

**Tribunale di Ancona**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2023 REG. ES.

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO: \*\*\* SRL

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOT.SSA MANTOVANI MARIA LETIZIA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Copia L. 196/03**

**(“LOTTO 2” – IMMOBILE “A”)**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 1431, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 29/05/2023, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

<b>Disposizioni preliminari</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.</i>	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

<b>QUESITO N° 1</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	Le parti sono state avviate tramite Pec e tramite lettera raccomandata. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 17/10/2023 alle ore 14.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione. Presente solo il sottoscritto. Trattandosi di terreni le operazioni di sopralluogo sono state effettuate autonomamente.	<b>1</b>

<b>QUESITO N° 1A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	I beni oggetto del pignoramento sono inclusi all'interno di una lottizzazione denominata “Lottizzazione Civita” adottata con D.C.C. n. 93/2005 e approvata con D.C.C. n. 48/2006. A seguire: Atto di convenzione di lottizzazione Notaio Enrico Falsini rep. 106654/29495 del 08/02/2007. Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione  La lottizzazione è scaduta nel termine di 10 anni (08.02.2017) come da art. 16 dell'atto di convenzione.	<b>2</b> <b>3</b> <b>4</b>

	<p>I beni oggetto del pignoramento vengono rappresentati nell’estratto di mappa con colorazione gialla ed individuati come segue:                  LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione                  LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p> <p>L’area indicata con “A” perimetrata in rosso e tratteggiata in giallo, costituita dalle particelle 1201 e 1211/parte, fa parte dei beni pignorati. Di fatto costituisce la strada di accesso ai LOTTI 1 e 2 e alle particelle già edificate i cui fabbricati sono indicati con colorazione rossa. Il tutto rientra all’interno del lotto 4 della lottizzazione.</p> <p><u>RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA DELLA LOTTIZZAZIONE “CIVITA”</u></p> <p>Trattasi di lottizzazione per edifici residenziali di iniziativa privata. Con D.C.C. n. 93 del 14/06/2005, il Comune di Fabriano adottava la lottizzazione presentata dai proprietari delle particelle incluse. Con D.C.C. n. 48 del 30/03/2006, il Comune di Fabriano approvava la lottizzazione.                  Segue Atto di Convenzione di Lottizzazione stipulato dal notaio Enrico Falsini rep. rep. 106654/29495 del 08/02/2007.                  Sempre in data 08/02/2007, i lottizzanti cedevano al Comune di Fabriano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria atto notaio Falsini rep. 106655/29496.                  Contestualmente i lottizzanti, a garanzia degli obblighi assunti con l’atto di Convenzione, presentavano polizza fidejussoria n. 700104027 emessa il 08/02/2007 dalla Milano Assicurazioni Spa – Divisione Nuova MAA – Agenzia 0070 di Jesi (An) dell’importo di € 885.000,00 (art. 13 della Convenzione).                  In data 12/03/2007 con atto Notaio Enrico Falsini rep. 106752/29558 si costituiva il “Consorzio Di Urbanizzazione Nuova Civitas”.                  Il Comune ha rilasciato l’Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007.                  In seguito, il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2721 del 21/11/2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione.</p> <p>Ad oggi risulta quanto segue:                  La lottizzazione è scaduta in data 08/02/2007                  Il Permesso di Costruire n. 2721/2007 è anch’esso scaduto il 08/02/2017                  La L. 98 del 09/08/2013 art. 30 comma 3/bis, ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020.</p> <p>L’art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 convertito in L. 27/2020 ha prorogato il termine di validità dei titoli edilizi di 90 giorni successivi alla dichiarazione della cessazione dello stato di emergenza Covid-19. Lo stato di emergenza Covid-19 è cessato il 31/03/2022 (DL 24/2022 convertito in L. 52 del 19/05/2022) e la proroga di validità di +90 giorni è così stata traslata al 29/06/2022.                  La proroga di un anno prevista dal DL 21/2022 non è stata espressamente</p>	<p><b>5</b>  <b>5-5A</b>  <b>5-5/A</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p>
--	--	--

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	<p>richiesta per cui non essendo la proroga concessa in automatico, la data del 29/06/2022 è da ritenere il termine ultimo valido per la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Pertanto ad oggi la Convenzione e il titolo edilizio Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 sono SCADUTI DEFINITIVAMENTE.</p> <p><b><u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u></b></p> <p>Nel periodo di tempo fra il rilascio del Permesso di Costruire del 21/11/2007 al 29/06/2022 (data di scadenza definitiva), relativamente alle opere di urbanizzazione primaria risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I lavori sono stati iniziati il 24/11/2008 come risulta dalla denuncia di inizio lavori prot. 52426 del 25/11/2008 a firma del Direttore dei Lavori.</li> <li>- I lavori risultano poi sospesi dal 15/12/2008 al 09/03/2009.</li> <li>- I lavori risultano ulteriormente sospesi dal 30/05/2009 al 09/12/2009.</li> <li>- Segue dimissioni del Direttore dei Lavori.</li> <li>- Segue da parte del Consorzio conferimento di incarico di Direttore dei Lavori ad altro tecnico.</li> </ul> <p>Con nota prot. 19543 del 26/04/2021 il Consorzio chiedeva al Comune un parere preventivo circa l'opportunità di presentare una variante alle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria che, come da progetto attraversava proprietà private con la necessità di istituire le necessarie servitù.</p> <p>Con nota prot. 6188 del 09/02/2012 il Consorzio presentava la proposta di variante delle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria. Seguono visite di collaudo in corso d'opera e conferenza dei servizi che approvava la proposta di variante seppur con prescrizioni. Gli elaborati inerenti la variante non sono mai stati presentati e di conseguenza la variante non è mai stata approvata.</p> <p>In seguito alla L. 98/2013 art. 30 comma 3/bis, che ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020, con nota prot. 8544 del 27/02/2019 il Consorzio richiedeva al Comune di Fabriano una proroga del termine per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria. Il Comune ha concesso una proroga di 6 mesi eventualmente estensibile ad ulteriori 6 mesi in caso di dimostrata impossibilità a terminare le opere.</p> <p>Le opere di fatto non sono state mai terminate. I motivi della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alle fognature, sono da ricondursi al fatto che le fognature dovrebbero correre nel sottosuolo della strada di accesso alla lottizzazione che è di proprietà privata dei frontisti di tale strada, per finire a scaricare sul collettore fognario pubblico sito sulla strada via XIII martiri di Kindù. Per questo sono seguiti numerosi ricorsi all'autorità giudiziaria da parte dei proprietari frontisti della strada privata. Il tutto si è concluso con un atto transattivo fra il Consorzio ed i frontisti interessati che hanno definitivamente concesso una servitù volontaria per la realizzazione della fognatura nel sottosuolo della strada vicinale privata detta via Civita per il tratto in cui essi sono frontisti.</p> <p>L'atto transattivo è stato trasmesso al Comune di Fabriano in data 13/01/2020 con prot. N. 1351.</p>	
--	---	--

	<p>Allo stato Attuale, la fognatura esistente risulta essere quella provvisoriamente autorizzata e realizzata per consentire il convogliamento degli scarichi dei fabbricati intanto realizzati nel lotto 4 della lottizzazione (vedasi edifici evidenziati in rosso nell'ALL 5). Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, compresa quindi la fognatura definitiva, NON sono state mai realizzate.</p> <p><u>SEGUITO DELLA LOTTIZZAZIONE SCADUTA</u></p> <p>A questo punto, il Comune di Fabriano dovrà necessariamente procedere esso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa escussione dell'importo della polizza fidejussoria. Una volta realizzate le opere di urbanizzazione primaria come da progetto di lottizzazione originario, quindi strade, fognature, servizi, parcheggi e verde, i lotti non ancora edificati, diverranno lotti urbanisticamente definiti "liberi", ovvero con possibilità edificatoria rispettando i parametri ed indici planovolumetrici indicati dall'originario progetto di lottizzazione, senza quindi dover ricorrere ad una nuova lottizzazione.</p> <p>Questo se, ovviamente nel frattempo il PRG non subirà varianti e le NTA resteranno invariate. Ad oggi il PRG non ha subito varianti.</p> <p>I termini temporali a che ciò avvenga, restano oggi sconosciuti e non sono ipotizzabili perché dipende tutto dal Comune di Fabriano.</p>	
<p><i>Formazione dei lotti per la vendita</i></p>	<p>A seguire le particelle catastali, corrispondenti con il progetto di lottizzazione, i lotti per la vendita vengono individuati come sopra descritti:</p> <p>LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione</p> <p>LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>
<p><i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i></p>	<p>Vedasi successivo quesito 2A.</p>	
<p><i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</i></p>	<p>I Lotti individuati 3 e 4 corrispondono alle particelle intere 1054 e 1058 e quindi non necessitano di frazionamento.</p> <p>Per quanto riguarda i Lotti 1 e 2, la particella 1211 dovrà essere frazionata in 3 nuove particelle delle quali una all'interno del Lotto 1, l'altra all'interno del Lotto 2 e la terza all'interno dell'area individuata da "A" che unitamente alla particella 1201, rappresenta la strada di accesso a tutti i lotti dell'originario Lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Tale frazionamento potrà essere redatto solo successivamente al progetto dei LOTTI 1 e 2 che oggi non sono definiti in merito al confine con la strada "A", per cui in questa sede non si può procedere ad alcun frazionamento e le superfici dei LOTTI 1 e 2 vengono in questa perizia approssimativamente definite in relazione allo stato attuale del posto che potrebbe essere considerato come rappresentativo della futura situazione finale, che prima però deve essere autorizzata dal Comune previa presentazione di relativo progetto.</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>

<p><b>QUESITO N° 2</b></p>	<p><b>RISPOSTA</b></p>	<p>Allegati</p>
<p><i>Redigere in file separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima</i></p>	<p><b><u>"LOTTO 2" - IMMOBILE A</u></b></p>	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>quanti sono i lotti individuati</i>		
<b>QUESITO N° 2A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Lotto 2, unico immobile A	<b>5-5/A</b>
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Lotto di terreno in stato di incolto	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Fabriano	
- Località	Civita	
- Via e numero civico	Via Martiri di Kindù	
- Scala		
- Piano		
- Numero interno		
- Accessi	Il lotto è accessibile dalla strada di cantiere ricavata all'interno del lotto 4 della lottizzazione.	
- Confini	Da nord in senso orario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- corte privata particella 1209 di proprietà *** di fatto annessa alla particella 1199</li> <li>- terreno agricolo particella 868 esterno alla lottizzazione di proprietà ***</li> <li>- strada via 13 Martiri di Kindù</li> <li>- area edificata particella 1191 di proprietà ***</li> <li>- strada di cantiere particella 1211/parte di proprietà del soggetto pignorato</li> </ul>	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Fabriano foglio 135 Particelle 1210-1211/parte ( indicata con 1211/B sull'ALL 5/A)	<b>8</b> <b>5-5/A</b>
- Catasto Fabbricati		
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	L'atto costitutivo del Consorzio di urbanizzazione Nuova Civitas, Notaio Falsini rep. 106752/29558, riporta una attribuzione millesimale a tutti i lotti della lottizzazione. Per quanto riguarda i lotti di questa perizia, con riferimento alla tabella dei millesimi riportata a pag. 76 di tale atto, i millesimi sono i seguenti: Lotto 4 della lottizzazione di mq 6520 millesimi 177.13 (Il progetto di lottizzazione riporta una superficie SL di mq 6472). Lotto 7 della lottizzazione di mq 3316 millesimi 90.08 (Lotto 3 di questa perizia) Lotto 9 della lottizzazione di mq 2068 millesimi 56.18 (Lotto 4 di questa perizia)  I millesimi del lotto 4 della lottizzazione, vanno ripartiti in relazione ai vari lotti in esso contenuti che sono in parte oggetto di pignoramento e in parte edifici già realizzati. La ripartizione (solo ai fini di questa perizia) per attribuire le quote millesimali ai LOTTI pignorati 1 e 2 può essere fatta per	<b>6</b>

	<p>semplice proporzione:                  Lotto 4 di lottizzazione, superficie di progetto mq 6472 millesimi 177.13‰                  Fabbricato particella 1191 SUL realizzata = mq 172 (Edificato 1)                  Fabbricato particella 1199 SUL realizzata = mq 188 (Edificato 2)                  Fabbricato particella 1208 SUL realizzata = mq 242 (Edificato 3)                  Totale SU edificata sul lotto 4 della lottizzazione = mq 602                  SU di progetto totale del lotto 4 della lottizzazione = mq 970.80                  SU restante disponibile da ripartire fra i Lotti 1 e 2 di perizia = mq 368.80                  Strada A superficie fondiaria = mq 802</p> <p>SU di calcolo dei millesimi: (Lotto 1+Lotto 2+Edificato 1+2+3) =                  = mq 141.95+226.85+172+188+242)= mq 970.80</p> <p>Lotto 1 particelle 547-1202-1211/A superficie fondiaria = mq 1040                  - possibilità edificatoria SU = mq 141.95                  - millesimi spettanti = 25.90 ‰</p> <p>Lotto 2 particelle 1210-1211/A superficie fondiaria = mq 1662                  - possibilità edificatoria SU = mq 226.85                  - millesimi spettanti = 41.40‰                  - Edificato 1 millesimi spettanti = 31.38‰                  - Edificato 2 millesimi spettanti = 34.30‰                  - Edificato 3 millesimi spettanti = 44.15‰                  Tornano = 177.13‰ in carico al lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Riassumendo, i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti:                  LOTTO 1 millesimi 25.90‰                  LOTTO 2 millesimi 41.40‰                  LOTTO 3 millesimi 90.08‰                  LOTTO 4 millesimi 56.18‰</p> <p>Non potendo accedere alle documentazioni autorizzative che hanno consentito l'edificazione dei tre edifici Edificato 1+2+3 all'interno del Lotto 4 della lottizzazione, le superfici sono state desunte dai rispettivi elaborati planimetrici depositati in Catasto. Nell'ALL 7 si riportano tutti i dati metrici occorrenti per la definizione dei millesimi come sopra calcolati e per la successiva valutazione commerciale di ogni singolo lotto.</p>	<p><b>7</b></p>
<p><b>QUESITO N° 2B</b></p>	<p><b>RISPOSTE</b></p>	<p><b>Allegati</b></p>
<p><i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i></p>	<p>Il bene oggetto del pignoramento è incluso all'interno di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Civita".                  Allo stato attuale l'immobile è costituito da terreno incolto senza alcuna opera realizzata</p>	
<p><i>Composizione interna</i></p>		
<p><i>Caratteristiche strutturali del bene</i></p>		
<p><i>- Tipo di fondazioni</i></p>		
<p><i>- Strutture verticali - Solai</i></p>		
<p><i>- Copertura</i></p>		
<p><i>- Manto di copertura</i></p>		
<p><i>- Lattonerie</i></p>		
<p><i>- Scale</i></p>		
<p><i>- Pareti esterne dell'edificio</i></p>		
<p><i>Caratteristiche di rifinitura</i></p>		
<p><i>- Infissi esterni</i></p>		

- <i>Infissi interni</i>		
- <i>Tramezzature interne</i>		
- <i>Pavimentazioni</i>		
- <i>Plafoni (soffitti)</i>		
- <i>Porta di ingresso</i>		
- <i>Scale interne</i>		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- <i>Impianto elettrico</i>		
- <i>Impianto idrico</i>		
- <i>Impianto termico</i>		
<i>Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto</i>		
<i>Superfici</i>	LOTTO 2 = mq 1662 – possibilità edificatoria stimata mq 226.85 di SUL  SUL = Superficie utile lorda ai piani fuoriterra. Ipotizzando anche la realizzazione di un piano interrato, tale superficie esula cal computo della SUL.	
<i>Altezze</i>		
<i>Volumi</i>		
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	Terreno secondo l'originaria morfologia. Allo stato di incolto.	
<i>Ubicazione economica</i>	La zona ubicazionale è molto periferica rispetto il centro cittadino. Da Fabriano è consentito arrivarci solo percorrendo la via 13 Martiri di Kindù che terminato il tracciato relativamente pianeggiante, procede in salita secondo una strada tortuosa e di ridotte dimensioni. La lottizzazione si trova a metà collina e gode di un panorama straordinario sulla cittadina di Fabriano. Tuttavia, il percorso per raggiungere il sito, non è di comoda percorrenza e in generale, anche la relativa lontananza dai principali servizi cittadini, rendono i lotti non molto appetibili commercialmente. Nella zona inoltre ci sono altre soluzioni edificabili invendute e questo non fa che ritenere che in generale ci sia una scarsa appetibilità commerciale.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2C</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Dotazioni condominiali</i>		
- <i>Posti auto comuni</i>		
- <i>Giardino comune</i>		
- <i>Altre parti comuni</i>		
<b>QUESITO N° 2D</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)</i>	Non necessita	
<i>Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita</i>	Non necessita	
<b>QUESITO N° 2E</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>		
<i>Occupazione attuale dell'immobile (occupato da terzi o dal debitore)</i>	Al momento del sopralluogo, non si ravvisano occupazioni abusive. Il terreno è allo stato di incolto All'interno della particella indicata con 1211/B (vedasi ALL 5/A e foto 10-	<b>5/A</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	11), detta particella è tagliata da una recinzione che parte dallo spigolo della particella confinante 1191 con la strada di accesso indicata con 1211/C e procede a valle fino al confine con la strada. Il frustolo triangolare di terreno oltre la recinzione appare ben tenuto e custodito con erba rasata ed è accessibile dalla particella confinante 1191, ma non risulta essere stato alterato in superficie, o utilizzato per scopi di possesso da parte del confinante. E' presumibile quanto meno una anomala manutenzione da parte del proprietario della particella 1191 tale *** probabilmente per mantenere pulita una certa area oltre il confine della sua proprietà. Al momento del sopralluogo non è presente nessuno oltre il sottoscritto.	
<i>titolo di occupazione</i>		
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>		
<i>- Data registrazione contratto</i>		
<i>- Data di scadenza del contratto</i>		
<i>- Data di scadenza eventuale disdetta</i>		
<i>- Eventuale data di rilascio fissata</i>		
<i>- Stato della causa in corso per il rilascio</i>		
<i>- Copia del contratto di locazione</i>		
<b>QUESITO N° 2F</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)</i>		
<b>QUESITO N° 2G</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>		
<b>QUESITO N° 2G1</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>		
<i>- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)</i>	No	
<i>- Altre trascrizioni</i>	No	
<i>- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura</i>	Nessuno oltre la citata Convenzione di lottizzazione notaio Falsini rep. 106654 del 08/02/2007	<b>2</b>
<i>- Convenzioni matrimoniali</i>	No	
<i>- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge</i>	No	
<i>- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)</i>	Nessuno	
<b>QUESITO N° 2G2</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo gli immobili interessati	<b>9</b>
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
<i>- Nota di trascrizione RG- RP del</i>	12987 - 8178 - 04/06/2004	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Atto Notaio - rep. - del	Ottoni Cesare - 1224/245 - 21/05/2004	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 14/06/2024 quota 57/216 *** – Montelupone – 18/04/1927 quota 48/216	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 quota 8/216 *** – Camerino – 09/07/1948 quota 8/216 *** – Perugia – 06/03/1959 quota 8/216 *** – Fabriano – 21/01/1949 quota 27/216 *** – Fabriano – 19/04/1957 quota 27/216 *** – Fabriano – 11/11/1951 quota 27/216	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo mq 230 sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 547	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI CONVENZIONE EDILIZIA</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4357 - 2650 - 08/02/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106654/29495 - 08/02/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Serra San Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Comune di Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 987-1079- 1080-1081-1082- 1083-1084-1085-1086 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 805-806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054</b> - 1057- <b>1058</b> -1059-1075-1060-1066-1067-1072-1074-1076-1070-1061-1062- 1063-1064-1073-1079-1071-1065-1068-1078-1088- <b>547</b>	
- Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7516 - 4323 - 16/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106753/29559 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 14/06/2024 quota 1/8 *** – Fabriano – 21/01/1949 quota 1/8 *** – Fabriano – 19/04/1957 quota 1/8 *** – Fabriano – 11/11/1951 quota 1/8	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 quota 1/6 *** – Camerino – 09/07/1948 quota 1/6 *** – Perugia – 06/03/1959 quota 1/6	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1052-1054-1056-1058-547	
-Note		

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrician.it](mailto:m.argalia@pecgeometrician.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	8291 - 4712 - 23/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106752/29558 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Serra S. Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Consorzio di Urbanizzazione Nuova Civitas con sede in Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1079-1080-987-1083 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054-1057-1058</b> -1059-1078- <b>547</b> -1038	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9643 - 5915 - 15/04/2008	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 107900/30367 - 14/04/2008	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** srl con sede a Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1085-1052- <b>1054-1058-547</b>	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura.	
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9644 – 1974 – 15/04/2008	
- Importo dell'ipoteca	1.500.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
- Somma mutuata	1.500.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Terreno edificabile sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1085-1052-1054-1058-547	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa con sede a Fabriano	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	<b>9</b>
- Nota di trascrizione RG- RP del	8901 – 6247 – 27/04/2023	
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione)	Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1054 mq 3316	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>catastale</i> )	Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1058 mq 2068 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1201 mq 624 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1202 mq 390 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1210 mq 513 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1211 mq 1795 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 547 mq 230	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	
<b>QUESITO N° 2G3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):</i>	Nessuna	
<i>Difformità catastali:</i>	Nessuna	
<i>Dichiarazione di agibilità</i>		
<i>acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa</i>	CDU acquisito.	<b>10</b>
<b>QUESITO N° 2H</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti: LOTTO 1 millesimi 25.90% LOTTO 2 millesimi 41.40% LOTTO 3 millesimi 90.08% LOTTO 4 millesimi 56.18%	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>		
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>		
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>	<b>Nessuna</b>	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di cisacun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	Il soggetto pignorato ha acquistato i beni oggetto di pignoramento con atto notaio Falsini rep. 107900/30367 del 14/04/2008, registrato a Fabriano il 14/04/2008 al n. 575, Trascritto ad Ancona il 15/04/2008 al RG 9643 e RP 5915, dai precedenti proprietari ***, *** e ***.  Provenienze nel ventennio:  Al Consorzio Urbanizzazione Nuova Civitas, da *** nato a Serra S. Quirico (AN) 10/04/1915, *** nata a Fabriano 14/06/1924, *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 06/05/1952, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, per atto notaio Falsini Enrico rep. 106752/29558 del 12/03/2007, trascritto ad Ancona il 23/03/2007 RG 8291 RP 4712  A *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto notaio Falsini del 12/03/2007 rep. 106753/29559, trascritto ad Ancona il 16/03/2007 RG 7516 e RP 4323.  A *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959,	<b>11</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	*** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, ***nata a Fabriano 11/11/1951, da *** nata a Fabriano 14/06/1924 e *** nato a Montelupone (MC) 18/04/1927, per atto notaio Ottoni Cesare rep. 1224/245 del 21/05/2004 trascritto ad Ancona il 04/06/2004 RG 12987 RP 8178	
<b>QUESITO N° 2I</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Fabriano, risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti la Lottizzazione "Civita": Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione	<b>3</b> <b>4</b>
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria risultano ad oggi ridotti quasi al nulla. Praticamente nessuna opera significativa è stata realizzata se non nell'abbozzo di qualche strada di cantiere. La fognatura è stata realizzata solo di tipo provvisorio per il convogliamento degli scarichi dei tre edifici costruiti all'interno del Lotto 4 della lottizzazione. Per il resto, strade, servizi in parte, aree verdi e parcheggi, tutto è inesistente.	
<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra: 1- Fabbricati realizzati nel centro urbano (verificare presenza di LC, in mancanza il cespite è abusivo. 2- Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano che sono da considerare regolari salvo eventuali accertate modifiche intervenute in data successiva, da verificare la regolarità urbanistica.</i>	Non rientra	
<i>Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)</i>	Non rientra	
<i>Istanze di Condono Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento</i>	Nessuna	
<i>Istanze di Condono Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.</i>	Nessuna	
<i>Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.</i>	Nessuna opera abusiva	
<i>Per opere non sanabili e demolizioni che possono arrecare pregiudizio alla parte conforme, si quantifichi la sanzione pari al doppio del costo di produzione ecc...</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2L</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2M</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non rientra	

acquisizione della documentazione relativa	Non rientra						
Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica	Non rientra						
<b>QUESITO N° 2N</b>	<b>RISPOSTE</b>						<b>Allegati</b>
Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi							
Metodi corretti di stima applicabili	<p>Conoscenza diretta del mercato.</p> <p>Allo stato attuale non essendo completata la lottizzazione ed essendo essa priva delle opere di urbanizzazione primaria, il valore del bene immobile pignorato si desume analiticamente, stimando ad oggi il più probabile valore di mercato per detrazione di tutti i costi occorrenti per l'edificazione massima ammessa nel lotto.</p> <p>In sostanza, poiché il futuro del mercato immobiliare è piuttosto incerto, ai soli fini di questa stima, si ipotizza che il Comune realizzi oggi le opere di urbanizzazione primaria previa escussione della polizza fidejussoria e contestualmente si possa anche intervenire con separati progetti e relativi titoli edilizi autorizzativi, all'interno di singoli lotti "liberi".</p> <p>Considerando che l'escussione della polizza (€ 885.000) non sarà sufficiente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, perché da quella stima ad oggi sono trascorsi ben 16 anni ed i costi edilizi sono statisticamente almeno raddoppiati, e ipotizzando che i lotti come progettati siano tutti partecipi alla integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria, che possono essere tranquillamente stimati con altrettanta cifra occorrente da suddividere in relazione alle quote millesimali, il criterio estimativo è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per integrazione oneri urbanistici € 885.000,00</li> <li>- Quota Lotto 1: <math>885.000,00/1000 \times 41,40\% = € 36.639,00</math> (1)</li> </ul> <p>Slotto = mq 1662                  SU max realizzabile = mq 226.85                  SU entro terra = circa 150 mq                  Totale SU realizzabile mq 376.85</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo di costruzione comprensivo del costo edificatorio, onorari professionali, contributo costo di costruzione, utile d'impresa, possa incidere per circa €/mq 1700,00</li> <li>- €/mq 1.700 x mq 376.85 = € 640.645,00 (2)</li> <li>- Totale spese di costruzione (1)+(2) = € 677.284,00 che corrisponde ad un costo unitario di €/mq 1.797,22</li> </ul> <p>Supponendo ottimisticamente di realizzare, di questi tempi, un valore finale di €/mq 2.000,00, ovvero in totale di € 753.700,00, il valore dell'esistente, terreno edificabile sarebbe di € 753.700,00-677.284,00 = € 76.416,00, ovvero unitario /mq1662 = di € 45,98.</p>						
<b>Tabella dati immobile</b>							
Dati desunti da	sopralluogo e progetto di lottizzazione come da PdC n. 2721 del 21.11.2007						
<i>Immobile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie fondiaria mq</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
Lotto 2	Terreno edificab	1662	1	1662	ottima	incolto	
<b>Totale</b>				1662			

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<b>Tabella valutazione immobile</b>							
<i>Immobilie</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore Totale in cifra tonda €</i>	<i>Note</i>
Lotto 2	Terreno edificab	1662	45,98		76.416,00	77.000,00	
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>							
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>		Il costo di costruzione va tenuto prudenzialmente sopra la media attuale, perché la situazione morfologica del sito, con pendenze del terreno piuttosto accentuale, comporteranno un considerevole aumento dei costi di costruzione rispetto all'ordinarietà del mercato. Anche la strada in salita per i mezzi di trasporto dei materiali è un costo non certo trascurabile.					
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>							
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>		Nessuno rilevato					
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>							
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>							
<i>Altri oneri o pesi</i>		Nessuno					
<b>QUESITO N° 20</b>		<b>RISPOSTE</b>					<b>Allegati</b>
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>		Non trattasi di quota indivisa.					
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>		<p>Valutazione come sopra:            Probabile valore commerciale dell'immobile, tenuto conto del contesto, delle difficoltà costruttive, dei grossi movimenti terra dello stato attuale e delle importanti opere di sostegno, nonché delle opere di scarico e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, e dei costi che incidono sui trasporti per il raggiungimento del sito:</p> <p>In cifra tonda € 77.000,00, stimato considerando che sia le opere di urbanizzazione che le singole costruzioni possano essere terminati in un tempo di 12-18 mesi da oggi.</p>					
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>							
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>		<p>In assenza di progetto specifico non è possibile quantificare una suddivisione dei lotti.</p> <p>Le superfici consentite dalla lottizzazione di certo potranno essere ripartite anche in più soluzioni immobiliari e quindi in più lotti, che dovranno tenere conto del planovolumetrico, distanze, altezze, accessi. Tutto questo ipotizzarlo oggi è assolutamente insignificante perché serve un progetto.</p>					
<b>ALLEGATI</b>		<b>RISPOSTE</b>					<b>Allegati</b>
<i>File allegati per ciascuna relazione di stima</i>							
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>		Presente rilievo fotografico					<b>12</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Almeno 2 fotografie interne		
- Planimetria catastale immobile	Non esiste	
- Visura catastale attuale	Presenti, visure catastali storiche di tutte le particelle Presente visura catastale attuale nominativa	<b>13</b> <b>14</b>
- Copia della concessione o licenza edilizia	Si produce il Permesso di Costruire della lottizzazione n. 2721 del 21.11.2007	<b>4</b>
- Atti di sanatoria	Nessuno	
- Altri documenti necessari	Nessuno	
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore	Nessuna	
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene	Presente	<b>11</b>
- Copia del contratto di locazione	Nessuno	
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)	Nessuno	
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presenti le comunicazioni a mezzo PEC e raccomandata 1. La ricevuta di consegna della Raccomandata 1 non è ancora tornata al mittente	<b>1</b>
<b>QUESITO N° 3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Perizia depositata in modalità telematica, con		
- Perizia originale integrale	Presente	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Presente	
- File degli allegati	Presente	
<b>QUESITO N° 4</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza	Eseguito. La perizia è stata trasmessa via PEC a: Avv. Maurizio barbieri (legale del creditore procedente) E via posta ordinaria con Raccomandata-1 al soggetto pignorato	<b>15</b>
Ricevute di consegna di cui sopra	Presenti	<b>15</b>
<b>QUESITO N° 5</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza	Eseguito. Sono stati acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia dall'Archivio Notarile	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 6</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario	Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del solo sottoscritto CTU.	
<b>QUESITO N° 7</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa	Nessuna sospensione.	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

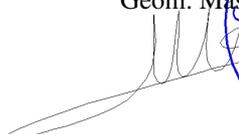
Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>		
<b>QUESITO N° 8</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>	E stata richiesta una proroga di 30 gg, concessa. L'originario termine di consegna scadeva in data 08/10/2023. Con la proroga di 30 giorni il termine viene a scadere il 09/11/2023	<b>16</b>

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 02/11/2023

Il CTU  
Geom. Massimo Argalia




**Tribunale di Ancona**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2023 REG. ES.

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO: \*\*\* SRL

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOT.SSA MANTOVANI MARIA LETIZIA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Copia L. 196/03**

**(“LOTTO 3” – IMMOBILE “A”)**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 1431, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 29/05/2023, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

<b>Disposizioni preliminari</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.</i>	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

<b>QUESITO N° 1</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	Le parti sono state avviate tramite Pec e tramite lettera raccomandata. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 17/10/2023 alle ore 14.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione. Presente solo il sottoscritto. Trattandosi di terreni le operazioni di sopralluogo sono state effettuate autonomamente.	<b>1</b>

<b>QUESITO N° 1A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	I beni oggetto del pignoramento sono inclusi all'interno di una lottizzazione denominata “Lottizzazione Civita” adottata con D.C.C. n. 93/2005 e approvata con D.C.C. n. 48/2006. A seguire: Atto di convenzione di lottizzazione Notaio Enrico Falsini rep. 106654/29495 del 08/02/2007. Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione  La lottizzazione è scaduta nel termine di 10 anni (08.02.2017) come da art. 16 dell'atto di convenzione.	<b>2</b> <b>3</b> <b>4</b>

	<p>I beni oggetto del pignoramento vengono rappresentati nell’estratto di mappa con colorazione gialla ed individuati come segue:                  LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione                  LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p> <p>L’area indicata con “A” perimetrata in rosso e tratteggiata in giallo, costituita dalle particelle 1201 e 1211/parte, fa parte dei beni pignorati. Di fatto costituisce la strada di accesso ai LOTTI 1 e 2 e alle particelle già edificate i cui fabbricati sono indicati con colorazione rossa. Il tutto rientra all’interno del lotto 4 della lottizzazione.</p> <p><u>RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA DELLA LOTTIZZAZIONE “CIVITA”</u></p> <p>Trattasi di lottizzazione per edifici residenziali di iniziativa privata. Con D.C.C. n. 93 del 14/06/2005, il Comune di Fabriano adottava la lottizzazione presentata dai proprietari delle particelle incluse. Con D.C.C. n. 48 del 30/03/2006, il Comune di Fabriano approvava la lottizzazione.                  Segue Atto di Convenzione di Lottizzazione stipulato dal notaio Enrico Falsini rep. rep. 106654/29495 del 08/02/2007.                  Sempre in data 08/02/2007, i lottizzanti cedevano al Comune di Fabriano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria atto notaio Falsini rep. 106655/29496.                  Contestualmente i lottizzanti, a garanzia degli obblighi assunti con l’atto di Convenzione, presentavano polizza fidejussoria n. 700104027 emessa il 08/02/2007 dalla Milano Assicurazioni Spa – Divisione Nuova MAA – Agenzia 0070 di Jesi (An) dell’importo di € 885.000,00 (art. 13 della Convenzione).                  In data 12/03/2007 con atto Notaio Enrico Falsini rep. 106752/29558 si costituiva il “Consorzio Di Urbanizzazione Nuova Civitas”.                  Il Comune ha rilasciato l’Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007.                  In seguito, il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2721 del 21/11/2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione.</p> <p>Ad oggi risulta quanto segue:                  La lottizzazione è scaduta in data 08/02/2007                  Il Permesso di Costruire n. 2721/2007 è anch’esso scaduto il 08/02/2017                  La L. 98 del 09/08/2013 art. 30 comma 3/bis, ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020.</p> <p>L’art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 convertito in L. 27/2020 ha prorogato il termine di validità dei titoli edilizi di 90 giorni successivi alla dichiarazione della cessazione dello stato di emergenza Covid-19. Lo stato di emergenza Covid-19 è cessato il 31/03/2022 (DL 24/2022 convertito in L. 52 del 19/05/2022) e la proroga di validità di +90 giorni è così stata traslata al 29/06/2022.                  La proroga di un anno prevista dal DL 21/2022 non è stata espressamente</p>	<p><b>5</b> <b>5-5A</b> <b>5-5/A</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p>
--	--	--

	<p>richiesta per cui non essendo la proroga concessa in automatico, la data del 29/06/2022 è da ritenere il termine ultimo valido per la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Pertanto ad oggi la Convenzione e il titolo edilizio Permessi di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 sono SCADUTI DEFINITIVAMENTE.</p> <p><b><u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u></b></p> <p>Nel periodo di tempo fra il rilascio del Permessi di Costruire del 21/11/2007 al 29/06/2022 (data di scadenza definitiva), relativamente alle opere di urbanizzazione primaria risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I lavori sono stati iniziati il 24/11/2008 come risulta dalla denuncia di inizio lavori prot. 52426 del 25/11/2008 a firma del Direttore dei Lavori.</li> <li>- I lavori risultano poi sospesi dal 15/12/2008 al 09/03/2009.</li> <li>- I lavori risultano ulteriormente sospesi dal 30/05/2009 al 09/12/2009.</li> <li>- Segue dimissioni del Direttore dei Lavori.</li> <li>- Segue da parte del Consorzio conferimento di incarico di Direttore dei Lavori ad altro tecnico.</li> </ul> <p>Con nota prot. 19543 del 26/04/2021 il Consorzio chiedeva al Comune un parere preventivo circa l'opportunità di presentare una variante alle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria che, come da progetto attraversava proprietà private con la necessità di istituire le necessarie servitù.</p> <p>Con nota prot. 6188 del 09/02/2012 il Consorzio presentava la proposta di variante delle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria. Seguono visite di collaudo in corso d'opera e conferenza dei servizi che approvava la proposta di variante seppur con prescrizioni. Gli elaborati inerenti la variante non sono mai stati presentati e di conseguenza la variante non è mai stata approvata.</p> <p>In seguito alla L. 98/2013 art. 30 comma 3/bis, che ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020, con nota prot. 8544 del 27/02/2019 il Consorzio richiedeva al Comune di Fabriano una proroga del termine per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria. Il Comune ha concesso una proroga di 6 mesi eventualmente estensibile ad ulteriori 6 mesi in caso di dimostrata impossibilità a terminare le opere.</p> <p>Le opere di fatto non sono state mai terminate. I motivi della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alle fognature, sono da ricondursi al fatto che le fognature dovrebbero correre nel sottosuolo della strada di accesso alla lottizzazione che è di proprietà privata dei frontisti di tale strada, per finire a scaricare sul collettore fognario pubblico sito sulla strada via XIII martiri di Kindù. Per questo sono seguiti numerosi ricorsi all'autorità giudiziaria da parte dei proprietari frontisti della strada privata. Il tutto si è concluso con un atto transattivo fra il Consorzio ed i frontisti interessati che hanno definitivamente concesso una servitù volontaria per la realizzazione della fognatura nel sottosuolo della strada vicinale privata detta via Civita per il tratto in cui essi sono frontisti.</p> <p>L'atto transattivo è stato trasmesso al Comune di Fabriano in data 13/01/2020 con prot. N. 1351.</p>	
--	---	--

	<p>Allo stato Attuale, la fognatura esistente risulta essere quella provvisoriamente autorizzata e realizzata per consentire il convogliamento degli scarichi dei fabbricati intanto realizzati nel lotto 4 della lottizzazione (vedasi edifici evidenziati in rosso nell'ALL 5). Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, compresa quindi la fognatura definitiva, NON sono state mai realizzate.</p> <p><u>SEGUITO DELLA LOTTIZZAZIONE SCADUTA</u></p> <p>A questo punto, il Comune di Fabriano dovrà necessariamente procedere esso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa escussione dell'importo della polizza fidejussoria. Una volta realizzate le opere di urbanizzazione primaria come da progetto di lottizzazione originario, quindi strade, fognature, servizi, parcheggi e verde, i lotti non ancora edificati, diverranno lotti urbanisticamente definiti "liberi", ovvero con possibilità edificatoria rispettando i parametri ed indici planovolumetrici indicati dall'originario progetto di lottizzazione, senza quindi dover ricorrere ad una nuova lottizzazione.</p> <p>Questo se, ovviamente nel frattempo il PRG non subirà varianti e le NTA resteranno invariate. Ad oggi il PRG non ha subito varianti.</p> <p>I termini temporali a che ciò avvenga, restano oggi sconosciuti e non sono ipotizzabili perché dipende tutto dal Comune di Fabriano.</p>	
<p><i>Formazione dei lotti per la vendita</i></p>	<p>A seguire le particelle catastali, corrispondenti con il progetto di lottizzazione, i lotti per la vendita vengono individuati come sopra descritti:</p> <p>LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione</p> <p>LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>
<p><i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i></p>	<p>Vedasi successivo quesito 2A.</p>	
<p><i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</i></p>	<p>I Lotti individuati 3 e 4 corrispondono alle particelle intere 1054 e 1058 e quindi non necessitano di frazionamento.</p> <p>Per quanto riguarda i Lotti 1 e 2, la particella 1211 dovrà essere frazionata in 3 nuove particelle delle quali una all'interno del Lotto 1, l'altra all'interno del Lotto 2 e la terza all'interno dell'area individuata da "A" che unitamente alla particella 1201, rappresenta la strada di accesso a tutti i lotti dell'originario Lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Tale frazionamento potrà essere redatto solo successivamente al progetto dei LOTTI 1 e 2 che oggi non sono definiti in merito al confine con la strada "A", per cui in questa sede non si può procedere ad alcun frazionamento e le superfici dei LOTTI 1 e 2 vengono in questa perizia approssimativamente definite in relazione allo stato attuale del posto che potrebbe essere considerato come rappresentativo della futura situazione finale, che prima però deve essere autorizzata dal Comune previa presentazione di relativo progetto.</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>

<p><b>QUESITO N° 2</b></p>	<p><b>RISPOSTA</b></p>	<p>Allegati</p>
<p><i>Redigere in file separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima</i></p>	<p><b><u>"LOTTO 3" - IMMOBILE A</u></b></p>	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrican.it](mailto:m.argalia@pecgeometrican.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>quanti sono i lotti individuati</i>		
<b>QUESITO N° 2A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Lotto 3, unico immobile A	<b>5</b>
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Lotto di terreno in stato di incolto	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Fabriano	
- Località	Civita	
- Via e numero civico	Via Martiri di Kindù	
- Scala		
- Piano		
- Numero interno		
- Accessi	Il lotto è accessibile dalla strada perimetrale di lottizzazione, solo in parte esistente	
- Confini	Strada di lottizzazione sull'intero perimetro, in parte realizzata solo come strada di cantiere particelle 1061 e 1065	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Fabriano foglio 135 Particella 1054	<b>8</b> <b>5</b>
- Catasto Fabbricati		
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	L'atto costitutivo del Consorzio di urbanizzazione Nuova Civitas, Notaio Falsini rep. 106752/29558, riporta una attribuzione millesimale a tutti i lotti della lottizzazione. Per quanto riguarda i lotti di questa perizia, con riferimento alla tabella dei millesimi riportata a pag. 76 di tale atto, i millesimi sono i seguenti: Lotto 4 della lottizzazione di mq 6520 millesimi 177.13 (Il progetto di lottizzazione riporta una superficie SL di mq 6472). Lotto 7 della lottizzazione di mq 3316 millesimi 90.08 (Lotto 3 di questa perizia) Lotto 9 della lottizzazione di mq 2068 millesimi 56.18 (Lotto 4 di questa perizia)  I millesimi del lotto 4 della lottizzazione, vanno ripartiti in relazione ai vari lotti in esso contenuti che sono in parte oggetto di pignoramento e in parte edifici già realizzati. La ripartizione (solo ai fini di questa perizia) per attribuire le quote millesimali ai LOTTI pignorati 1 e 2 può essere fatta per semplice proporzione: Lotto 4 di lottizzazione, superficie di progetto mq 6472 millesimi 177.13%o Fabbricato particella 1191 SUL realizzata = mq 172 (Edificato 1) Fabbricato particella 1199 SUL realizzata = mq 188 (Edificato 2) Fabbricato particella 1208 SUL realizzata = mq 242 (Edificato 3) Totale SU edificata sul lotto 4 della lottizzazione = mq 602 SU di progetto totale del lotto 4 della lottizzazione = mq 970.80	<b>6</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometria.it](mailto:m.argalia@pecgeometria.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	<p>SU restante disponibile da ripartire fra i Lotti 1 e 2 di perizia = mq 368.80 Strada A superficie fondiaria = mq 802</p> <p>SU di calcolo dei millesimi: (Lotto 1+Lotto 2+Edificato 1+2+3) = = mq 141.95+226.85+172+188+242)= mq 970.80</p> <p>Lotto 1 particelle 547-1202-1211/A superficie fondiaria = mq 1040 - possibilità edificatoria SU = mq 141.95 - millesimi spettanti = 25.90 ‰</p> <p>Lotto 2 particelle 1210-1211/A superficie fondiaria = mq 1662 - possibilità edificatoria SU = mq 226.85 - millesimi spettanti = 41.40‰ - Edificato 1 millesimi spettanti = 31.38‰ - Edificato 2 millesimi spettanti = 34.30‰ - Edificato 3 millesimi spettanti = 44.15‰ Tornano = 177.13‰ in carico al lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Riassumendo, i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti: LOTTO 1 millesimi 25.90‰ LOTTO 2 millesimi 41.40‰ LOTTO 3 millesimi 90.08‰ LOTTO 4 millesimi 56.18‰</p> <p>Non potendo accedere alle documentazioni autorizzative che hanno consentito l'edificazione dei tre edifici Edificato 1+2+3 all'interno del Lotto 4 della lottizzazione, le superfici sono state desunte dai rispettivi elaborati planimetrici depositati in Catasto. Nell'ALL 7 si riportano tutti i dati metrici occorrenti per la definizione dei millesimi come sopra calcolati e per la successiva valutazione commerciale di ogni singolo lotto.</p>	7
<b>QUESITO N° 2B</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Il bene oggetto del pignoramento è incluso all'interno di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Civita". Allo stato attuale l'immobile è costituito da terreno incolto senza alcuna opera realizzata	
<i>Composizione interna</i>		
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
<i>- Tipo di fondazioni</i>		
<i>- Strutture verticali - Solai</i>		
<i>- Copertura</i>		
<i>- Manto di copertura</i>		
<i>- Lattonerie</i>		
<i>- Scale</i>		
<i>- Pareti esterne dell'edificio</i>		
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
<i>- Infissi esterni</i>		
<i>- Infissi interni</i>		
<i>- Tramezzature interne</i>		
<i>- Pavimentazioni</i>		
<i>- Plafoni (soffitti)</i>		
<i>- Porta di ingresso</i>		
<i>- Scale interne</i>		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		

- Impianto elettrico		
- Impianto idrico		
- Impianto termico		
Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto		
Superfici	LOTTO 3 = mq 3316 – possibilità edificatoria stimata mq 497.40 di SUL  SUL = Superficie utile lorda ai piani fuoriterra. Ipotizzando anche la realizzazione di un piano interrato, tale superficie esula cal computo della SUL.	
Altezze		
Volumi		
Stato di manutenzione e conservazione	Terreno secondo l'originaria morfologia. Allo stato di incolto.	
Ubicazione economica	La zona ubicazionale è molto periferica rispetto il centro cittadino. Da Fabriano è consentito arrivarci solo percorrendo la via 13 Martiri di Kindù che terminato il tracciato relativamente pianeggiante, procede in salita secondo una strada tortuosa e di ridotte dimensioni. La lottizzazione si trova a metà collina e gode di un panorama straordinario sulla cittadina di Fabriano. Tuttavia, il percorso per raggiungere il sito, non è di comoda percorrenza e in generale, anche la relativa lontananza dai principali servizi cittadini, rendono i lotti non molto appetibili commercialmente. Nella zona inoltre ci sono altre soluzioni edificabili invendute e questo non fa che ritenere che in generale ci sia una scarsa appetibilità commerciale.	
Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2C</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Dotazioni condominiali		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni		
<b>QUESITO N° 2D</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)	Non necessita	
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita	Non necessita	
<b>QUESITO N° 2E</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Stato di possesso dell'immobile		
Occupazione attuale dell'immobile (occupato da terzi o dal debitore)	Al momento del sopralluogo, non si ravvisano occupazioni abusive. Il terreno è allo stato di incolto	
titolo di occupazione		
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		
- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrician.it](mailto:m.argalia@pecgeometrician.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Stato della causa in corso per il rilascio		
- Copia del contratto di locazione		
<b>QUESITO N° 2F</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)		
<b>QUESITO N° 2G</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)		
<b>QUESITO N° 2G1</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli a carico dell'acquirente		
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No	
- Altre trascrizioni	No	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	Nessuno oltre la citata Convenzione di lottizzazione notaio Falsini rep. 106654 del 08/02/2007	<b>2</b>
- Convenzioni matrimoniali	No	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	No	
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)	Nessuno	
<b>QUESITO N° 2G2</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo gli immobili interessati	<b>9</b>
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	12987 - 8178 - 04/06/2004	
- Atto Notaio - rep. - del	Ottoni Cesare - 1224/245 - 21/05/2004	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Fabriano - 14/06/2024 quota 57/216 *** - Montelupone - 18/04/1927 quota 48/216	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** - Fabriano - 06/05/1952 quota 8/216 *** - Camerino - 09/07/1948 quota 8/216 *** - Perugia - 06/03/1959 quota 8/216 *** - Fabriano - 21/01/1949 quota 27/216 *** - Fabriano - 19/04/1957 quota 27/216 *** - Fabriano - 11/11/1951 quota 27/216	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo mq 230 sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 547	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI CONVENZIONE EDILIZIA</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4357 - 2650 - 08/02/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106654/29495 - 08/02/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Serra San Quirico - 10/04/1915	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	*** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Comune di Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 987-1079- 1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 805-806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054-1057-1058</b> -1059-1075-1060-1066-1067-1072-1074-1076-1070-1061-1062-1063-1064-1073-1079-1071-1065-1068-1078-1088- <b>547</b>	
- Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</i>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7516 - 4323 - 16/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106753/29559 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 14/06/2024 quota 1/8 *** – Fabriano – 21/01/1949 quota 1/8 *** – Fabriano – 19/04/1957 quota 1/8 *** – Fabriano – 11/11/1951 quota 1/8	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 quota 1/6 *** – Camerino – 09/07/1948 quota 1/6 *** – Perugia – 06/03/1959 quota 1/6	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1052-1054-1056-1058-547	
-Note		
<i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</i>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	8291 - 4712 - 23/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106752/29558 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Serra S. Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Consorzio di Urbanizzazione Nuova Civitas con sede in Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1079-1080-987-1083 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054-1057-1058</b> -1059-1078- <b>547</b> -1038	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b>	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9643 - 5915 - 15/04/2008	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 107900/30367 - 14/04/2008	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Fabriano - 06/05/1952 *** - Camerino - 09/07/1948 *** - Perugia - 06/03/1959	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** srl con sede a Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1085-1052- <b>1054-1058-547</b>	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura.	
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9644 - 1974 - 15/04/2008	
- Importo dell'ipoteca	1.500.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
- Somma mutuata	1.500.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Terreno edificabile sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1085-1052-1054-1058-547	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa con sede a Fabriano	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	<b>9</b>
- Nota di trascrizione RG- RP del	8901 - 6247 - 27/04/2023	
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1054 mq 3316 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1058 mq 2068 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1201 mq 624 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1202 mq 390 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1210 mq 513 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1211 mq 1795 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 547 mq 230	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	
<b>QUESITO N° 2G3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	Nessuna	
Difformità catastali:	Nessuna	
Dichiarazione di agibilità		
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa	CDU acquisito.	<b>10</b>
<b>QUESITO N° 2H</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>

<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti: LOTTO 1 millesimi 25.90‰ LOTTO 2 millesimi 41.40‰ LOTTO 3 millesimi 90.08‰ LOTTO 4 millesimi 56.18‰	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>		
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>		
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>	<b>Nessuna</b>	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	<p>Il soggetto pignorato ha acquistato i beni oggetto di pignoramento con atto notaio Falsini rep. 107900/30367 del 14/04/2008, registrato a Fabriano il 14/04/2008 al n. 575, Trascritto ad Ancona il 15/04/2008 al RG 9643 e RP 5915, dai precedenti proprietari ***, *** e ***.</p> <p>Provenienze nel ventennio:</p> <p>Al Consorzio Urbanizzazione Nuova Civitas, da *** nato a Serra S. Quirico (AN) 10/04/1915, *** nata a Fabriano 14/06/1924, *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 06/05/1952, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, per atto notaio Falsini Enrico rep. 106752/29558 del 12/03/2007, trascritto ad Ancona il 23/03/2007 RG 8291 RP 4712</p> <p>A *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto notaio Falsini del 12/03/2007 rep. 106753/29559, trascritto ad Ancona il 16/03/2007 RG 7516 e RP 4323.</p> <p>A *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, da *** nata a Fabriano 14/06/1924 e *** nato a Montelupone (MC) 18/04/1927, per atto notaio Ottoni Cesare rep. 1224/245 del 21/05/2004 trascritto ad Ancona il 04/06/2004 RG 12987 RP 8178</p>	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 2I</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Fabriano, risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti la Lottizzazione "Civita": Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione	<b>3 4</b>
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria risultano ad oggi ridotti quasi al nulla. Praticamente nessuna opera significativa è stata realizzata se non nell'abbozzo di qualche strada di cantiere. La fognatura è stata realizzata solo di tipo provvisorio per il convogliamento degli scarichi dei tre edifici costruiti all'interno del Lotto 4 della lottizzazione. Per il resto, strade, servizi in parte, aree verdi e parcheggi, tutto è inesistente.	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra: 1- Fabbricati realizzati nel centro urbano (verificare presenza di LC, in mancanza il cespite è abusivo. 2- Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano che sono da considerare regolari salvo eventuali accertate modifiche intervenute in data successiva, da verificare la regolarità urbanistica.</i>	Non rientra	
<i>Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)</i>	Non rientra	
<i>Istanze di Condono Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento</i>	Nessuna	
<i>Istanze di Condono Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.</i>	Nessuna	
<i>Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.</i>	Nessuna opera abusiva	
<i>Per opere non sanabili e demolizioni che possono arrecare pregiudizio alla parte conforme, si quantifichi la sanzione pari al doppio del costo di produzione ecc...</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2L</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2M</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non rientra	
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>	Non rientra	
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2N</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche espone in perizia nonché ai dati quantitativi</i>		
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>	<p>Conoscenza diretta del mercato.</p> <p>Allo stato attuale non essendo completata la lottizzazione ed essendo essa priva delle opere di urbanizzazione primaria, il valore del bene immobile pignorato si desume analiticamente, stimando ad oggi il più probabile valore di mercato per detrazione di tutti i costi occorrenti per l'edificazione massima ammessa nel lotto.</p> <p>In sostanza, poiché il futuro del mercato immobiliare è piuttosto incerto, ai soli fini di questa stima, si ipotizza che il Comune realizzi oggi le opere di urbanizzazione primaria previa escussione della polizza fidejussoria e contestualmente si possa anche intervenire con separati progetti e relativi</p>	

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)

Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

		<p>titoli edilizi autorizzativi, all'interno di singoli lotti "liberi".                  Considerando che l'escussione della polizza (€ 885.000) non sarà sufficiente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, perché da quella stima ad oggi sono trascorsi ben 16 anni ed i costi edilizi sono statisticamente almeno raddoppiati, e ipotizzando che i lotti come progettati siano tutti partecipi alla integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria, che possono essere tranquillamente stimati con altrettanta cifra occorrente da suddividere in relazione alle quote millesimali, il criterio estimativo è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per integrazione oneri urbanistici € 885.000,00</li> <li>- Quota Lotto 3: <math>885.000,00/1000\% \times 90,08\% = € 79.720,80</math> (1)</li> </ul> <p>Slotto = mq 3.316                  SU max realizzabile = mq 497.40                  SU entro terra = circa 350 mq                  Totale SU realizzabile mq 847.40</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo di costruzione comprensivo del costo edificatorio, onorari professionali, contributo costo di costruzione, utile d'impresa, possa incidere per circa €/mq 1700,00</li> <li>- €/mq 1.700 x mq 847.40 = € 1.440.580,00 (2)</li> <li>- Totale spese di costruzione (1)+(2) = € 1.520.300,80 che corrisponde ad un costo unitario di €/mq 1.794,08</li> </ul> <p>Supponendo ottimisticamente di realizzare, di questi tempi, un valore finale di €/mq 2.000,00, ovvero in totale di € 1.694.800,00,                  il valore dell'esistente, terreno edificabile sarebbe di € 1.694.800,00-1.520.300,80 = € 174.499,20, ovvero unitario /mq 3.316 = di € 52,62.</p>					
<b>Tabella dati immobile</b>							
Dati desunti da		sopralluogo e progetto di lottizzazione come da PdC n. 2721 del 21.11.2007					
<i>Immobile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie fondiaria mq</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
Lotto 3	Terreno edificab	3316	1	3316	ottima	incolto	
<b>Totale</b>				3316			
<b>Tabella valutazione immobile</b>							
<i>Immobile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore Totale in cifra tonda €</i>	<i>Note</i>
Lotto 3	Terreno edificab	3316	52,62		174.499,20	175.000,00	
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>							
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>		Il costo di costruzione va tenuto prudenzialmente sopra la media attuale, perché la situazione morfologica del sito, con pendenze del terreno piuttosto accentuale, comporteranno un considerevole aumento dei costi di costruzione rispetto all'ordinarietà del mercato. Anche la strada in salita per i mezzi di trasporto dei materiali è un costo non certo trascurabile.					
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>							
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>		Nessuno rilevato					

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>		
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>		
<i>Altri oneri o pesi</i>	Nessuno	
<b>QUESITO N° 20</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>	Non trattasi di quota indivisa.	
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>	Valutazione come sopra: Probabile valore commerciale dell'immobile, tenuto conto del contesto, delle difficoltà costruttive, dei grossi movimenti terra dello stato attuale e delle importanti opere di sostegno, nonché delle opere di scarico e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, e dei costi che incidono sui trasporti per il raggiungimento del sito:  In cifra tonda € 175.000,00, stimato considerando che sia le opere di urbanizzazione che le singole costruzioni possano essere terminati in un tempo di 12-18 mesi da oggi.	
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>		
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>	In assenza di progetto specifico non è possibile quantificare una suddivisione dei lotti. Le superfici consentite dalla lottizzazione di certo potranno essere ripartite anche in più soluzioni immobiliari e quindi in più lotti, che dovranno tenere conto del planovolumetrico, distanze, altezze, accessi. Tutto questo ipotizzarlo oggi è assolutamente insignificante perché serve un progetto.	
<b>ALLEGATI</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<b>File allegati per ciascuna relazione di stima</b>		
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>	Presente rilievo fotografico	<b>12</b>
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>		
<i>- Planimetria catastale immobile</i>	Non esiste	
<i>- Visura catastale attuale</i>	Presenti, visure catastali storiche di tutte le particelle Presente visura catastale attuale nominativa	<b>13</b> <b>14</b>
<i>- Copia della concessione o licenza edilizia</i>	Si produce il Permesso di Costruire della lottizzazione n. 2721 del 21.11.2007	<b>4</b>
<i>- Atti di sanatoria</i>	Nessuno	
<i>- Altri documenti necessari</i>	Nessuno	
<i>- Eventuale documentazione predisposta dal creditore</i>	Nessuna	
<i>- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene</i>	Presente	<b>11</b>
<i>- Copia del contratto di locazione</i>	Nessuno	
<i>- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)</i>	Nessuno	
<i>- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)</i>	Presenti le comunicazioni a mezzo PEC e raccomandata 1. La ricevuta di consegna della Raccomandata 1 non è ancora tornata al mittente	<b>1</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<b>QUESITO N° 3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Perizia depositata in modalità telematica, con</i>		
<i>- Perizia originale integrale</i>	Presente	
<i>- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03</i>	Presente	
<i>- File degli allegati</i>	Presente	
<b>QUESITO N° 4</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza</i>	Eseguito. La perizia è stata trasmessa via PEC a: Avv. Maurizio barbieri (legale del creditore procedente) E via posta ordinaria con Raccomandata-1 al soggetto pignorato	<b>15</b>
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti	<b>15</b>
<b>QUESITO N° 5</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza</i>	Eseguito. Sono stato acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia dall'Archivio Notarile	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 6</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario</i>	Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del solo sottoscritto CTU.	
<b>QUESITO N° 7</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>	Nessuna sospensione.	
<b>QUESITO N° 8</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>	E stata richiesta una proroga di 30 gg, concessa. L'originario termine di consegna scadeva in data 08/10/2023. Con la proroga di 30 giorni il termine viene a scadere il 09/11/2023	<b>16</b>

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 02/11/2023

Il CTU  
Geom. Massimo Argalia



**Tribunale di Ancona**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2023 REG. ES.

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO: \*\*\* SRL

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOT.SSA MANTOVANI MARIA LETIZIA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Copia L. 196/03**

**(“LOTTO 4” – IMMOBILE “A”)**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 1431, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 29/05/2023, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

<b>Disposizioni preliminari</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.</i>	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

<b>QUESITO N° 1</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	Le parti sono state avviate tramite Pec e tramite lettera raccomandata. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 17/10/2023 alle ore 14.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione. Presente solo il sottoscritto. Trattandosi di terreni le operazioni di sopralluogo sono state effettuate autonomamente.	<b>1</b>

<b>QUESITO N° 1A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	I beni oggetto del pignoramento sono inclusi all'interno di una lottizzazione denominata “Lottizzazione Civita” adottata con D.C.C. n. 93/2005 e approvata con D.C.C. n. 48/2006. A seguire: Atto di convenzione di lottizzazione Notaio Enrico Falsini rep. 106654/29495 del 08/02/2007. Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione  La lottizzazione è scaduta nel termine di 10 anni (08.02.2017) come da art. 16 dell'atto di convenzione.	<b>2</b> <b>3</b> <b>4</b>

	<p>I beni oggetto del pignoramento vengono rappresentati nell’estratto di mappa con colorazione gialla ed individuati come segue:                  LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione                  LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p> <p>L’area indicata con “A” perimetrata in rosso e tratteggiata in giallo, costituita dalle particelle 1201 e 1211/parte, fa parte dei beni pignorati. Di fatto costituisce la strada di accesso ai LOTTI 1 e 2 e alle particelle già edificate i cui fabbricati sono indicati con colorazione rossa. Il tutto rientra all’interno del lotto 4 della lottizzazione.</p> <p><u>RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA DELLA LOTTIZZAZIONE “CIVITA”</u></p> <p>Trattasi di lottizzazione per edifici residenziali di iniziativa privata. Con D.C.C. n. 93 del 14/06/2005, il Comune di Fabriano adottava la lottizzazione presentata dai proprietari delle particelle incluse. Con D.C.C. n. 48 del 30/03/2006, il Comune di Fabriano approvava la lottizzazione.                  Segue Atto di Convenzione di Lottizzazione stipulato dal notaio Enrico Falsini rep. rep. 106654/29495 del 08/02/2007.                  Sempre in data 08/02/2007, i lottizzanti cedevano al Comune di Fabriano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria atto notaio Falsini rep. 106655/29496.                  Contestualmente i lottizzanti, a garanzia degli obblighi assunti con l’atto di Convenzione, presentavano polizza fidejussoria n. 700104027 emessa il 08/02/2007 dalla Milano Assicurazioni Spa – Divisione Nuova MAA – Agenzia 0070 di Jesi (An) dell’importo di € 885.000,00 (art. 13 della Convenzione).                  In data 12/03/2007 con atto Notaio Enrico Falsini rep. 106752/29558 si costituiva il “Consorzio Di Urbanizzazione Nuova Civitas”.                  Il Comune ha rilasciato l’Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007.                  In seguito, il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2721 del 21/11/2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione.</p> <p>Ad oggi risulta quanto segue:                  La lottizzazione è scaduta in data 08/02/2007                  Il Permesso di Costruire n. 2721/2007 è anch’esso scaduto il 08/02/2017                  La L. 98 del 09/08/2013 art. 30 comma 3/bis, ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020.</p> <p>L’art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 convertito in L. 27/2020 ha prorogato il termine di validità dei titoli edilizi di 90 giorni successivi alla dichiarazione della cessazione dello stato di emergenza Covid-19. Lo stato di emergenza Covid-19 è cessato il 31/03/2022 (DL 24/2022 convertito in L. 52 del 19/05/2022) e la proroga di validità di +90 giorni è così stata traslata al 29/06/2022.                  La proroga di un anno prevista dal DL 21/2022 non è stata espressamente</p>	<p><b>5</b> <b>5-5A</b> <b>5-5/A</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p>
--	--	--

	<p>richiesta per cui non essendo la proroga concessa in automatico, la data del 29/06/2022 è da ritenere il termine ultimo valido per la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Pertanto ad oggi la Convenzione e il titolo edilizio Permessi di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 sono SCADUTI DEFINITIVAMENTE.</p> <p><b><u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u></b></p> <p>Nel periodo di tempo fra il rilascio del Permessi di Costruire del 21/11/2007 al 29/06/2022 (data di scadenza definitiva), relativamente alle opere di urbanizzazione primaria risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I lavori sono stati iniziati il 24/11/2008 come risulta dalla denuncia di inizio lavori prot. 52426 del 25/11/2008 a firma del Direttore dei Lavori.</li> <li>- I lavori risultano poi sospesi dal 15/12/2008 al 09/03/2009.</li> <li>- I lavori risultano ulteriormente sospesi dal 30/05/2009 al 09/12/2009.</li> <li>- Segue dimissioni del Direttore dei Lavori.</li> <li>- Segue da parte del Consorzio conferimento di incarico di Direttore dei Lavori ad altro tecnico.</li> </ul> <p>Con nota prot. 19543 del 26/04/2021 il Consorzio chiedeva al Comune un parere preventivo circa l'opportunità di presentare una variante alle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria che, come da progetto attraversava proprietà private con la necessità di istituire le necessarie servitù.</p> <p>Con nota prot. 6188 del 09/02/2012 il Consorzio presentava la proposta di variante delle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria. Seguono visite di collaudo in corso d'opera e conferenza dei servizi che approvava la proposta di variante seppur con prescrizioni. Gli elaborati inerenti la variante non sono mai stati presentati e di conseguenza la variante non è mai stata approvata.</p> <p>In seguito alla L. 98/2013 art. 30 comma 3/bis, che ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020, con nota prot. 8544 del 27/02/2019 il Consorzio richiedeva al Comune di Fabriano una proroga del termine per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria. Il Comune ha concesso una proroga di 6 mesi eventualmente estensibile ad ulteriori 6 mesi in caso di dimostrata impossibilità a terminare le opere.</p> <p>Le opere di fatto non sono state mai terminate. I motivi della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alle fognature, sono da ricondursi al fatto che le fognature dovrebbero correre nel sottosuolo della strada di accesso alla lottizzazione che è di proprietà privata dei frontisti di tale strada, per finire a scaricare sul collettore fognario pubblico sito sulla strada via XIII martiri di Kindù. Per questo sono seguiti numerosi ricorsi all'autorità giudiziaria da parte dei proprietari frontisti della strada privata. Il tutto si è concluso con un atto transattivo fra il Consorzio ed i frontisti interessati che hanno definitivamente concesso una servitù volontaria per la realizzazione della fognatura nel sottosuolo della strada vicinale privata detta via Civita per il tratto in cui essi sono frontisti.</p> <p>L'atto transattivo è stato trasmesso al Comune di Fabriano in data 13/01/2020 con prot. N. 1351.</p>	
--	---	--

	<p>Allo stato Attuale, la fognatura esistente risulta essere quella provvisoriamente autorizzata e realizzata per consentire il convogliamento degli scarichi dei fabbricati intanto realizzati nel lotto 4 della lottizzazione (vedasi edifici evidenziati in rosso nell'ALL 5). Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, compresa quindi la fognatura definitiva, NON sono state mai realizzate.</p> <p><u>SEGUITO DELLA LOTTIZZAZIONE SCADUTA</u></p> <p>A questo punto, il Comune di Fabriano dovrà necessariamente procedere esso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa escussione dell'importo della polizza fidejussoria. Una volta realizzate le opere di urbanizzazione primaria come da progetto di lottizzazione originario, quindi strade, fognature, servizi, parcheggi e verde, i lotti non ancora edificati, diverranno lotti urbanisticamente definiti "liberi", ovvero con possibilità edificatoria rispettando i parametri ed indici planovolumetrici indicati dall'originario progetto di lottizzazione, senza quindi dover ricorrere ad una nuova lottizzazione.</p> <p>Questo se, ovviamente nel frattempo il PRG non subirà varianti e le NTA resteranno invariate. Ad oggi il PRG non ha subito varianti.</p> <p>I termini temporali a che ciò avvenga, restano oggi sconosciuti e non sono ipotizzabili perché dipende tutto dal Comune di Fabriano.</p>	
<p><i>Formazione dei lotti per la vendita</i></p>	<p>A seguire le particelle catastali, corrispondenti con il progetto di lottizzazione, i lotti per la vendita vengono individuati come sopra descritti:</p> <p>LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione</p> <p>LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>
<p><i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i></p>	<p>Vedasi successivo quesito 2A.</p>	
<p><i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</i></p>	<p>I Lotti individuati 3 e 4 corrispondono alle particelle intere 1054 e 1058 e quindi non necessitano di frazionamento.</p> <p>Per quanto riguarda i Lotti 1 e 2, la particella 1211 dovrà essere frazionata in 3 nuove particelle delle quali una all'interno del Lotto 1, l'altra all'interno del Lotto 2 e la terza all'interno dell'area individuata da "A" che unitamente alla particella 1201, rappresenta la strada di accesso a tutti i lotti dell'originario Lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Tale frazionamento potrà essere redatto solo successivamente al progetto dei LOTTI 1 e 2 che oggi non sono definiti in merito al confine con la strada "A", per cui in questa sede non si può procedere ad alcun frazionamento e le superfici dei LOTTI 1 e 2 vengono in questa perizia approssimativamente definite in relazione allo stato attuale del posto che potrebbe essere considerato come rappresentativo della futura situazione finale, che prima però deve essere autorizzata dal Comune previa presentazione di relativo progetto.</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>

<p><b>QUESITO N° 2</b></p>	<p><b>RISPOSTA</b></p>	<p>Allegati</p>
<p><i>Redigere in file separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima</i></p>	<p><b><u>"LOTTO 4" - IMMOBILE A</u></b></p>	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>quanti sono i lotti individuati</i>		
<b>QUESITO N° 2A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Lotto 4, unico immobile A	<b>5</b>
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Lotto di terreno in stato di incolto	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Fabriano	
- Località	Civita	
- Via e numero civico	Via Martiri di Kindù	
- Scala		
- Piano		
- Numero interno		
- Accessi	Il lotto è accessibile dalla strada vicinale esistente	
- Confini	Da nord in senso orario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- frontista su strada vicinale particelle 68 e 69 di proprietà ***</li> <li>- terreno agricolo particella 1057 interno alla lottizzazione di proprietà *** e ***</li> <li>- strada vicinale oggetto di strada definitiva come da lottizzazione facente parte della particella 1065</li> <li>- terreno agricolo particella 1059 interno alla lottizzazione di proprietà *** e ***</li> </ul>	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Fabriano foglio 135 Particella 1058	<b>8</b> <b>5</b>
- Catasto Fabbricati		
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	L'atto costitutivo del Consorzio di urbanizzazione Nuova Civitas, Notaio Falsini rep. 106752/29558, riporta una attribuzione millesimale a tutti i lotti della lottizzazione. Per quanto riguarda i lotti di questa perizia, con riferimento alla tabella dei millesimi riportata a pag. 76 di tale atto, i millesimi sono i seguenti: Lotto 4 della lottizzazione di mq 6520 millesimi 177.13 (Il progetto di lottizzazione riporta una superficie SL di mq 6472). Lotto 7 della lottizzazione di mq 3316 millesimi 90.08 (Lotto 3 di questa perizia) Lotto 9 della lottizzazione di mq 2068 millesimi 56.18 (Lotto 4 di questa perizia)  I millesimi del lotto 4 della lottizzazione, vanno ripartiti in relazione ai vari lotti in esso contenuti che sono in parte oggetto di pignoramento e in parte edifici già realizzati. La ripartizione (solo ai fini di questa perizia) per attribuire le quote millesimali ai LOTTI pignorati 1 e 2 può essere fatta per semplice proporzione: Lotto 4 di lottizzazione, superficie di progetto mq 6472 millesimi 177.13% Fabbricato particella 1191 SUL realizzata = mq 172 (Edificato 1) Fabbricato particella 1199 SUL realizzata = mq 188 (Edificato 2) Fabbricato particella 1208 SUL realizzata = mq 242 (Edificato 3)	<b>6</b>

	<p>Totale SU edificata sul lotto 4 della lottizzazione = mq 602                  SU di progetto totale del lotto 4 della lottizzazione = mq 970.80                  SU restante disponibile da ripartire fra i Lotti 1 e 2 di perizia = mq 368.80                  Strada A superficie fondiaria = mq 802</p> <p>SU di calcolo dei millesimi: (Lotto 1+Lotto 2+Edificato 1+2+3) =                  = mq 141.95+226.85+172+188+242)= mq 970.80</p> <p>Lotto 1 particelle 547-1202-1211/A superficie fondiaria = mq 1040                  - possibilità edificatoria SU = mq 141.95                  - millesimi spettanti = 25.90 ‰</p> <p>Lotto 2 particelle 1210-1211/A superficie fondiaria = mq 1662                  - possibilità edificatoria SU = mq 226.85                  - millesimi spettanti = 41.40‰                  - Edificato 1 millesimi spettanti = 31.38‰                  - Edificato 2 millesimi spettanti = 34.30‰                  - Edificato 3 millesimi spettanti = 44.15‰                  Tornano = 177.13‰ in carico al lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Riassumendo, i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti:                  LOTTO 1 millesimi 25.90‰                  LOTTO 2 millesimi 41.40‰                  LOTTO 3 millesimi 90.08‰                  LOTTO 4 millesimi 56.18‰</p> <p>Non potendo accedere alle documentazioni autorizzative che hanno consentito l'edificazione dei tre edifici Edificato 1+2+3 all'interno del Lotto 4 della lottizzazione, le superfici sono state desunte dai rispettivi elaborati planimetrici depositati in Catasto. Nell'ALL 7 si riportano tutti i dati metrici occorrenti per la definizione dei millesimi come sopra calcolati e per la successiva valutazione commerciale di ogni singolo lotto.</p>	7
<b>QUESITO N° 2B</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	<p>Il bene oggetto del pignoramento è incluso all'interno di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Civita".                  Allo stato attuale l'immobile è costituito da terreno incolto senza alcuna opera realizzata</p>	
<i>Composizione interna</i>		
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
<i>- Tipo di fondazioni</i>		
<i>- Strutture verticali - Solai</i>		
<i>- Copertura</i>		
<i>- Manto di copertura</i>		
<i>- Lattonerie</i>		
<i>- Scale</i>		
<i>- Pareti esterne dell'edificio</i>		
<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
<i>- Infissi esterni</i>		
<i>- Infissi interni</i>		
<i>- Tramezzature interne</i>		
<i>- Pavimentazioni</i>		
<i>- Plafoni (soffitti)</i>		
<i>- Porta di ingresso</i>		

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Scale interne		
Descrizione dell'impiantistica		
- Impianto elettrico		
- Impianto idrico		
- Impianto termico		
Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto		
Superfici	LOTTO 4 = mq 2068 – possibilità edificatoria stimata mq 310.20 di SUL  SUL = Superficie utile lorda ai piani fuoriterra. Ipotizzando anche la realizzazione di un piano interrato, tale superficie esula dal computo della SUL.	
Altezze		
Volumi		
Stato di manutenzione e conservazione	Terreno secondo l'originaria morfologia. Allo stato di incolto.	
Ubicazione economica	La zona ubicazionale è molto periferica rispetto al centro cittadino. Da Fabriano è consentito arrivarci solo percorrendo la via 13 Martiri di Kindù che terminata il tracciato relativamente pianeggiante, procede in salita secondo una strada tortuosa e di ridotte dimensioni. La lottizzazione si trova a metà collina e gode di un panorama straordinario sulla cittadina di Fabriano. Tuttavia, il percorso per raggiungere il sito, non è di comoda percorrenza e in generale, anche la relativa lontananza dai principali servizi cittadini, rendono i lotti non molto appetibili commercialmente. Nella zona inoltre ci sono altre soluzioni edificabili invendute e questo non fa che ritenere che in generale ci sia una scarsa appetibilità commerciale.	
Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2C</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Dotazioni condominiali		
- Posti auto comuni		
- Giardino comune		
- Altre parti comuni		
<b>QUESITO N° 2D</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)	Non necessita	
Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita	Non necessita	
<b>QUESITO N° 2E</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Stato di possesso dell'immobile		
Occupazione attuale dell'immobile (occupato da terzi o dal debitore)	Al momento del sopralluogo, non si ravvisano occupazioni abusive. Il terreno è allo stato di incolto	
titolo di occupazione		
Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione		
- Data registrazione contratto		
- Data di scadenza del contratto		

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Data di scadenza eventuale disdetta		
- Eventuale data di rilascio fissata		
- Stato della causa in corso per il rilascio		
- Copia del contratto di locazione		
<b>QUESITO N° 2F</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)		
<b>QUESITO N° 2G</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)		
<b>QUESITO N° 2G1</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli a carico dell'acquirente		
- Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)	No	
- Altre trascrizioni	No	
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	Nessuno oltre la citata Convenzione di lottizzazione notaio Falsini rep. 106654 del 08/02/2007	<b>2</b>
- Convenzioni matrimoniali	No	
- Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	No	
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)	Nessuno	
<b>QUESITO N° 2G2</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo gli immobili interessati	<b>9</b>
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	12987 - 8178 - 04/06/2004	
- Atto Notaio - rep. - del	Ottoni Cesare - 1224/245 - 21/05/2004	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Fabriano - 14/06/2024 quota 57/216 *** - Montelupone - 18/04/1927 quota 48/216	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** - Fabriano - 06/05/1952 quota 8/216 *** - Camerino - 09/07/1948 quota 8/216 *** - Perugia - 06/03/1959 quota 8/216 *** - Fabriano - 21/01/1949 quota 27/216 *** - Fabriano - 19/04/1957 quota 27/216 *** - Fabriano - 11/11/1951 quota 27/216	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo mq 230 sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 547	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI CONVENZIONE EDILIZIA</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	4357 - 2650 - 08/02/2007	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106654/29495 - 08/02/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** - Serra San Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Comune di Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 987-1079- 1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 805-806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054</b> -1057- <b>1058</b> -1059-1075-1060-1066-1067-1072-1074-1076-1070-1061-1062-1063-1064-1073-1079-1071-1065-1068-1078-1088- <b>547</b>	
- Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</i>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	7516 - 4323 - 16/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106753/29559 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 14/06/2024 quota 1/8 *** – Fabriano – 21/01/1949 quota 1/8 *** – Fabriano – 19/04/1957 quota 1/8 *** – Fabriano – 11/11/1951 quota 1/8	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 quota 1/6 *** – Camerino – 09/07/1948 quota 1/6 *** – Perugia – 06/03/1959 quota 1/6	
- Immobile oggetto della vendita	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1052-1054-1056-1058-547	
-Note		
<i>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</i>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	8291 - 4712 - 23/03/2007	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 106752/29558 - 12/03/2007	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Serra S. Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Consorzio di Urbanizzazione Nuova Civitas con sede in Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1079-1080-987-1083 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054</b> -1057- <b>1058</b> -1059-1078- <b>547</b> -1038	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9643 - 5915 - 15/04/2008	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 107900/30367 - 14/04/2008	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** srl con sede a Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1085-1052- <b>1054-1058-547</b>	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura.	
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9644 – 1974 – 15/04/2008	
- Importo dell'ipoteca	1.500.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
- Somma mutuata	1.500.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Terreno edificabile sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1085-1052-1054-1058-547	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa con sede a Fabriano	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	<b>9</b>
- Nota di trascrizione RG- RP del	8901 – 6247 – 27/04/2023	
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1054 mq 3316 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1058 mq 2068 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1201 mq 624 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1202 mq 390 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1210 mq 513 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1211 mq 1795 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 547 mq 230	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	
<b>QUESITO N° 2G3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):	Nessuna	
Difformità catastali:	Nessuna	
Dichiarazione di agibilità		
acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente	CDU acquisito.	<b>10</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>normativa</i>		
<b>QUESITO N° 2H</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti: LOTTO 1 millesimi 25.90‰ LOTTO 2 millesimi 41.40‰ LOTTO 3 millesimi 90.08‰ LOTTO 4 millesimi 56.18‰	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>		
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>		
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>	<b>Nessuna</b>	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	<p>Il soggetto pignorato ha acquistato i beni oggetto di pignoramento con atto notaio Falsini rep. 107900/30367 del 14/04/2008, registrato a Fabriano il 14/04/2008 al n. 575, Trascritto ad Ancona il 15/04/2008 al RG 9643 e RP 5915, dai precedenti proprietari ***, *** e ***.</p> <p>Provenienze nel ventennio:</p> <p>Al Consorzio Urbanizzazione Nuova Civitas, da *** nato a Serra S. Quirico (AN) 10/04/1915, *** nata a Fabriano 14/06/1924, *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 06/05/1952, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, per atto notaio Falsini Enrico rep. 106752/29558 del 12/03/2007, trascritto ad Ancona il 23/03/2007 RG 8291 RP 4712</p> <p>A *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto notaio Falsini del 12/03/2007 rep. 106753/29559, trascritto ad Ancona il 16/03/2007 RG 7516 e RP 4323.</p> <p>A *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, da *** nata a Fabriano 14/06/1924 e *** nato a Montelupone (MC) 18/04/1927, per atto notaio Ottoni Cesare rep. 1224/245 del 21/05/2004 trascritto ad Ancona il 04/06/2004 RG 12987 RP 8178</p>	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 2I</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Fabriano, risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti la Lottizzazione "Civita": Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione	<b>3</b> <b>4</b>
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria risultano ad oggi ridotti quasi al nulla. Praticamente nessuna opera significativa è stata realizzata se non nell'abbozzo di qualche strada di cantiere. La fognatura è stata realizzata solo di tipo provvisorio per il convogliamento degli scarichi dei tre edifici costruiti all'interno del Lotto 4 della lottizzazione. Per il resto, strade,	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	servizi in parte, aree verdi e parcheggi, tutto è inesistente.	
<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra: 1- Fabbricati realizzati nel centro urbano (verificare presenza di LC, in mancanza il cespite è abusivo. 2- Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano che sono da considerare regolari salvo eventuali accertate modifiche intervenute in data successiva, da verificare la regolarità urbanistica.</i>	Non rientra	
<i>Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)</i>	Non rientra	
<i>Istanze di Condono Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento</i>	Nessuna	
<i>Istanze di Condono Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.</i>	Nessuna	
<i>Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.</i>	Nessuna opera abusiva	
<i>Per opere non sanabili e demolizioni che possono arrecare pregiudizio alla parte conforme, si quantifichi la sanzione pari al doppio del costo di produzione ecc...</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2L</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2M</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non rientra	
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>	Non rientra	
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2N</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche espone in perizia nonché ai dati quantitativi</i>		
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>	Conoscenza diretta del mercato. Allo stato attuale non essendo completata la lottizzazione ed essendo essa priva delle opere di urbanizzazione primaria, il valore del bene immobile pignorato si desume analiticamente, stimando ad oggi il più probabile valore di mercato per detrazione di tutti i costi occorrenti per l'edificazione massima ammessa nel lotto. In sostanza, poiché il futuro del mercato immobiliare è piuttosto incerto, ai soli fini di questa stima, si ipotizza che il Comune realizzi oggi le opere di	

		<p>urbanizzazione primaria previa escussione della polizza fidejussoria e contestualmente si possa anche intervenire con separati progetti e relativi titoli edilizi autorizzativi, all'interno di singoli lotti "liberi".</p> <p>Considerando che l'escussione della polizza (€ 885.000) non sarà sufficiente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, perché da quella stima ad oggi sono trascorsi ben 16 anni ed i costi edilizi sono statisticamente almeno raddoppiati, e ipotizzando che i lotti come progettati siano tutti partecipi alla integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria, che possono essere tranquillamente stimati con altrettanta cifra occorrente da suddividere in relazione alle quote millesimali, il criterio estimativo è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per integrazione oneri urbanistici € 885.000,00</li> <li>- Quota Lotto 4: <math>885.000,00/1000\% \times 56.18\% = € 49.719,30</math> (1)</li> </ul> <p>Slotto = mq 2068                  SU max realizzabile = mq 310.20                  SU entro terra = circa 200 mq                  Totale SU realizzabile mq 510.20</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo di costruzione comprensivo del costo edificatorio, onorari professionali, contributo costo di costruzione, utile d'impresa, possa incidere per circa €/mq 1700,00</li> <li>- €/mq 1.700 x mq 510.20 = € 867.340,00 (2)</li> <li>- Totale spese di costruzione (1)+(2) = € 917.059,30 che corrisponde ad un costo unitario di €/mq 1.794,45</li> </ul> <p>Supponendo ottimisticamente di realizzare, di questi tempi, un valore finale di €/mq 2.000,00, ovvero in totale di € 1.020.400,00, il valore dell'esistente, terreno edificabile sarebbe di € 1.020.400,00-917.059,30 = € 103.340,70, ovvero unitario /mq 2068 = di € 49,97.</p>					
<b>Tabella dati immobile</b>							
Dati desunti da		sopralluogo e progetto di lottizzazione come da PdC n. 2721 del 21.11.2007					
<i>Immibile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie fondiaria mq</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
Lotto 4	Terreno edificab	2068	1	2068	ottima	incolto	
<b>Totale</b>				2068			
<b>Tabella valutazione immobile</b>							
<i>Immibile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore Totale in cifra tonda €</i>	<i>Note</i>
Lotto 4	Terreno edificab	2068	49,97		103.340,70	104.000,00	
<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>							
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>		Il costo di costruzione va tenuto prudenzialmente sopra la media attuale, perché la situazione morfologica del sito, con pendenze del terreno piuttosto accentuale, comporteranno un considerevole aumento dei costi di costruzione rispetto all'ordinarietà del mercato. Anche la strada in salita per i mezzi di trasporto dei materiali è un costo non certo trascurabile.					
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>							

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

Bonifica di rifiuti tossici o nocivi	Nessuno rilevato	
Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)		
Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)		
Altri oneri o pesi	Nessuno	
<b>QUESITO N° 20</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
Nel caso si tratti di quota indivisa	Non trattasi di quota indivisa.	
-valutazione dell'intero lotto	Valutazione come sopra: Probabile valore commerciale dell'immobile, tenuto conto del contesto, delle difficoltà costruttive, dei grossi movimenti terra dello stato attuale e delle importanti opere di sostegno, nonché delle opere di scarico e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, e dei costi che incidono sui trasporti per il raggiungimento del sito:  In cifra tonda € 104.000,00, stimato considerando che sia le opere di urbanizzazione che le singole costruzioni possano essere terminati in un tempo di 12-18 mesi da oggi.	
-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise		
Precisare se il bene risulta comodamente divisibile	In assenza di progetto specifico non è possibile quantificare una suddivisione dei lotti. Le superfici consentite dalla lottizzazione di certo potranno essere ripartite anche in più soluzioni immobiliari e quindi in più lotti, che dovranno tenere conto del planovolumetrico, distanze, altezze, accessi. Tutto questo ipotizzarlo oggi è assolutamente insignificante perché serve un progetto.	
<b>ALLEGATI</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
File allegati per ciascuna relazione di stima		
- Almeno 2 fotografie esterne	Presente rilievo fotografico	<b>12</b>
- Almeno 2 fotografie interne		
- Planimetria catastale immobile	Non esiste	
- Visura catastale attuale	Presenti, visure catastali storiche di tutte le particelle Presente visura catastale attuale nominativa	<b>13</b> <b>14</b>
- Copia della concessione o licenza edilizia	Si produce il Permesso di Costruire della lottizzazione n. 2721 del 21.11.2007	<b>4</b>
- Atti di sanatoria	Nessuno	
- Altri documenti necessari	Nessuno	
- Eventuale documentazione predisposta dal creditore	Nessuna	
- Se non in atti allegare copia dell'atto di provenienza del bene	Presente	<b>11</b>
- Copia del contratto di locazione	Nessuno	
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)	Nessuno	
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presenti le comunicazioni a mezzo PEC e raccomandata 1. La ricevuta di consegna della Raccomandata 1 non è ancora tornata al mittente	<b>1</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<b>QUESITO N° 3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Perizia depositata in modalità telematica, con</i>		
<i>- Perizia originale integrale</i>	Presente	
<i>- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03</i>	Presente	
<i>- File degli allegati</i>	Presente	
<b>QUESITO N° 4</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza</i>	Eseguito. La perizia è stata trasmessa via PEC a: Avv. Maurizio barbieri (legale del creditore procedente) E via posta ordinaria con Raccomandata-1 al soggetto pignorato	<b>15</b>
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti	<b>15</b>
<b>QUESITO N° 5</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza</i>	Eseguito. Sono stato acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia dall'Archivio Notarile	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 6</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario</i>	Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del solo sottoscritto CTU.	
<b>QUESITO N° 7</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>	Nessuna sospensione.	
<b>QUESITO N° 8</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>	E stata richiesta una proroga di 30 gg, concessa. L'originario termine di consegna scadeva in data 08/10/2023. Con la proroga di 30 giorni il termine viene a scadere il 09/11/2023	<b>16</b>

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

Ancona, 02/11/2023

Il CTU  
Geom. Massimo Argalia



**Tribunale di Ancona**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 79/2023 REG. ES.

PROMOSSA DA: AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONTRO: \*\*\* SRL

**ILL.MO SIG. GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOT.SSA MANTOVANI MARIA LETIZIA**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**  
**Copia L. 196/03**

**(“LOTTO 1” – IMMOBILE “A”)**

Il sottoscritto Geom. Massimo Argalia nato a Fabriano (An) il 07/12/1961 e residente ad Ancona con studio tecnico in via Candia n° 351, regolarmente iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Prov. di Ancona al n° 1431, e all'Albo dei CCTTU del Tribunale di Ancona al n. 703, in qualità C.T.U. nell'Esecuzione di cui in oggetto, come da incarico ricevuto all'udienza del 29/05/2023, in relazione ai quesiti di rito, espone quanto segue.

<b>Disposizioni preliminari</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. ed eventuale segnalazione al G.E.</i>	La documentazione è regolare, nessuna segnalazione.	

<b>QUESITO N° 1</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, AL DEBITORE, AL CREDITORE PROCEDENTE E AI COMPROPRIETARI DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI E PREVIO ALTRESI' ACCESSO ALL'IMMOBILE</i>	Le parti sono state avviate tramite Pec e tramite lettera raccomandata. Il sopralluogo è stato regolarmente eseguito in data 17/10/2023 alle ore 14.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione. Presente solo il sottoscritto. Trattandosi di terreni le operazioni di sopralluogo sono state effettuate autonomamente.	<b>1</b>

<b>QUESITO N° 1A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento</i>	I beni oggetto del pignoramento sono inclusi all'interno di una lottizzazione denominata “Lottizzazione Civita” adottata con D.C.C. n. 93/2005 e approvata con D.C.C. n. 48/2006. A seguire: Atto di convenzione di lottizzazione Notaio Enrico Falsini rep. 106654/29495 del 08/02/2007. Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione  La lottizzazione è scaduta nel termine di 10 anni (08.02.2017) come da art. 16 dell'atto di convenzione.	<b>2</b> <b>3</b> <b>4</b>

	<p>I beni oggetto del pignoramento vengono rappresentati nell’estratto di mappa con colorazione gialla ed individuati come segue:                  LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso                  LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione                  LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p> <p>L’area indicata con “A” perimetrata in rosso e tratteggiata in giallo, costituita dalle particelle 1201 e 1211/parte, fa parte dei beni pignorati. Di fatto costituisce la strada di accesso ai LOTTI 1 e 2 e alle particelle già edificate i cui fabbricati sono indicati con colorazione rossa. Il tutto rientra all’interno del lotto 4 della lottizzazione.</p> <p><u>RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA DELLA LOTTIZZAZIONE “CIVITA”</u></p> <p>Trattasi di lottizzazione per edifici residenziali di iniziativa privata. Con D.C.C. n. 93 del 14/06/2005, il Comune di Fabriano adottava la lottizzazione presentata dai proprietari delle particelle incluse. Con D.C.C. n. 48 del 30/03/2006, il Comune di Fabriano approvava la lottizzazione.                  Segue Atto di Convenzione di Lottizzazione stipulato dal notaio Enrico Falsini rep. rep. 106654/29495 del 08/02/2007.                  Sempre in data 08/02/2007, i lottizzanti cedevano al Comune di Fabriano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria atto notaio Falsini rep. 106655/29496.                  Contestualmente i lottizzanti, a garanzia degli obblighi assunti con l’atto di Convenzione, presentavano polizza fidejussoria n. 700104027 emessa il 08/02/2007 dalla Milano Assicurazioni Spa – Divisione Nuova MAA – Agenzia 0070 di Jesi (An) dell’importo di € 885.000,00 (art. 13 della Convenzione).                  In data 12/03/2007 con atto Notaio Enrico Falsini rep. 106752/29558 si costituiva il “Consorzio Di Urbanizzazione Nuova Civitas”.                  Il Comune ha rilasciato l’Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007.                  In seguito, il Comune ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 2721 del 21/11/2007 per trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione.</p> <p>Ad oggi risulta quanto segue:                  La lottizzazione è scaduta in data 08/02/2007                  Il Permesso di Costruire n. 2721/2007 è anch’esso scaduto il 08/02/2017                  La L. 98 del 09/08/2013 art. 30 comma 3/bis, ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020.</p> <p>L’art. 103 comma 2 del D.L. 18/2020 convertito in L. 27/2020 ha prorogato il termine di validità dei titoli edilizi di 90 giorni successivi alla dichiarazione della cessazione dello stato di emergenza Covid-19. Lo stato di emergenza Covid-19 è cessato il 31/03/2022 (DL 24/2022 convertito in L. 52 del 19/05/2022) e la proroga di validità di +90 giorni è così stata traslata al 29/06/2022.                  La proroga di un anno prevista dal DL 21/2022 non è stata espressamente</p>	<p><b>5</b>  <b>5-5A</b>  <b>5-5/A</b></p> <p><b>2</b></p> <p><b>6</b></p> <p><b>3</b></p> <p><b>4</b></p>
--	--	--

	<p>richiesta per cui non essendo la proroga concessa in automatico, la data del 29/06/2022 è da ritenere il termine ultimo valido per la fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Pertanto ad oggi la Convenzione e il titolo edilizio Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 sono SCADUTI DEFINITIVAMENTE.</p> <p><b><u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</u></b></p> <p>Nel periodo di tempo fra il rilascio del Permesso di Costruire del 21/11/2007 al 29/06/2022 (data di scadenza definitiva), relativamente alle opere di urbanizzazione primaria risulta che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- I lavori sono stati iniziati il 24/11/2008 come risulta dalla denuncia di inizio lavori prot. 52426 del 25/11/2008 a firma del Direttore dei Lavori.</li> <li>- I lavori risultano poi sospesi dal 15/12/2008 al 09/03/2009.</li> <li>- I lavori risultano ulteriormente sospesi dal 30/05/2009 al 09/12/2009.</li> <li>- Segue dimissioni del Direttore dei Lavori.</li> <li>- Segue da parte del Consorzio conferimento di incarico di Direttore dei Lavori ad altro tecnico.</li> </ul> <p>Con nota prot. 19543 del 26/04/2021 il Consorzio chiedeva al Comune un parere preventivo circa l'opportunità di presentare una variante alle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria che, come da progetto attraversava proprietà private con la necessità di istituire le necessarie servitù.</p> <p>Con nota prot. 6188 del 09/02/2012 il Consorzio presentava la proposta di variante delle opere di urbanizzazione relativamente alla rete fognaria. Seguono visite di collaudo in corso d'opera e conferenza dei servizi che approvava la proposta di variante seppur con prescrizioni. Gli elaborati inerenti la variante non sono mai stati presentati e di conseguenza la variante non è mai stata approvata.</p> <p>In seguito alla L. 98/2013 art. 30 comma 3/bis, che ha prorogato automaticamente il termine di validità dei titoli edilizi di tre anni, spostando nel caso specifico, la scadenza al 08/02/2020, con nota prot. 8544 del 27/02/2019 il Consorzio richiedeva al Comune di Fabriano una proroga del termine per l'ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria. Il Comune ha concesso una proroga di 6 mesi eventualmente estensibile ad ulteriori 6 mesi in caso di dimostrata impossibilità a terminare le opere.</p> <p>Le opere di fatto non sono state mai terminate. I motivi della mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riguardo alle fognature, sono da ricondursi al fatto che le fognature dovrebbero correre nel sottosuolo della strada di accesso alla lottizzazione che è di proprietà privata dei frontisti di tale strada, per finire a scaricare sul collettore fognario pubblico sito sulla strada via XIII martiri di Kindù. Per questo sono seguiti numerosi ricorsi all'autorità giudiziaria da parte dei proprietari frontisti della strada privata. Il tutto si è concluso con un atto transattivo fra il Consorzio ed i frontisti interessati che hanno definitivamente concesso una servitù volontaria per la realizzazione della fognatura nel sottosuolo della strada vicinale privata detta via Civita per il tratto in cui essi sono frontisti.</p> <p>L'atto transattivo è stato trasmesso al Comune di Fabriano in data 13/01/2020 con prot. N. 1351.</p>	
--	---	--

	<p>Allo stato Attuale, la fognatura esistente risulta essere quella provvisoriamente autorizzata e realizzata per consentire il convogliamento degli scarichi dei fabbricati intanto realizzati nel lotto 4 della lottizzazione (vedasi edifici evidenziati in rosso nell'ALL 5). Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, compresa quindi la fognatura definitiva, NON sono state mai realizzate.</p> <p><u>SEGUITO DELLA LOTTIZZAZIONE SCADUTA</u></p> <p>A questo punto, il Comune di Fabriano dovrà necessariamente procedere esso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previa escussione dell'importo della polizza fidejussoria. Una volta realizzate le opere di urbanizzazione primaria come da progetto di lottizzazione originario, quindi strade, fognature, servizi, parcheggi e verde, i lotti non ancora edificati, diverranno lotti urbanisticamente definiti "liberi", ovvero con possibilità edificatoria rispettando i parametri ed indici planovolumetrici indicati dall'originario progetto di lottizzazione, senza quindi dover ricorrere ad una nuova lottizzazione.</p> <p>Questo se, ovviamente nel frattempo il PRG non subirà varianti e le NTA resteranno invariate. Ad oggi il PRG non ha subito varianti.</p> <p>I termini temporali a che ciò avvenga, restano oggi sconosciuti e non sono ipotizzabili perché dipende tutto dal Comune di Fabriano.</p>	
<p><i>Formazione dei lotti per la vendita</i></p>	<p>A seguire le particelle catastali, corrispondenti con il progetto di lottizzazione, i lotti per la vendita vengono individuati come sopra descritti:</p> <p>LOTTO 1 particelle 547-1202-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 2 particelle 1210-1211/parte, corrisponde a porzione del lotto 4 della lottizzazione, in parte già edificato delle aree perimetrate in rosso</p> <p>LOTTO 3 particella 1054, corrisponde al lotto 7 della lottizzazione</p> <p>LOTTO 4 particella 1058, corrisponde al lotto 9 della lottizzazione</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>
<p><i>Identificazione nuovi confini dei nuovi lotti</i></p>	<p>Vedasi successivo quesito 2A.</p>	
<p><i>Incarico professionale del Giudice per frazionamento con allegati i tipi frazionamento approvati dall'Agenzia del Territorio</i></p>	<p>I Lotti individuati 3 e 4 corrispondono alle particelle intere 1054 e 1058 e quindi non necessitano di frazionamento.</p> <p>Per quanto riguarda i Lotti 1 e 2, la particella 1211 dovrà essere frazionata in 3 nuove particelle delle quali una all'interno del Lotto 1, l'altra all'interno del Lotto 2 e la terza all'interno dell'area individuata da "A" che unitamente alla particella 1201, rappresenta la strada di accesso a tutti i lotti dell'originario Lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Tale frazionamento potrà essere redatto solo successivamente al progetto dei LOTTI 1 e 2 che oggi non sono definiti in merito al confine con la strada "A", per cui in questa sede non si può procedere ad alcun frazionamento e le superfici dei LOTTI 1 e 2 vengono in questa perizia approssimativamente definite in relazione allo stato attuale del posto che potrebbe essere considerato come rappresentativo della futura situazione finale, che prima però deve essere autorizzata dal Comune previa presentazione di relativo progetto.</p>	<p><b>5</b></p> <p><b>5-5/A</b></p>

<p><b>QUESITO N° 2</b></p>	<p><b>RISPOSTA</b></p>	<p>Allegati</p>
<p><i>Redigere in file separati limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento tante relazioni di stima</i></p>	<p><b><u>"LOTTO 1" - IMMOBILE A</u></b></p>	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>quanti sono i lotti individuati</i>		
<b>QUESITO N° 2A</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: A, B, C, ecc...</i>	Lotto 1, unico immobile A	<b>5-5/A</b>
<i>Individuazione degli accessori A1, A2, B1, B2, C1, ecc...</i>	Nessuno	
<i>Tipologia di ciascun immobile</i>	Lotto di terreno in stato di incolto	
<i>Dati di Ubicazione</i>		
- Comune	Fabriano	
- Località	Civita	
- Via e numero civico	Via Martiri di Kindù	
- Scala		
- Piano		
- Numero interno		
- Accessi	Il lotto è accessibile dalla strada di cantiere ricavata all'interno del lotto 4 della lottizzazione.	
- Confini	Da Nord in senso orario: <ul style="list-style-type: none"> <li>- terreno agricolo particelle 1092-983 esterno alla lottizzazione di proprietà ***, ***, *** e ***, ***, ***</li> <li>- terreno agricolo particella 985 esterno alla lottizzazione di proprietà *** e ***</li> <li>- area edificata particella 1199 di proprietà ***</li> <li>- strada di cantiere particella 1211/parte di proprietà del soggetto pignorato</li> <li>- area edificata particella 1208 di proprietà *** e ***</li> <li>- strada di lottizzazione non realizzata su particella 1065</li> <li>-</li> </ul>	
<i>Identificazione catastale</i>		
- Catasto Terreni	Riferimento mappa catastale Comune di Fabriano foglio 135 Particelle 547-1202-1211/parte ( indicata con 1211/A sull'ALL 5/A)	<b>8</b> <b>5-5/A</b>
- Catasto Fabbricati		
<i>Pertinenze</i>	Nessuna	
<i>Accessori</i>	Nessuno	
<i>Millesimi di proprietà di parti comuni</i>	L'atto costitutivo del Consorzio di urbanizzazione Nuova Civitas, Notaio Falsini rep. 106752/29558, riporta una attribuzione millesimale a tutti i lotti della lottizzazione. Per quanto riguarda i lotti di questa perizia, con riferimento alla tabella dei millesimi riportata a pag. 76 di tale atto, i millesimi sono i seguenti: Lotto 4 della lottizzazione di mq 6520 millesimi 177.13 (Il progetto di lottizzazione riporta una superficie SL di mq 6472). Lotto 7 della lottizzazione di mq 3316 millesimi 90.08 (Lotto 3 di questa perizia) Lotto 9 della lottizzazione di mq 2068 millesimi 56.18 (Lotto 4 di questa perizia)  I millesimi del lotto 4 della lottizzazione, vanno ripartiti in relazione ai vari lotti in esso contenuti che sono in parte oggetto di pignoramento e in parte	<b>6</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	<p>edifici già realizzati. La ripartizione (solo ai fini di questa perizia) per attribuire le quote millesimali ai LOTTI pignorati 1 e 2 può essere fatta per semplice proporzione:</p> <p>Lotto 4 di lottizzazione, superficie di progetto mq 6472 millesimi 177.13‰      Fabbricato particella 1191 SUL realizzata = mq 172 (Edificato 1)      Fabbricato particella 1199 SUL realizzata = mq 188 (Edificato 2)      Fabbricato particella 1208 SUL realizzata = mq 242 (Edificato 3)      Totale SU edificata sul lotto 4 della lottizzazione = mq 602      SU di progetto totale del lotto 4 della lottizzazione = mq 970.80      SU restante disponibile da ripartire fra i Lotti 1 e 2 di perizia = mq 368.80      Strada A superficie fondiaria = mq 802</p> <p>SU di calcolo dei millesimi: (Lotto 1+Lotto 2+Edificato 1+2+3) =      = mq 141.95+226.85+172+188+242)= mq 970.80</p> <p>Lotto 1 particelle 547-1202-1211/A superficie fondiaria = mq 1040      - possibilità edificatoria SU = mq 141.95      - millesimi spettanti = 25.90 ‰</p> <p>Lotto 2 particelle 1210-1211/A superficie fondiaria = mq 1662      - possibilità edificatoria SU = mq 226.85      - millesimi spettanti = 41.40‰      - Edificato 1 millesimi spettanti = 31.38‰      - Edificato 2 millesimi spettanti = 34.30‰      - Edificato 3 millesimi spettanti = 44.15‰      Tornano = 177.13‰ in carico al lotto 4 della lottizzazione.</p> <p>Riassumendo, i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti:      LOTTO 1 millesimi 25.90‰      LOTTO 2 millesimi 41.40‰      LOTTO 3 millesimi 90.08‰      LOTTO 4 millesimi 56.18‰</p> <p>Non potendo accedere alle documentazioni autorizzative che hanno consentito l'edificazione dei tre edifici Edificato 1+2+3 all'interno del Lotto 4 della lottizzazione, le superfici sono state desunte dai rispettivi elaborati planimetrici depositati in Catasto. Nell'ALL 7 si riportano tutti i dati metrici occorrenti per la definizione dei millesimi come sopra calcolati e per la successiva valutazione commerciale di ogni singolo lotto.</p>	<b>7</b>
<b>QUESITO N° 2B</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	Il bene oggetto del pignoramento è incluso all'interno di una lottizzazione denominata "Lottizzazione Civita". Allo stato attuale l'immobile è costituito da terreno incolto senza alcuna opera realizzata	
<i>Composizione interna</i>		
<i>Caratteristiche strutturali del bene</i>		
<i>- Tipo di fondazioni</i>		
<i>- Strutture verticali - Solai</i>		
<i>- Copertura</i>		
<i>- Manto di copertura</i>		
<i>- Lattonerie</i>		
<i>- Scale</i>		
<i>- Pareti esterne dell'edificio</i>		

<i>Caratteristiche di rifinitura</i>		
- <i>Infissi esterni</i>		
- <i>Infissi interni</i>		
- <i>Tramezzature interne</i>		
- <i>Pavimentazioni</i>		
- <i>Plafoni (soffitti)</i>		
- <i>Porta di ingresso</i>		
- <i>Scale interne</i>		
<i>Descrizione dell'impiantistica</i>		
- <i>Impianto elettrico</i>		
- <i>Impianto idrico</i>		
- <i>Impianto termico</i>		
<i>Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto</i>		
<i>Superfici</i>	LOTTO 1 = mq 1040 – possibilità edificatoria stimata mq 141.95 di SUL  SUL = Superficie utile lorda ai piani fuoriterra. Ipotizzando anche la realizzazione di un piano interrato, tale superficie esula cal computo della SUL.	
<i>Altezze</i>		
<i>Volumi</i>		
<i>Stato di manutenzione e conservazione</i>	Terreno secondo l'originaria morfologia. Allo stato di incolto.	
<i>Ubicazione economica</i>	La zona ubicazionale è molto periferica rispetto il centro cittadino. Da Fabriano è consentito arrivarci solo percorrendo la via 13 Martiri di Kindù che terminato il tracciato relativamente pianeggiante, procede in salita secondo una strada tortuosa e di ridotte dimensioni. La lottizzazione si trova a metà collina e gode di un panorama straordinario sulla cittadina di Fabriano. Tuttavia, il percorso per raggiungere il sito, non è di comoda percorrenza e in generale, anche la relativa lontananza dai principali servizi cittadini, rendono i lotti non molto appetibili commercialmente. Nella zona inoltre ci sono altre soluzioni edificabili invendute e questo non fa che ritenere che in generale ci sia una scarsa appetibilità commerciale.	
<i>Altre informazioni opportune ed utili per completezza della descrizione</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2C</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Dotazioni condominiali</i>		
- <i>Posti auto comuni</i>		
- <i>Giardino comune</i>		
- <i>Altre parti comuni</i>		
<b>QUESITO N° 2D</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Comunicazione al Giudice ed incarico professionale per regolarizzazione catastale se questa non conforme allo stato dei luoghi (se urbanisticamente regolari)</i>	Non necessita	
<i>Denuncia di variazione catastale se ritenuto necessario ai fini della vendita</i>	Non necessita	
<b>QUESITO N° 2E</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Stato di possesso dell'immobile</i>		
<i>Occupazione attuale dell'immobile</i>	Al momento del sopralluogo, non si ravvisano occupazioni abusive. Il	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>(occupato da terzi o dal debitore)</i>	terreno è allo stato di incolto	
<i>titolo di occupazione</i>		
<i>Verifica immobile occupato con contratto di affitto o locazione</i>		
- <i>Data registrazione contratto</i>		
- <i>Data di scadenza del contratto</i>		
- <i>Data di scadenza eventuale disdetta</i>		
- <i>Eventuale data di rilascio fissata</i>		
- <i>Stato della causa in corso per il rilascio</i>		
- <i>Copia del contratto di locazione</i>		
<b>QUESITO N° 2F</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Immediata comunicazione al Giudice in caso di occupazione anomala dell'immobile (occupante senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento, ecc...)</i>		
<b>QUESITO N° 2G</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile (pronuncia esplicita SI/NO)</i>		
<b>QUESITO N° 2G1</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>		
- <i>Domande giudiziali (precisare se la causa sia ancora in corso ed in che stato)</i>	No	
- <i>Altre trascrizioni</i>	No	
- <i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura</i>	Nessuno oltre la citata Convenzione di lottizzazione notaio Falsini rep. 106654 del 08/02/2007	<b>2</b>
- <i>Convenzioni matrimoniali</i>	No	
- <i>Provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge</i>	No	
- <i>Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni, "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc...)</i>	Nessuno	
<b>QUESITO N° 2G2</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Vincoli ed oneri giuridici da cancellare o regolarizzare al momento della vendita a cura e spese della procedura</i>	Si riportano le iscrizioni, i pignoramenti e trascrizioni pregiudizievoli. L'elenco sintetico delle formalità e la stampa delle relative note inizia con la meccanizzazione del 01/07/1987. La ricerca è stata eseguita secondo gli immobili interessati	<b>9</b>
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- <i>Nota di trascrizione RG- RP del</i>	12987 - 8178 - 04/06/2004	
- <i>Atto Notaio - rep. - del</i>	Ottoni Cesare - 1224/245 - 21/05/2004	
- <i>Soggetto contro - nato a - il -</i>	*** - Fabriano - 14/06/2024 quota 57/216 *** - Montelupone - 18/04/1927 quota 48/216	
- <i>Soggetto a favore - nato a - il -</i>	*** - Fabriano - 06/05/1952 quota 8/216 *** - Camerino - 09/07/1948 quota 8/216 *** - Perugia - 06/03/1959 quota 8/216 *** - Fabriano - 21/01/1949 quota 27/216 *** - Fabriano - 19/04/1957 quota 27/216 *** - Fabriano - 11/11/1951 quota 27/216	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

- <i>Immobile oggetto della vendita</i>	Terreno agricolo mq 230 sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 547	
- <i>Note</i>		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI CONVENZIONE EDILIZIA</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- <i>Nota di trascrizione RG- RP del</i>	4357 - 2650 - 08/02/2007	
- <i>Atto Notaio - rep. - del</i>	Falsini Enrico - 106654/29495 - 08/02/2007	
- <i>Soggetto contro - nato a - il -</i>	*** - Serra San Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Fabriano – 21/01/1949 *** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- <i>Soggetto a favore - nato a - il -</i>	Comune di Fabriano	
- <i>Immobile oggetto della vendita</i>	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 987-1079- 1080-1081-1082- 1083-1084-1085-1086 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 805-806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054</b> - 1057- <b>1058</b> -1059-1075-1060-1066-1067-1072-1074-1076-1070-1061-1062- 1063-1064-1073-1079-1071-1065-1068-1078-1088- <b>547</b>	
- <i>Note</i>	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- <i>Nota di trascrizione RG- RP del</i>	7516 - 4323 - 16/03/2007	
- <i>Atto Notaio - rep. - del</i>	Falsini Enrico - 106753/29559 - 12/03/2007	
- <i>Soggetto contro - nato a - il -</i>	*** – Fabriano – 14/06/2024 quota 1/8 *** – Fabriano – 21/01/1949 quota 1/8 *** – Fabriano – 19/04/1957 quota 1/8 *** – Fabriano – 11/11/1951 quota 1/8	
- <i>Soggetto a favore - nato a - il -</i>	*** – Fabriano – 06/05/1952 quota 1/6 *** – Camerino – 09/07/1948 quota 1/6 *** – Perugia – 06/03/1959 quota 1/6	
- <i>Immobile oggetto della vendita</i>	Terreno agricolo sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1052-1054-1056-1058-547	
- <i>Note</i>		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	In ordine cronologico nel ventennio	
- <i>Nota di trascrizione RG- RP del</i>	8291 - 4712 - 23/03/2007	
- <i>Atto Notaio - rep. - del</i>	Falsini Enrico - 106752/29558 - 12/03/2007	
- <i>Soggetto contro - nato a - il -</i>	*** – Serra S. Quirico – 10/04/1915 *** – Fabriano – 14/06/2024 *** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959 *** – Fabriano – 21/01/1949	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrician.it](mailto:m.argalia@pecgeometrician.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	*** – Fabriano – 19/04/1957 *** – Fabriano – 11/11/1951	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Consorzio di Urbanizzazione Nuova Civitas con sede in Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1079-1080-987-1083 Unità negoziale 2: Catasto Fgl 135 particelle 806 Unità negoziale 3: Catasto Fgl 135 particelle 1056-1052-1053-1055- <b>1054-1057-1058</b> -1059-1078- <b>547</b> -1038	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura. Le particelle <b>1201-1202-1210-1211</b> anch'esse oggetto della presente procedura, sono nate con frazionamento successivi all'atto	
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER COMPRAVENDITE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9643 - 5915 - 15/04/2008	
- Atto Notaio - rep. - del	Falsini Enrico - 107900/30367 - 14/04/2008	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** – Fabriano – 06/05/1952 *** – Camerino – 09/07/1948 *** – Perugia – 06/03/1959	
- Soggetto a favore - nato a - il -	*** srl con sede a Fabriano	
- Immobile oggetto della vendita	Unità negoziale 1: Catasto Fgl 135 particelle 1085-1052- <b>1054-1058-547</b>	
-Note	Le particelle indicate in neretto <b>547-1054-1058</b> , sono quelle interessate dal pignoramento della presente procedura.	
<b>ELENCO DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	
- Nota di trascrizione RG- RP del	9644 – 1974 – 15/04/2008	
- Importo dell'ipoteca	1.500.000,00	
- Ipoteca derivante da	Concessione a garanzia di mutuo fondiario	
- Somma mutuata	1.500.000,00	
- Modalità di rimborso	15 anni	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Terreno edificabile sito in Fabriano località Civita Catasto. Fgl 135 particella 1085-1052-1054-1058-547	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana Spa con sede a Fabriano	
-Note		
<b>ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PER PIGNORAMENTI IMMOBILIARI</b>	<b>In ordine cronologico nel ventennio</b>	<b>9</b>
- Nota di trascrizione RG- RP del	8901 – 6247 – 27/04/2023	
- Natura dell'atto	Verbale di pignoramento immobili	
- Immobili colpiti (descrizione catastale)	Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1054 mq 3316 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1058 mq 2068 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1201 mq 624 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1202 mq 390 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1210 mq 513 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 1211 mq 1795 Catasto Terreni Fabriano - fgl 135 particella 547 mq 230	
- Soggetto contro - nato a - il -	*** srl con sede in Fabriano	
- Soggetto a favore - nato a - il -	AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<b>QUESITO N° 2G3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2I):</i>	Nessuna	
<i>Difformità catastali:</i>	Nessuna	
<i>Dichiarazione di agibilità</i>		
<i>acquisizione o aggiornamento del C.D.U. previsto dalla vigente normativa</i>	CDU acquisito.	<b>10</b>
<b>QUESITO N° 2H</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Millesimi condominiali del lotto periziato</i>	Come da risposta al precedente quesito 2A i millesimi dei beni pignorati sono i seguenti: LOTTO 1 millesimi 25.90% LOTTO 2 millesimi 41.40% LOTTO 3 millesimi 90.08% LOTTO 4 millesimi 56.18%	
<i>Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie)</i>		
<i>Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute</i>		
<i>Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia</i>		
<i>Cause in corso</i>	<b>Nessuna</b>	
<i>Precedenti proprietari nel ventennio e elencazione di cisacun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e n° registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta di eventuale relazione notarile</i>	Il soggetto pignorato ha acquistato i beni oggetto di pignoramento con atto notaio Falsini rep. 107900/30367 del 14/04/2008, registrato a Fabriano il 14/04/2008 al n. 575, Trascritto ad Ancona il 15/04/2008 al RG 9643 e RP 5915, dai precedenti proprietari ***, *** e ***.  Provenienze nel ventennio:  Al Consorzio Urbanizzazione Nuova Civitas, da *** nato a Serra S. Quirico (AN) 10/04/1915, *** nata a Fabriano 14/06/1924, *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 06/05/1952, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, *** nata a Fabriano 11/11/1951, per atto notaio Falsini Enrico rep. 106752/29558 del 12/03/2007, trascritto ad Ancona il 23/03/2007 RG 8291 RP 4712  A *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, per cessione di diritti reali a titolo gratuito per atto notaio Falsini del 12/03/2007 rep. 106753/29559, trascritto ad Ancona il 16/03/2007 RG 7516 e RP 4323.  A *** nata a Camerino (MC) 09/07/1948, *** nato a Perugia 06/03/1959, *** nato a Fabriano 21/01/1949, *** nato a Fabriano 19/04/1957, ***nata a Fabriano 11/11/1951, da *** nata a Fabriano 14/06/1924 e *** nato a Montelupone (MC) 18/04/1927, per atto notaio Ottoni Cesare rep. 1224/245 del 21/05/2004 trascritto ad Ancona il 04/06/2004 RG 12987 RP 8178	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 2I</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile</i>	Da ricerche effettuate presso l'Archivio del Comune di Fabriano, risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti la Lottizzazione "Civita": Autorizzazione a lottizzare n. 1/2007 del 18/10/2007 Permesso di Costruire n. 2721 del 21.11.2007 per trasformazione urbanistica	<b>3</b> <b>4</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

	ed edilizia del territorio perimetrato dalla lottizzazione	
<i>Regolarità urbanistica dell'immobile ove edificato successivamente al 01/09/1967</i>	I lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria risultano ad oggi ridotti quasi al nulla. Praticamente nessuna opera significativa è stata realizzata se non nell'abbozzo di qualche strada di cantiere. La fognatura è stata realizzata solo di tipo provvisorio per il convogliamento degli scarichi dei tre edifici costruiti all'interno del Lotto 4 della lottizzazione. Per il resto, strade, servizi in parte, aree verdi e parcheggi, tutto è inesistente.	
<i>Se realizzato fra il 31/10/1942 e il 01/09/1967, distinzione tra: 1- Fabbricati realizzati nel centro urbano (verificare presenza di LC, in mancanza il cespite è abusivo. 2- Fabbricati realizzati fuori dal centro urbano che sono da considerare regolari salvo eventuali accertate modifiche intervenute in data successiva, da verificare la regolarità urbanistica.</i>	Non rientra	
<i>Verifica della sussistenza della cd. doppia conformità (art 36 dpr 280/01)</i>	Non rientra	
<i>Istanze di Condonò Edilizio. Verificare l'esistenza e lo stato del procedimento</i>	Nessuna	
<i>Istanze di Condonò Edilizio pendenti. Da valutare i costi della sanabilità, se le ragioni di credito sono antecedenti alle L.47/85, 724/94 e 326/03.</i>	Nessuna	
<i>Per ragioni di credito posteriori al 2003, occorre quantificare i costi di demolizione delle opere abusive da detrarre dal valore di stima.</i>	Nessuna opera abusiva	
<i>Per opere non sanabili e demolizioni che possono arrecare pregiudizio alla parte conforme, si quantifichi la sanzione pari al doppio del costo di produzione ecc...</i>	Nessuna	
<b>QUESITO N° 2L</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verificare la sussistenza del certificato di abitabilità, se non rilasciato verificare la sussistenza delle condizioni per il suo rilascio</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2M</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Verifica certificazione energetica d.lgs. 192/05 modificato dal d. lgs 311/06</i>	Non rientra	
<i>acquisizione della documentazione relativa</i>	Non rientra	
<i>Se mancante, redazione della pratica relativa alla certificazione energetica</i>	Non rientra	
<b>QUESITO N° 2N</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Valutazione complessiva dei beni in base alle caratteristiche esposte in perizia nonché ai dati quantitativi</i>		
<i>Metodi corretti di stima applicabili</i>	Conoscenza diretta del mercato.	

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)

Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<p>Allo stato attuale non essendo completata la lottizzazione ed essendo essa priva delle opere di urbanizzazione primaria, il valore del bene immobile pignorato si desume analiticamente, stimando ad oggi il più probabile valore di mercato per detrazione di tutti i costi occorrenti per l'edificazione massima ammessa nel lotto.</p> <p>In sostanza, poiché il futuro del mercato immobiliare è piuttosto incerto, ai soli fini di questa stima, si ipotizza che il Comune realizzi oggi le opere di urbanizzazione primaria previa escussione della polizza fidejussoria e contestualmente si possa anche intervenire con separati progetti e relativi titoli edilizi autorizzativi, all'interno di singoli lotti "liberi".</p> <p>Considerando che l'escussione della polizza (€ 885.000) non sarà sufficiente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, perché da quella stima ad oggi sono trascorsi ben 16 anni ed i costi edilizi sono statisticamente almeno raddoppiati, e ipotizzando che i lotti come progettati siano tutti partecipi alla integrazione degli oneri di urbanizzazione primaria, che possono essere tranquillamente stimati con altrettanta cifra occorrente da suddividere in relazione alle quote millesimali, il criterio estimativo è il seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per integrazione oneri urbanistici € 885.000,00</li> <li>- Quota Lotto 1: <math>885.000,00/1000\% \times 25.90\% = € 22.921,50</math> (1)</li> </ul> <p>Slotto = mq 1040                  SU max realizzabile = mq 141.95                  SU entro terra = circa 100 mq                  Totale SU realizzabile mq 241.95</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo di costruzione comprensivo del costo edificatorio, onorari professionali, contributo costo di costruzione, utile d'impresa, possa incidere per circa €/mq 1700,00</li> <li>- €/mq 1.700 x mq 241.95 = € 411.315,00 (2)</li> <li>- Totale spese di costruzione (1)+(2) = € 434.236,50 che corrisponde ad un costo unitario di €/mq 1.794,74</li> </ul> <p>Supponendo ottimisticamente di realizzare, di questi tempi, un valore finale di €/mq 2.000,00, ovvero in totale di € 483.900,00, il valore dell'esistente, terreno edificabile sarebbe di € 483.900-434.236,50 = € 49.663,50, ovvero unitario /mq1040 = di €47.75.</p>							
<b>Tabella dati immobile</b>							
Dati desunti da			sopralluogo e progetto di lottizzazione come da PdC n. 2721 del 21.11.2007				
<i>Immobile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie fondiaria mq</i>	<i>Coeff. di ragguaglio</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Esposiz.</i>	<i>Stato di manutenz.</i>	<i>Note</i>
Lotto 1	Terreno edificab	1040	1	1040	ottima	incolto	
<b>Totale</b>				1040			
<b>Tabella valutazione immobile</b>							
<i>Immobile</i>	<i>Area</i>	<i>Superficie comm.le mq</i>	<i>Valore comm.le €/mq</i>	<i>Aggiunte e detrazioni</i>	<i>Valore comm.le corretto €/mq</i>	<i>Valore Totale in cifra tonda €</i>	<i>Note</i>
Lotto 1	Terreno edificab	1040	47,75		49.660,00	50.000,00	

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>Richiamo delle note (ultima col.)</i>		
<i>Elementi di valutazione o svalutazione</i>	Il costo di costruzione va tenuto prudenzialmente sopra la media attuale, perché la situazione morfologica del sito, con pendenze del terreno piuttosto accentuale, comporteranno un considerevole aumento dei costi di costruzione rispetto all'ordinarietà del mercato. Anche la strada in salita per i mezzi di trasporto dei materiali è un costo non certo trascurabile.	
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura</i>		
<i>Bonifica di rifiuti tossici o nocivi</i>	Nessuno rilevato	
<i>Oneri di regolarizzazione urbanistica (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>		
<i>Oneri di regolarizzazione catastale (se non effettuata in caso di procedura per addivenire alla vendita)</i>		
<i>Altri oneri o pesi</i>	Nessuno	
<b>QUESITO N° 20</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Nel caso si tratti di quota indivisa</i>	Non trattasi di quota indivisa.	
<i>-valutazione dell'intero lotto</i>	Valutazione come sopra: Probabile valore commerciale dell'immobile, tenuto conto del contesto, delle difficoltà costruttive, dei grossi movimenti terra dello stato attuale e delle importanti opere di sostegno, nonché delle opere di scarico e drenaggio delle acque superficiali e sotterranee, e dei costi che incidono sui trasporti per il raggiungimento del sito: In cifra tonda € 50.000,00, stimato considerando che sia le opere di urbanizzazione che le singole costruzioni possano essere terminati in un tempo di 12-18 mesi da oggi.	
<i>-valutazione della sola quota parte tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise</i>		
<i>Precisare se il bene risulta comodamente divisibile</i>	In assenza di progetto specifico non è possibile quantificare una suddivisione dei lotti. Le superfici consentite dalla lottizzazione di certo potranno essere ripartite anche in più soluzioni immobiliari e quindi in più lotti, che dovranno tenere conto del planovolumetrico, distanze, altezze, accessi. Tutto questo ipotizzarlo oggi è assolutamente insignificante perché serve un progetto.	
<b>ALLEGATI</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<b>File allegati per ciascuna relazione di stima</b>		
<i>- Almeno 2 fotografie esterne</i>	Presente rilievo fotografico	<b>12</b>
<i>- Almeno 2 fotografie interne</i>		
<i>- Planimetria catastale immobile</i>	Non esiste	
<i>- Visura catastale attuale</i>	Presenti, visure catastali storiche di tutte le particelle Presente visura catastale attuale nominativa	<b>13</b> <b>14</b>
<i>- Copia della concessione o licenza edilizia</i>	Si produce il Permesso di Costruire della lottizzazione n. 2721 del 21.11.2007	<b>4</b>
<i>- Atti di sanatoria</i>	Nessuno	
<i>- Altri documenti necessari</i>	Nessuno	
<i>- Eventuale documentazione predisposta dal creditore</i>	Nessuna	
<i>- Se non in atti allegare copia</i>	Presente	<b>11</b>

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D4510 – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

<i>dell'atto di provenienza del bene</i>		
- Copia del contratto di locazione	Nessuno	
- Se non in atti allegare il verbale delle dichiarazioni del terzo occupante (se in forma anomala)	Nessuno	
- Avvisi di ricevimento delle RR di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)	Presenti le comunicazioni a mezzo PEC e raccomandata 1. La ricevuta di consegna della Raccomandata 1 non è ancora tornata al mittente	<b>1</b>
<b>QUESITO N° 3</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Perizia depositata in modalità telematica, con</i>		
- Perizia originale integrale	Presente	
- Copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato/i in ossequio alle prescrizioni della L. 196/03	Presente	
- File degli allegati	Presente	
<b>QUESITO N° 4</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Invio (posta ordinaria, o elettronica) di copia della perizia priva degli allegati ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, almeno 30 gg prima dell'udienza</i>	Eseguito. La perizia è stata trasmessa via PEC a: Avv. Maurizio barbieri (legale del creditore procedente) E via posta ordinaria con Raccomandata-1 al soggetto pignorato	<b>15</b>
<i>Ricevute di consegna di cui sopra</i>	Presenti	<b>15</b>
<b>QUESITO N° 5</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Acquisire direttamente presso i rispettivi uffici previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti (in copia semplice) che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza</i>	Eseguito. Sono stato acquisiti i documenti urbanistici e catastali. L'atto di provenienza è stato rilasciato in copia dall'Archivio Notarile	<b>11</b>
<b>QUESITO N° 6</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile. Nel caso avvertire il Giudice e il creditore procedente ai fini della nomina del custode giudiziario</i>	Il sopralluogo è avvenuto regolarmente alla presenza del solo sottoscritto CTU.	
<b>QUESITO N° 7</b>	<b>RISPOSTA</b>	<b>Allegati</b>
<i>Riferire immediatamente al Giudice ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte cui aderiscano tutti gli altri creditori</i>	Nessuna sospensione.	
<b>QUESITO N° 8</b>	<b>RISPOSTE</b>	<b>Allegati</b>
<i>Formulare tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito e provvedere alla notifica alle parti</i>	E stata richiesta una proroga di 30 gg, concessa. L'originario termine di consegna scadeva in data 08/10/2023. Con la proroga di 30 giorni il termine viene a scadere il 09/11/2023	<b>16</b>

Con quanto fin qui esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto completamente ed esaurientemente il mandato ricevuto.

**GEOM. MASSIMO ARGALIA**

ANCONA

Tel. e fax 071.280.16.70

Tel. portatile 335.82.47.847

E-mail: [massimoargalia@virgilio.it](mailto:massimoargalia@virgilio.it)

Pec: [m.argalia@pecgeometrian.it](mailto:m.argalia@pecgeometrian.it)

Cod. Fisc.: RGLMSM61T07D451O – P. IVA: 01168040424

Albo Collegio dei Geometri di Ancona n. 1431

Albo CCTU Tribunale di Ancona n. 703

Trib. Ancona – CTU – E.I. RG 79-2023 – copia L. 196/03

Ancona, 02/11/2023

IL CTU  
Geom. Massimo Argalia  
Iscritto  
Geometri della  
Prov. di Ancona  
al N° 1431  
ANCONA \*

