

Studio tecnico

DOTT.ING. UGO FRANCA

Via Serraloggia n.90

60044 Fabriano AN

e-mail: [ugo.franca@gmail.com](mailto:ugo.franca@gmail.com)

Fabriano, lì 13 marzo 2023



Ill.mo G.E.  
Dr. Maria Letizia Mantovani  
Tribunale di ANCONA

**Oggetto: Esecuzione Immobiliare n.16-2021 RGE Tribunale di AN – PRECISAZIONI richieste nell'udienza del 8 marzo 2023**

Con riferimento ai chiarimenti richiesti espongo quanto segue.

I beni da porre in vendita a seguito di quanto in oggetto ricadono tutti in un comparto di lottizzazione, sito nel Comune di Fabriano frazione Nebbiano, denominato LOTTIZZAZIONE [REDACTED] che fu approvato nei termini della convenzione, stipulata con atto pubblico Notaio Annamaria Palumbo di AN in data 06 aprile 2004 rep.50881 (copia versata in atti), tra il Comune di Fabriano e la [REDACTED] (oggi l'esecutato).

La [REDACTED] era inizialmente proprietaria dell'intero comparto di lottizzazione per averla acquisita mediante atto pubblico Notaio Annamaria Palumbo di AN in data 30 dicembre 2002 rep.47792 (copia dal sottoscritto richiesta all'Archivio Notarile Distrettuale di AN e da versare in atti non appena disponibile) per cui ha gestito in prima persona la lottizzazione fino a che è stata in condizioni di occuparsene realizzando la maggior parte delle opere di urbanizzazione primaria consistenti in: strade, parcheggi, marciapiedi, fognature, impianti elettrici e di illuminazione pubblica nonché una parte delle unità abitative previste dalla lottizzazione alcune delle quali sono state cedute a terzi mediante atti pubblici (che il sottoscritto ha avuto occasione di consultare ma che non sono nella sua disponibilità e che quindi non può fornire in copia).

Nella documentazione concernente la Lottizzazione [REDACTED] che il sottoscritto ha già versato in atti sono presenti alcuni collaudi parziali delle opere di urbanizzazione che la medesima [REDACTED] ha dovuto a suo tempo disporre al fine di conseguire i requisiti di abitabilità delle unità immobiliari costruite (sia di quelle cedute a terzi sia di quelle rimaste in carico all'odierno esecutato).



Tel.0732 254.491 Cell. 339.297.55.66

Codice fiscale: FRN GUO 55C06 D451 L - partita IVA: 00887720423 File: PRECISAZIONI AL G.E. marzo 2023

Studio tecnico

DOTT.ING. UGO FRANCA

Via Serraloggia n.90

60044 Fabriano AN

e-mail: [ugo.franca@gmail.com](mailto:ugo.franca@gmail.com)

Si deve inoltre considerare che la convenzione di cui sopra è attualmente scaduta per cui si ritiene opportuno che una delle parti in causa (ciascuno degli attuali proprietari inclusa la procedura di es. immobiliare) si faccia parte diligente nel consorzio tutti i proprietari per rivolgere al Comune di Fabriano istanza di **riattivazione della convenzione** al fine di portare a termine la lottizzazione addivenendo in fine alla cessione al Comune delle opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, impianti, ecc..) previo collaudo finale; questo significa che tutti gli attuali proprietari, nessuno escluso, sono coinvolti nell'operazione e che quindi tutto quanto quivi riportato **riguarda tutti i lotti oggetto di esecuzione immobiliare** anche se non è noto in quale misura per ciascun lotto; dovrebbe infatti provvedersi a redigere una tabella di ripartizione millesimale, cosa mai fatta finora a motivo della gestione attuata in prima persona da parte della [REDAZIONE]

Riguardo alla "riattivazione della convenzione" è mia opinione che il Comune di Fabriano non porrà obiezioni anche se nessuno può garantire in tal senso allo stato attuale delle cose.

Lo stato di avanzamento attuale delle opere può stimarsi realizzato al 80% all'incirca (per quanto sopra riportato riferibile a tutti i lotti inclusi quelli in precedenza ceduti a terzi).

Stima dei costi (complessivi):

per ultimazione opere di urbanizzazione primaria: €120.000,00

per manutenzione opere di urbanizzazione primaria: €40.000,00

per opere di urbanizzazione secondaria: €0,00 (a suo tempo già monetizzate)

per amministrazione: €12.000,00

per oneri tecnici: €8.000,00

per collaudo finale: €3.500,00

per spese notarili di cessione: €6.000,00

per un totale di circa: **€189.500,00**

Si fa presente che i suddetti importi sono prodotto di stima e che quindi possono variare (anche in diminuzione) in relazione a fattori al momento non prevedibili.

Riguardo all'incidenza sui singoli Lotti oggetto della Perizia Tecnica si può, a giudizio dello scrivente, effettuare una ripartizione solo su di essi a motivo del fatto che l'odierna eseguita [REDAZIONE] ha gestito per tutto il tempo la lottizzazione in prima persona; ciò comporta la redazione (come di seguito tabellata) di una ripartizione in base ai valori stimati nella Perizia Tecnica stessa.



Tel.0732 254.491 Cell. 339.297.55.66

Codice fiscale: FRN GUO 55C06 D451 L - partita IVA: 00887720423 File: PRECISAZIONI AL G.E. marzo 2023



Studio tecnico

DOTT.ING. UGO FRANCA

Via Serraloggia n.90

60044 Fabriano AN

e-mail: [ugo.franca@gmail.com](mailto:ugo.franca@gmail.com)

 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

		stima [€]	incid.%	millesimi	ripartizione [€]
Lotto #1	Bene #1	89.412,50	14,7%	147	27.856,50 €
	Bene #2	28.600,00	4,7%	47	8.906,50 €
Lotto #2	Bene #3	93.300,00	15,3%	153	28.993,50 €
	Bene #4	27.280,00	4,5%	45	8.527,50 €
Lotto #3	Bene #5	53.010,40	8,7%	87	16.486,50 €
	Bene #6	32.640,00	5,4%	54	10.233,00 €
Lotto #4	Bene #7	32.726,10	5,4%	54	10.233,00 €
	Bene #8	25.600,00	4,2%	42	7.959,00 €
Lotto #5	Bene #9	28.000,00	4,6%	46	8.717,00 €
Lotto #6	Bene #10	155.808,00	25,6%	256	48.512,00 €
	Bene #11	36.787,50	6,0%	60	11.370,00 €
Lotto #7	Bene #12	968,00	0,2%	2	379,00 €
Lotto #8	Bene #13	924,00	0,2%	2	379,00 €
Lotto #9	Bene #14	3.041,50	0,5%	5	947,50 €
Totali:		<b>608.098,00</b>	<b>100,0%</b>	<b>1000</b>	<b>189.500,00 €</b>

Confidando di aver dato esito a quanto richiesto, rassegna queste precisazioni e saluta distintamente.


 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott.Ing. Ugo Franca



 ASTE  
GIUDIZIARIE.it


 ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Tel.0732-254.491 Cell. 339.297.55.66

Codice fiscale: FRN GUO 55C06 D451 L - partita IVA: 00887720423 File: PRECISAZIONI AL G.E. marzo 2023

