

TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Chiara D'Alfonso

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 192/2013, [REDACTED]**

[REDACTED] CONTRO [REDACTED]

**[REDACTED] PER IMMOBILI SITI IN COMUNE DI MASSA
FERMANA, VIA VILLA BERARDE.**

Torre S. Patrizio lì, 27.10.2016

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco
Ciccale' Francesco



Viale della Repubblica, 18

63010 Torre S. Patrizio

(AP)

C.F. CCC FNC 63L06 L279Q

P. IVA 01516120449

Tel.0734/510184 cell.3332523636, E-mail: francescociccale.ing@libero.it

Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dott.ssa Chiara D'Alfonso, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Quesito n°1: elencare ed individuare i beni degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (Comune, località, via, numero civico, piano, categoria, numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);

i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare sono:

- 1) **laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, in Via Berarde, di proprietà esclusiva del [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177/12 graffata alla 191/4 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.108 e superficie catastale di mq.134,** adibito a Laboratorio, della rendita catastale di €. 189,64, confinante con fabbricato part. 254 a est di proprietà del [REDACTED], ad ovest con garage al piano terra, distinto al F. 4 con la p.lla 177 sub 11 di proprietà [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud e Via S. Giuseppe a nord, al piano primo con altro Laboratorio 177/10. Altezza ml. 2,80. Esso è destinato a deposito di materiali dell'attività manifatturiera a carattere familiare per la produzione di cappelli. Risultano presenti lesioni sul fabbricato al piano terra in corrispondenza con il solaio al piano superiore, nella parte interna, riconducibili al recente sisma del 24/08/2016 e del 26/10/2016. Di tale danno viene tenuto conto nella valutazione con il metodo dei punti di merito, riducendone il coefficiente M, così come indicato nella stima.

Il Laboratorio al piano terra distinto al **F. 4 con la p.lla 177/4 graffata alla 191/4,** risulta essere di superficie complessiva misurata esterna lorda di mq: **168,46.**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



2) **Laboratorio al piano primo**, sito nel Comune di Massa Fermana, in Via Villa Berarde, di proprietà [REDACTED], distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 4 con la p.lla 177/10 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.98 e superficie catastale di mq.138**, adibito a Laboratorio, della rendita catastale di €. 172,08, confinante con fabbricato part. 254 a est di proprietà [REDACTED] ad ovest con garage al piano terra, distinto al F. 4 con la p.lla 177 sub 11 [REDACTED], strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud e Via S. Giuseppe a nord, al piano terra con altro Laboratorio 177/12 graffato con la 191/4. Altezza ml. 2,70.

3) Al Piano Primo sono depositati articoli e modelli in esposizione di passata produzione del Cappellificio, il tutto ereditato [REDACTED] Risultano presenti lesioni sul fabbricato al piano primo in corrispondenza sia nella parte vicina al solaio che sulla superficie della parete interna, riconducibili al recente sisma del 24/08/2016 e del 26/10/2016. Di tale danno viene tenuto conto nella valutazione con il metodo dei punti di merito, riducendone il coefficiente M, così come indicato nella stima.

Il Laboratorio al piano primo distinto al **F. 4 con la p.lla 177/10**, risulta essere di superficie complessiva misurata esterna lorda di mq: **154,51**.

Balcone al piano primo della superficie di mq. (1,00*2,90) = mq.2,90 con superficie equivalente a quella dell'appartamento pari ad 1/2 che è di mq. 1,45, per un totale di mq. lordi 155,96.

4) **Area urbana sita nel Comune di Massa Fermana, in Via Villa Berarde, di proprietà** [REDACTED] [REDACTED] distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 4 con la p.lla 41/12 cat. F/1 della consistenza di mq.27** confinante con fabbricato part. 41/11 e 40/13 ad est e 41/10 a sud tutte particelle di proprietà della [REDACTED] con particella 177/12 graffata con la 191/4 a ovest di [REDACTED] [REDACTED] Via S. Giuseppe a nord; tale area è una porzione adibita di fatto e da tempo remoto a corte del fabbricato [REDACTED] che ne ha assunto la proprietà per Atto Notarile a rogito del Notaio Alessandro Mori stipulato in data 04.04.2007 Repertorio n.6850 Raccolta n. 2288 e registrato a Fermo in data 26.04.2007 in seguito a permuta di tale area, precedentemente intestata alla [REDACTED] con porzione di fabbricato di sua proprietà distinta al Foglio 4 con la particella 41 sub 12 di vani 2.

5) **Laboratorio al piano terra e primo**, sito nel Comune di Massa Fermana, in Via Villa Berarde, di proprietà [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 4 con la p.lla 39/2 cat. C/3 classe 2° della consi-**

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



stenza di mq.121 e superficie catastale di mq.146, adibito a Laboratorio, della rendita catastale di €. 212,47, confinante a est con part. 41 sub 10 di proprietà [REDACTED], a ovest con particella 254, distinta al Catasto Edilizio Urbano di proprietà di proprietà [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Berarde a sud e a nord con altro Laboratorio 177/12 graffata con la 191/4 di proprietà [REDACTED] Altezza ml. 3,00 al P.T. e 2,70 al P 1°, locale adibito ad ufficio al servizio del Laboratorio al Piano Terra, il tutto oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2005 con parziale demolizione degli edifici esistenti e costruzione di Laboratorio, il tutto ereditato [REDACTED]

Il Laboratorio al piano terra e primo distinto al **F. 4 con la p.lla 39/2**, risulta essere di superficie complessiva misurata esterna lorda di mq:

Piano Terra:	mq. 108,58
Piano Primo:	mq. 43,46
Terrazza al Piano Primo mq. 91,71 con superficie equivalente commerciale pari ad 1/2 =	<u>mq .45,85</u>
	Sommano mq. 197,89

- 6) **Laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, in Via Berarde, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per 3/4 e [REDACTED] di 1/4, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 254 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq. 24 e superficie catastale di mq. 29**, adibito a Laboratorio, della rendita catastale di €. 42,14, confinante a est con part. 39 sub 2 di proprietà [REDACTED] a ovest e a nord con particella 177/12 graffata con 191/4 di proprietà del [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud. Altezza ml. 3,00 al P.T. il tutto oggetto di ristrutturazione edilizia nel 2005 con parziale demolizione degli edifici esistenti e costruzione di Laboratorio.

Il Laboratorio al piano terra distinto al **F. 4 con la p.lla 254**, risulta essere di superficie complessiva misurata esterna lorda di mq: **26,59**.

- 7) **Garage al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177 sub 7, della consistenza di mq.58 catastali e superficie catastale di mq. 65**, della rendita catastale di €. 80,88, confinante con Laboratorio al Piano Terra ad est con particella 177/12 di proprietà del [REDACTED] con particella 154 a ovest, distinta al Catasto Terreni di proprietà [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



de a sud e Via S. Giuseppe a nord, al piano primo con altro Laboratorio 177/10, di proprietà esclusiva [REDACTED] ma in seguito alla dichiarazione di inefficacia parziale dell'atto di donazione redatto in data 06.05.2013, numero di repertorio 34368 raccolta n. 14017, R.G. 3401 e R.P. 2364, a rogito del Notaio Dott.ssa Alessandra Cerreto [REDACTED] che il Curatore del fallimento [REDACTED] ha fatto registrare in data 24.04.2015, tale bene rientra a far parte del Fallimento [REDACTED]. Altezza dell'unità immobiliare ml. 3,00.

Il garage al piano terra, risulta essere di superficie complessiva misurata esterna lorda di mq: 65,61.

Altezza dell'unità immobiliare ml.3,00.

- 8) **Appartamento ad uso abitativo al piano Secondo**, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al **F. 4 con la p.lla 177 sub 11, cat. A/3 classe 2° della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di mq. 118 e mq. 109 esclusa l'area scoperta relativa al terrazzo**, della rendita catastale di €. 198,84 confinante con Laboratorio sottostante, al piano primo, di proprietà esclusiva [REDACTED] (part. 177/10), confinante con fabbricato part. 254 a est di proprietà [REDACTED] con particella 154 a ovest, distinta al Catasto Terreni di proprietà del [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud e Via S. Giuseppe a nord, **sito nel Comune di Massa Fermana, Via Berarde, di proprietà esclusiva di [REDACTED]**, ma in seguito alla dichiarazione di inefficacia parziale dell'atto di donazione redatto in data 06.05.2013, numero di repertorio 34368 raccolta n. 14017, R.G. 3401 e R.P. 2364, a rogito del Notaio Dott.ssa Alessandra Cerreto da [REDACTED] che il Curatore del fallimento [REDACTED] ha fatto registrare in data 24.04.2015, tale bene rientra a far parte del Fallimento del [REDACTED] Altezza dell'unità immobiliare ml. 2,96.

L'appartamento al piano secondo risulta essere di superficie complessiva lorda di mq:109,47 e terrazza per mq. 36,07 con superficie pari ad 1/2 che è di mq. 18,03, per un totale di mq. lordi 127,50.

Le pareti interne di tutti i vani sono prive di manutenzione ordinaria alla tinteggiatura; gli infissi esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo con persiane e finestre in legno, come pure le porte interne sono in legno tamburato e i pavimenti in ceramica.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idraulico, riscaldamento) sono sotto traccia. Gli impianti di riscaldamento sono di tipo autonomo, con corpi scaldanti a termosifone, rete di distribuzione in ferro zincato e rame ed è alimentato a gas metano di rete, così come la cucina;



La zona risulta collocata nel Comune di Massa Fermana a circa 30 Km da Fermo e con la stazione ferroviaria di Porto S. Giorgio ed il casello autostradale di Porto S. Giorgio distante circa 36 Km;

- 9) Appezamenti di terreno agricolo siti a Massa Fermana, Via Villa Berarde, tutti senza casa colonica, distinti in Catasto Terreni al Foglio 5, con le particelle n° 30-31-233-340-448(fabbricato rurale: capanna demolita da molti anni) solo per 1/2 di proprietà [REDACTED] per una superficie complessiva di Ha 0.96.15 Reddito Dominicale di €.31,56 ed Agrario di €. 51,42 e Foglio 5.

Quesito n°2: dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore, nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizione in copia degli atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);

- 1) [REDACTED] proprietario delle unità immobiliari site a Montappone in Via Villa Berarde n° 23, così come in precedenza descritte ha ereditato in parte dai [REDACTED] le unità immobiliari elencate al punto 1 tranne quelle acquistate assieme [REDACTED] in data 10/05/2000 con Atto Notarile di compravendita a rogito del Notaio Danielli Mario, prot. n. 135102, numero di repertorio 67378 raccolta n. 17099, R.G. 3721 e R.P. 2456 consistenti in unità immobiliari distinte al Catasto Urbano del Comune di Massa Fermana e distinte al **F.4 p.lla 39, 255 e 191 sub 2**, nonché particella distinta al Catasto Terreni dello stesso Comune distinta al **F. 4 particella 254** della consistenza di 54 centiare, successivamente edificata assieme alla ristrutturazione di tutto quanto comprato in quella occasione al fine di costruire con permesso di Costruire n.830/2005 del 21/09/2005 una nuova unità immobiliare destinata a Laboratorio ora distinta al **Foglio 4 particella 191 sub. 5 graffata alla 39 sub. 2** con parte di nuova edificazione costruita sul parte della particella 254 per 24 mq di fabbricato, con corte esclusiva ricadente all'interno della stessa particella. Inoltre per effetto degli Atti Notarili di divisione del 28/08/2002 protocollo n. 00178374 Voltura in atti dal 17/01/2003 Repertorio n.: 73136 R.G n.7410 e R.P. n.5010 Rogante: Notaio DANIELLI Mario tra i [REDACTED] del 23/09/2002, in seguito anche alla morte dell [REDACTED], Registrazione: UR Sede: FERMO n: 1699 del 16/09/2002 DIVISIONE il [REDACTED] acquisiva la piena proprietà di particela **177 sub 7, 177 sub 8 e 191 sub 3** graffate in un'unica particella, **177 sub 9, 177 sub 11**, mentre acquisiva proprietà per 3/4 delle particella 254 con 1/4 intestato a [REDACTED], proprietà delle particelle distinte al Catasto Terreni del comune di Massa Fermana al Foglio di mappa n° 5 con le



particelle **30, 31, 233, 340 e 448**, tutte intestate per 1/4 a [REDACTED] in regime di comunione dei beni e per 1/4 in regime di separazione dei beni in quanto una parte derivante dalla divisione sopra citata e in parte dall'Atto di compravendita con Atto Pubblico del 17/01/2006 con il [REDACTED], Nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/01/2006 Repertorio n.: 3041 raccolta n.342, R.G n.743 e R.P. n. 474 Rogante il Notaio Di Tuoro Giuseppe Sede: Porto San Giorgio con il quale [REDACTED] acquisisce dal fratello la sua quota, diventando unico proprietario delle particelle **41 sub 10 e 177 sub 10**. La **particella 41 sub 12** del Foglio 4 distinta al Catasto Urbano del Comune di Massa Fermana è una porzione adibita di fatto e da tempo remoto a corte del fabbricato di proprietà del [REDACTED] che di fatto ne ha assunto la proprietà per Atto Notarile a rogito del Notaio Alessandro Mori stipulato in data 04.04.2007 repertorio n.6850, raccolta n. 2288, R.G.4540 e R.P.2694 e registrato a Fermo in data 26.04.2007 in seguito a permuta di tale area, precedentemente intestata alla [REDACTED] con porzione di fabbricato di proprietà [REDACTED] istinta al Foglio 4 con la particella 41 sub 10 precedentemente acquisita dal [REDACTED] con l'Atto sopra citato.

Quesito n°3: verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili, come risultanti dal pignoramento eseguito, e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se nel caso, la difformità;

non risultano difformità tra la individuazione degli immobili interessati dal pignoramento eseguito e i dati degli immobili come sopra individuati nelle risposte al quesito n° 2. Tutti gli immobili indicati nel pignoramento corrispondono con i dati degli immobili sopra individuati.

Quesito n°4: verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;

i dati degli immobili corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ufficiale avuta in data 21/07/2016 così come richiesto dal sottoscritto CTU con istanza del 15.07.2016, con fotocopia all'Allegato n°3 e con tutta la documentazione fornita dal Comune, comprese tutte le Concessioni Edilizie e le modifiche presentate; c'è corrispondenza tra la documentazione richiesta e lo stato dei luoghi, con documenti allegati alla presente perizia (allegati n°3, 4). Anche gli accatastamenti corrispondono allo stato dei luoghi e si è provveduto all'accesso dei beni oggetto della Esecuzione Immobiliare sul posto in data 21/07/2016 e 21/10/2016, alla presenza [REDACTED]
[REDACTED]



Quesito n°5: acquisizione di aggiornato elenco delle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile, evidenziando le eventuali difformità od omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;

così come da visura ipotecaria effettuata dal sottoscritto in data 20/10/2016, il sottoscritto CTU eseguiva visura ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno Servizio di Pubblicità Immobiliare Sezione staccata di Fermo, ottenendo l'aggiornamento con ispezione ipotecaria dal 19/04/1991 a tutto il 19.10.2016 a ritroso per almeno venti anni rispetto al pignoramento, i beni di cui al quesito n° 2 risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

- a) Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta il giorno 15/01/2010 al n°278 R.G. e al n° 51 R.P. per Euro 220.000, (Euro duecentoventimila/00), a favore del Credito Ipotecario Banca delle Marche S.P.A., con sede in Ancona contro [REDACTED] in virtù Atto Notarile Pubblico a rogito del Notaio Di Tuoro Giuseppe redatto in data 04/01/2010, repertorio n. 6866/1683 del 14/10/2010. A garanzia della somma di lire 220.000 iscrizione di ipoteca sulle seguenti unità immobiliari:
- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 7, cat. C/6 della consistenza di mq.58 e della sup. Cat. di mq. 65 al Piano Terra,
 - 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 12 e 191 sub.4 graffate, cat. C/3 della consistenza di mq.108 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra, unità immobiliari in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati,
 - 3) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 11, cat. A/3 della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte al Piano Secondo;
 - 4) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 10, cat. C/3 della consistenza di mq. 98 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra,
 - 5) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 39 sub. 2, cat. C/3 della consistenza di mq. 121 e della sup. Cat. di mq. 146 al Piano Terra e Primo,
 - 6) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 254, cat. C/3 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29 al Piano Terra,
- b) Iscrizione di ipoteca giudiziale al n° 9052 R.G. e n° 1368 R.P., iscritta il giorno 26/11/2012, di Euro 79.549,56 (Euro settantanovemilacinquecentoquarantanove/56), contro [REDACTED]



■ favore di BANCA TERCAS S.P.A con sede in Teramo, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Teramo repertorio n. 792/2012 del 05/11/2012 sui seguenti beni immobili:

- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 7, cat. C/6 della consistenza di mq.58 e della sup. Cat. di mq. 65 al Piano Terra,
- 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 12 e 191 sub.4 graffate, cat. C/3 della consistenza di mq.108 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra, unità immobiliari in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati,
- 3) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 11, cat. A/3 della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte al Piano Secondo;
- 4) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 10, cat. C/3 della consistenza di mq. 98 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra,
- 5) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 39 sub. 2, cat. C/3 della consistenza di mq. 121 e della sup. Cat. di mq. 146 al Piano Terra e Primo,
- 6) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 254, cat. C/3 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29 al Piano Terra,
- 7) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 41 sub.12, area urbana cat. F/1 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29,
- 8) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 30, della consistenza di Ha 0.18.35,
- 9) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 31, della consistenza di Ha 0.14.00,
- 10) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 233, della consistenza di Ha 0.14.80,
- 11) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 340, della consistenza di Ha 0.49.00,
- 12) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 448, della consistenza di Ha 0.00.10,
- 13) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.4 particella 252, della consistenza di Ha 0.00.30,
- 14) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 286, della consistenza di Ha 0.01.00,



- 15) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 373, della consistenza di Ha 0.00.20,
- 16) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 374, della consistenza di Ha 0.00.15,
- c) Iscrizione di ipoteca giudiziale al n° 4541 R.G. e n° 668 R.P., iscritta il giorno 21/06/2013, di Euro 52.035,73 (Euro cinquantaduemilatrentacinque/73), contr [REDACTED] a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A con sede in Ancona, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Fermo repertorio n. 552/2013 del 18/06/2013 sugli stessi beni immobili elencati al precedente punto b;

TRASCRIZIONI

- a) Nota di Trascrizione n. 3401 R.G e 2364 R.P di Atto Notarile Pubblico Repertorio n.34368 Raccolta n. 14017 per Donazione di Unità immobiliari distinte al F. 4, part. n. 177 sub.11, Cat. A/3, al Piano Secondo, della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte, 177 sub.7, Cat. C/6, al Piano Secondo, della consistenza di mq. 58 e della sup. Cat. di mq. 65 di [REDACTED] (proprietà 1/1) a [REDACTED] il tutto sito nel Comune di Massa Fermana, Via Berarde, di proprietà esclusiva [REDACTED] [REDACTED] in seguito alla dichiarazione di inefficacia parziale dell'atto di donazione redatto in data 06.05.2013 a rogito del Notaio Dott.ssa Alessandra Cerreto da [REDACTED] [REDACTED] e successiva annotazione di inefficacia parziale che il Curatore del fallimento [REDACTED] [REDACTED] ha fatto registrare in data 24.04.2015 al n° R.P.292 e R.G. n.2731.
- b) Nota di Trascrizione di pignoramento immobili n. 7177 Registro Generale e n. 4870 Registro Particolare del 16/10/2013, a favore della TERCAS CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A., con sede in Teramo, contro [REDACTED], in virtù di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo del 28/09/2013 n. di repertorio 1845/2013 sui seguenti beni immobili:
- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 12 e 191 sub.4 graffate, cat. C/3 della consistenza di mq.108 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra, unità immobiliari in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati,
 - 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 10, cat. C/3 della consistenza di mq. 98 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra,
 - 3) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 39 sub. 2, cat. C/3 della consistenza di mq. 121 e della sup. Cat. di mq. 146 al Piano Terra e Primo,

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
 C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



- 4) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 254, cat. C/3 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29 al Piano Terra,
 - 5) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 41 sub.12, area urbana cat. F/1 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29,
 - 6) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 30, della consistenza di Ha 0.18.35,
 - 7) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 31, della consistenza di Ha 0.14.00,
 - 8) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 233, della consistenza di Ha 0.14.80,
 - 9) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 340, della consistenza di Ha 0.49.00,
 - 10) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 448, della consistenza di Ha 0.00.10,
- c) Nota di Trascrizione di domanda giudiziale n. 1598 R.G. e 1167 R.P. del 04.03.2014 per revoca di Atti soggetti a trascrizione del 21/02/2014 n. di repertorio 1645/2014 del Tribunale di Fermo [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

sui seguenti beni immobili:

- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 7, cat. C/6 della consistenza di mq.58 e della sup. Cat. di mq. 65 al Piano Terra,
 - 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 11, cat. A/3 della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte al Piano Secondo;
- d) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario n. 1697 R.G. e 1252 R.P. del 06.03.2014 per Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 06/12/2013 n. di repertorio 50/2013 del Tribunale di Fermo a favore della [REDACTED]
- [REDACTED] e contro [REDACTED] sui seguenti beni immobili:

- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 12 e 191 sub.4 graffate, cat. C/3 della consistenza di mq.108 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra, unità immobiliari in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati,

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



- 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 10, cat. C/3 della consistenza di mq. 98 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra,
- 3) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 39 sub. 2, cat. C/3 della consistenza di mq. 121 e della sup. Cat. di mq. 146 al Piano Terra e Primo,
- 4) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 254, cat. C/3 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29 al Piano Terra,
- 5) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 41 sub.12, area urbana cat. F/1 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29,
- 6) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 30, della consistenza di Ha 0.18.35,
- 7) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 31, della consistenza di Ha 0.14.00,
- 8) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 233, della consistenza di Ha 0.14.80,
- 9) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 340, della consistenza di Ha 0.49.00,
- 10) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 448, della consistenza di Ha 0.00.10,
- 11) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.4 particella 252, della consistenza di Ha 0.00.30,
- 12) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 286, della consistenza di Ha 0.01.00,
- 13) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 373, della consistenza di Ha 0.00.20,
- 14) unità immobiliare sita in Massa Fermana, distinta al Catasto Terreni, F.5 particella 374, della consistenza di Ha 0.00.15,
- e) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario n. 4860 R.G. e 3542 R.P. del 11.07.2014 per Verbale di Pignoramento Immobili con Atto Esecutivo o cautelare del 01/07/2014 n. di repertorio 1807/2014 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Fermo a favore di Banca delle Marche SPA con sede ad Ancona e contr [REDACTED] [REDACTED] sui seguenti beni immobili:
- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 7, cat. C/6 della consistenza di mq.58 e della sup. Cat. di mq. 65al Piano Terra,

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



- 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 12 e 191 sub.4 graffate, cat. C/3 della consistenza di mq.108 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra, unità immobiliari in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati,
- 3) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 11, cat. A/3 della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte al Piano Secondo;
- 4) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 10, cat. C/3 della consistenza di mq. 98 e della sup. Cat. di mq. 134 al Piano Terra,
- 5) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 39 sub. 2, cat. C/3 della consistenza di mq. 121 e della sup. Cat. di mq. 146 al Piano Terra e Primo,
- 6) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 254, cat. C/3 della consistenza di mq. 24 e della sup. Cat. di mq. 29 al Piano Terra,
- f) Nota di Trascrizione di Atto Giudiziario n. 2732 R.G. e 2050 R.P. del 24.04.2015 per Sentenza Dichiarativa di Fallimento del 06/12/2013 n. di repertorio 50/2014 del Tribunale di Fermo a favore della [REDACTED] e contr [REDACTED] sui seguenti beni immobili:
- 1) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 7, cat. C/6 della consistenza di mq.58 e della sup. Cat. di mq. 65 al Piano Terra,
- 2) unità immobiliare sita in Massa Fermana, al Catasto Fabbricati, F.4, particella 177 sub. 11, cat. A/3 della consistenza di vani 5 e della sup. Cat. di mq. 118 e 109 escluse le aree scoperte al Piano Secondo;

Quesito n°6: elenco analitico e completo dei comproprietari esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;

la risposta a questa domanda è stata già fornita con la risposta al quesito n°1, dalla quale si evince che sugli immobili interessati dal pignoramento ci sono comproprietari.

Quesito n°7: elenco analitico delle trascrizioni di domande giudiziali;

vedere risposta al quesito n° 5.



Quesito n°8: descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile, avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;

si allegano Certificati Catastali storici per tutte le particelle, attestante i cambi di proprietà nel ventennio e visura catastale finale per attualità del 24/10/2016;

Quesito n°9: produzione di certificati dell'ufficio competente per l'individuazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli;

si allega certificato di destinazione urbanistica (allegato n°4), rilasciato il 21/07/2016 dal Comune di Massa Fermana e valevole per un anno nel quale si elencano le destinazioni e i vincoli relativi risultanti.

Quesito n°10: verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico edilizia vigente, descrizione della tipologia di abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi dell'art.17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;

l'intero edificio di remota costruzione, risalente a periodo precedente al 1967 e costruito dal nonno del ██████████ nei primi anni del secolo scorso e successivamente oggetto di opere di sopraelevazione per le quali il Comune di Massa Fermana ha rilasciato la Concessione Edilizia n° 9/80, pratica Edilizia n.27, prot. n. 1936 del giorno 08/11/1980, l'autorizzazione di variante in corso d'opera prot. n° 904 Pratica Edilizia n° 42 anno 1981 del giorno 11.07.1981, (autorizzazione di abitabilità del 26/11/1983 pratica n° 27) e pratica edilizia per Opere Interne per la modifica parziale dei divisori prot. n.1589 del 08.07.1993, Autorizzazione per la posa in opera di un bombolotto GPL da riscaldamento e condotta di trasporto prot. n. 2118 del 25/09/1993 ora non più in uso per tale scopo, Concessione Edilizia n. 445/93 del 02/12/1993 prot. n. 2176 per cambio di destinazione al Piano Terra e Primo e modifiche prospettiche, Permesso di Costruire n. 830/05 prot. n. 1793, per ristrutturazione con parziale demolizione de-



gli edifici esistenti e costruzione di un Laboratorio Artigianale ed Uffici del 21/09/2005, DIA in variante al Permesso di Costruire prot. n.1723 del 16/06/2006.

L'edificio ha struttura portante in muratura per ciò che riguarda la parte costituita dal vecchio fabbricato [REDACTED] [REDACTED] ricadente sulla particella 177, mentre per ciò che concerne le particelle 254, 255, 191 e 39 esse sono in cemento armato per la parte ristrutturata e parzialmente ricostruita con permesso di Costruire n.830/2005 del 21/09/2005 con una nuova unità immobiliare destinata a Laboratorio ora distinta al Foglio 4 particella 191 sub. 5 graffata alla 39 sub. 2 con parte di nuova edificazione costruita sul parte della particella 254 per 24 mq di fabbricato, con corte esclusiva ricadente all'interno della stessa particella.

Le unità immobiliari coinvolte sono state costruite secondo il PRG vigente nel Comune di Massa Fermana e le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano conformi sia al progetto approvato che alla normativa urbanistico-edilizia vigente (si produce certificato di Destinazione Urbanistica e documentazione delle Autorizzazioni Urbanistiche, ivi compresi certificati di abitabilità di cui agli allegati 3 e 4).

Quesito n°11: accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato), con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato ed in particolare: gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione della abitazione al coniuge), indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o acquisiti presso gli uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;

al momento del sopralluogo, l'appartamento e le altre unità immobiliari oggetto della presente relazione, risultavano tutte occupate dalla famiglia degli esecutati: [REDACTED] e risulta attualmente soggetta a locazione commerciale stipulata in data 24/12/2012 tra la società [REDACTED] quale locataria (Amministratore unico Bernetti Romina) da una parte e [REDACTED] quali locatori dall'altra, contratto avente validità di anni sei a partire dal 01/01/2013 al 31/12/2018, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata al n° 000549 in data 22.01.2013, per un importo annuo di €3.600,00 (Euro tremilaseicento/00) da versare entro il 31/12 di ogni anno per l'affitto di tutto il nuovo Laboratorio, ricadente sulle particelle 39 sub 2 e 254 entrambe facenti parte della nuova parte di fabbricato costruito nel 2005 con Permesso di Costruire n. 830/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Non risultano al momento altri tipi di contratto in corso di validità.



Quesito n° 12: in caso di condominio verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate:

non si tratta di un condominio.

Quesito n°13: accertare – con acquisizione della relativa documentazione – dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla natura edificatoria dello stesso (ad esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o di usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

come accertato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, risultano solo vincoli per zone agricole di salvaguardia paesistico ambientale di tutela di crinali e versanti, mentre sugli immobili non risultano gravare vincoli di tale natura, compreso quella condominiale, pertanto nessun vincolo risulterà opponibile all'acquirente, essendo impossibile qualsiasi ampliamento volumetrico sia dell'appartamento che delle altre unità immobiliari e non essendo possibile costruire ampliamenti.

Quesito n°14: esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita di uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze garage, posto auto, magazzino,box, fondaco, ecc.) e predisporre, in caso affermativo il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

l'appartamento al piano secondo (177/11) e il garage al piano terra (177/7) di mq. 19, risultano unità immobiliari necessariamente da unire in unico lotto, indipendentemente dall'ubicazione dell'appartamento in quanto il garage è una pertinenza al servizio dell'abitazione al piano secondo , mentre il Laboratorio (177 sub.10) al piano primo e quello al piano terra distinto con la particella urbana 177 sub 12, facendo parte tutti dello stesso immobile, vanno tutti collocati in un unico lotto. I Laboratori al piano terra e primo collocati nell'edificio posto in aderenza a quello sopra descritto e oggetto di ristrutturazione edilizia con ampliamento sulla particella 254 nell'anno 2005 distinti al

Catasto Urbano del Comune di Massa Fermana, con le particelle 39 sub 2, 254 e 41 sub 12, tutti aventi nuova strut-

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



tura in c.a. possono essere venduti separatamente con il secondo lotto, mentre le particelle distinte al Catasto Terreni dello stesso Comune al Foglio 5, con le particelle 30, 31, 233, 340 e 448 (fabbricato rurale con capanna ora non più esistente da molti anni), possono essere vendute con un terzo lotto.

LOTTO N°1

Appartamento ad uso abitativo al piano Secondo, sito nel Comune di Massa Femana, località Villa Berarde, in Via Berarde, n° 23, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177/11, cat. A/3 classe 2° della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di mq. 118 e mq. 109 esclusa l'area scoperta relativa al terrazzo della rendita catastale di €. 198,84,

Garage al piano terra, sito nel Comune di Massa Femana, località Villa Berarde, in Via Berarde, n° 23, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177/7, cat. C/6 classe 1°, della consistenza di 58 mq e superficie catastale di mq. 65 della rendita catastale di €. 80,88,

Laboratorio al piano primo, sito nel Comune di Massa Femana, in Via Villa Berarde, [REDACTED] [REDACTED] distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177/10 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.98 e superficie catastale di mq.138,

Laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Femana, in Via Berarde, [REDACTED] [REDACTED] distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 177/12 graffata alla 191/4 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.108 e superficie catastale di mq.134

L'intero edificio di remota costruzione, risalente a periodo precedente al 1967 e costruito da [REDACTED] [REDACTED] nei primi anni del secolo scorso fu successivamente oggetto di opere di sopraelevazione nel 1980.

LOTTO N°2

Laboratorio al piano terra e primo, sito nel Comune di Massa Femana, in Via Villa Berarde, [REDACTED] [REDACTED] in ragione di 1/2 ciascuno, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 39/2 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.121 e superficie catastale di mq.146

Laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Femana, in Via Berarde, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 254 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq. 24 e superficie catastale di mq. 29,

Area urbana sita nel Comune di Massa Femana, in Via Villa Berarde [REDACTED] [REDACTED] distinta al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 41/12 cat. F/1 della consistenza di mq.27.



LOTTO N°3

Appezamenti di terreno agricolo, siti a Massa Fermana, Via Villa Berarde, tutti senza casa colonica, distinti in Catasto Terreni al Foglio 5, con le particelle n° 30-31-233-340-448 (fabbricato rurale con piccola capanna ora demolita) solo per 1/ [REDACTED] per una superficie complessiva di Ha 0.96.15.

Quesito n°15: nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione in caso negativo esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa (se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore al valore di stima)

Non esistono quote in comproprietà dei beni pignorati per ciò che concerne le unità immobiliari distinte al catasto urbano e pertanto per tale quota non occorre alcuna divisione, in quanto che gli unici due proprietari sono [REDACTED] Per quanto concerne i terreni si reputa sconveniente la suddivisione in più quote di un terreno su forte pendio collinare di superficie complessiva inferiore ad un ettaro.

Quesito n°16: indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante, scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;

E' possibile vendere separatamente ciascuno dei Lotti individuati.

Le unità immobiliari sono state interamente misurate sul posto. Il criterio di valutazione utilizzato è stato quello di considerare i valori di mercato più probabili, per zona a poca distanza da Massa Fermana, Località Villa Berarde, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione differente. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne determina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi:

V=Valore più probabile

M= coefficiente di merito globale= $M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



VC= valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona

S=superficie esterna lorda Q= quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare

$V = M \times VC \times S \times Q$

LOTTO n°1:

- a) **Appartamento ad uso abitativo al piano Secondo, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde, (F.4 p.lla 177/11):** M=0,84 VC=850 €/mq. S=127,50, Q=1

mq. 127,50 x € 714,00/mq.x1 = € 91.035,00

- b) **Garage al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde, (F.4 p.lla 177/7):**

M=0,75 VC=450 €/mq. S=65,61 Q=1

mq. 65,61 x € 337,50/mq.x1 = € 22.143,37

- c) **Laboratorio al piano primo, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde (F.4 p.lla 177/10) in quanto rifinito come appartamento:**

M=0,75 VC=550 €/mq. S=155,96 Q=1

mq. 155,96 x € 412,50/mq.x1 = € 64.333,50

- d) **Laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde (F.4 p.lla 177/12):**

M=0,70 VC=550 €/mq. S=168,46 Q=1

mq. 168,46 x € 385/mq.x1 = € 64.857,10

SOMMANO € 242.368,97

LOTTO n°2

- a) **Laboratorio al piano terra e primo, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde (F.4 p.lla 39/2) di nuova costruzione (anno 2006):**

M=1,02 VC=750 €/mq. S=197,89 mq. Q=1

mq. 197,89 x € 765/mq.x1 = € 151.385,85

- b) **Laboratorio al piano terra, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde(F.4 p.lla 254) di nuova costruzione (anno 2006):**

M=1,02 VC=750 €/mq. S=26,59 mq. Q=1

mq. 26,59 x € 765/mq.x1 = € 20.341,35

- c) **Area urbana, sito nel Comune di Massa Fermana, località Villa Berarde (F.4 p.lla 41/12):**

M=0,81 VC=40 €/mq. S=152,04 mq. Q=1

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



20/23

mq. 27 x € 32,40/mqx1 =€ 874,80

SOMMANO € 172.602,00

LOTTO n°3

Appezamenti di terreno agricolo, siti a Massa Fermana, Via Villa Berarde, tutti senza casa colonica, distinti in **Catasto Terreni al Foglio 5, con le particelle n° 30-31-233-340-448** (fabbricato rurale con piccola capanna da tempo demolita) solo per 1/2 di proprietà [REDACTED] per una superficie complessiva di Ha 0.96.25.

a) Valore particella F.5 part. 30 e 233 seminativo arborato:

M=0,75 VC=15500,00 €/Ha. S=0.33.15 Ha. Q=1/2

Ha. 0.33.15 x (€ 11.625/Ha)x1/2 =€ 1.926,84

b) Valore particella F.5 part. 31 e 340 seminativo:

M=0,75 VC=9200,00 €/Ha. S=0.63.00 Ha. Q=1/2

Ha. 0.63.00 x (€ 6.900/Ha)x1/2 =€ 2.173,50

c) Valore particella F.5 part. 448 fabbricato rurale (da molto tempo non più esistente sul posto):

M=0,75 VC=11000,00 €/Ha. S=0.00.10 Ha. Q=1/2

Ha. (0.00.10 x € 8.250/Ha)x1/2 =€ 4,13

TOTALE € 4.104,47



Quesito n°17: redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti e predisposizione del manifesto d'asta:

LOTTO 1	Laboratorio al piano terra, Laboratorio al piano primo, Appartamento ad uso abitativo al piano Secondo, Garage al piano terra
Confini	<p><u>Laboratorio al piano terra</u> con fabbricato part. 254 a est di [REDAZIONE] ad ovest con garage al piano terra, distinto al F. 4 con la p.lla 177 sub 11 di proprietà [REDAZIONE] via S. Giuseppe a nord, al piano primo con altro Laboratorio 177/10</p> <p><u>Laboratorio al piano primo:</u> con fabbricato part. 254 a est di proprietà del S [REDAZIONE] distinto al F. 4 con la p.lla 177 sub 11 di proprietà [REDAZIONE] Via S. Giuseppe a nord, al piano terra con altro Laboratorio 177/12 graffato con la 191/4;</p> <p><u>Appartamento al piano secondo:</u> con fabbricato part. 254 a est di proprietà del [REDAZIONE] con particella 154 a ovest, distinta al Catasto Terreni di proprietà del [REDAZIONE] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud e Via S. Giuseppe a nord;</p> <p><u>Garage al piano terra:</u> con Laboratorio al Piano Terra ad est con particella 177/12 di proprietà del [REDAZIONE] con particella 154 a ovest, distinta al Catasto Terreni di proprietà del [REDAZIONE] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud e Via S. Giuseppe a nord, al piano primo con altro Laboratorio 177/10</p>
Dati catastali	<p><u>Laboratorio al piano terra:</u> F. 4 con la p.lla 177/12 graffata alla 191/4 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.108 e superficie catastale di mq.134 rendita catastale di €. 189,64;</p> <p><u>Laboratorio al piano primo:</u> F. 4 con la p.lla 177/10 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.98 e superficie catastale di mq.138 della consistenza di mq.98 e superficie catastale di mq.138 rendita catastale di €. 172,08;</p> <p><u>Appartamento ad uso abitativo al piano Secondo:</u> F. 4 con la p.lla 177 sub 11, cat. A/3 classe 2° della consistenza di 5 vani catastali e superficie catastale di mq. 118 e mq. 109 esclusa l'area scoperta relativa al terrazzo rendita catastale di €. 198,84</p> <p><u>Garage al piano terra:</u> F. 4 con la p.lla 177 sub 7, della consistenza di mq.58 catastali e superficie catastale di mq. 65, della rendita catastale di €. 80,88;</p>
Proprietà	Tutte le particelle elencate sono di Giuliani Roberto.
Locazione	Assente
Conformità urbanistica	Concessione Edilizia n° 9/80, pratica Edilizia n.27, prot. n. 1936 del giorno 08/11/1980, l'autorizzazione di variante in corso d'opera prot. n° 904 Pratica Edilizia n° 42 anno 1981 del giorno 11.07.1981, (autorizzazione di abitabilità del 26/11/1983 pratica n° 27) e pratica edilizia per Opere Interne per la modifica parziale dei divisori prot. n.1589 del 08.07.1993, Autorizzazione per la posa in opera di un bombolotto GPL da riscaldamento e condotta di trasporto prot. n. 2118 del 25/09/1993 ora non più in uso per tale scopo, Concessione Edilizia n. 445/93 del 02/12/1993 prot. n. 2176
Prezzo base d'asta	€. 242.368,97(euro duecentoquarantaduemilatrecentosessantotto/97).

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



LOTTO 2	Laboratorio al piano terra e primo, Laboratorio al piano terra, Area urbana
Confini	<p><u>Laboratorio al piano terra e primo</u>: confinante ad est con part. 41 sub 10 di proprietà della [REDACTED] a ovest con particella 254, distinta al Catasto Edilizio Urbano di proprietà di proprietà [REDACTED] strada Provinciale Montapponese, denominata Via Berarde a sud e a nord con altro Laboratorio 177/12 graffata con la 191/4 di proprietà del [REDACTED]. Altezza ml. 3,00 al P.T. e 2,70 al P 1°, locale adibito ad ufficio al servizio del Laboratorio al Piano Terra;</p> <p><u>Laboratorio al piano terra</u>: confinante a est con part. 39 sub 2 di proprietà del [REDACTED] a ovest e a nord con particella 177/12 graffata con 191/4 di proprietà del [REDACTED], strada Provinciale Montapponese, denominata Via Villa Berarde a sud;</p> <p><u>Area Urbana</u>: confinante con fabbricato part. 41/11 e 40/13 ad est e 41/10 a sud tutte particelle di proprietà della [REDACTED] con particella 177/12 graffata con la 191/4 a ovest di proprietà del [REDACTED] Via S. Giuseppe a nord</p>
Dati catastali	<p><u>Laboratorio al piano terra e primo</u>: F. 4 con la p.lla 39/2 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.121 e superficie catastale di mq.146 rendita catastale di €. 212,47;</p> <p><u>Laboratorio al piano terra</u>: F. 4 con la p.lla 254 cat. C/3 classe 2° della consistenza di mq.24 e superficie catastale di mq.29 rendita catastale di €. 42,14;</p> <p><u>Area Urbana</u>: F. 4 con la p.lla 41/12 cat. F/1 della consistenza di mq.27;</p>
Proprietà	Tutte le particelle elencate sono di [REDACTED] (entrambe le quote fanno parte dell'esecuzione immobiliare), tranne che l'area urbana che è solo [REDACTED]
Locazione	Esiste un contratto di locazione.
Conformità urbanistica	Permesso di Costruire n. 830/05 del 21/09/2005 prot. n. 1793, per ristrutturazione con parziale demolizione degli edifici esistenti e costruzione di un Laboratorio Artigianale ed Uffici del 21/09/2005, DIA in variante al Permesso di Costruire prot. n.1723 del 16/06/2006;
Prezzo base d'asta	€. 172.602,00 (euro centosettantaduemilaseicentodue/00).



LOTTO 3	Appezamenti di terreno agricolo Tutte in Comune di Massa Fermana, F.5particelle n° 30-31-233-340-448 (fabbricato rurale con piccola capanna ora demolita);
Dati cata- stali	<u>F. 5 con la p.lla 30</u> : Seminativo arborato, classe 3, superficie di Ha.0.18.35, reddito domini-cale €. 6,16 e Agrario di €. 9,95; <u>F. 5 con la p.lla 31</u> : Seminativo, classe 4: superficie di Ha.0.14.00, reddito dominicale €. 3,98 e Agrario di €. 6,87; <u>F. 5 con la p.lla 233</u> : Seminativo arborato, classe 3, superficie di Ha.0.14.80, reddito domi-nicale €. 4,97 e Agrario di €. 8,03; <u>F. 5 con la p.lla 340</u> : Seminativo, classe 3, superficie di Ha.0.49.00, reddito dominicale €. 16,45 e Agrario di €. 26,57; <u>F. 5 con la p.lla 448</u> : Fabbricato rurale, superficie di Ha.0.00.10;
Proprietà	Tutte le particelle elencate sono di [REDACTED] per 1/2.
Locazione	Assente
Prezzo base d'asta	€. 4.104,47 (euro quattromilacentoquattro/47).

Si allegano infine:

- 1) fotografie eseguite in Via Villa Berarde sul posto il 21/07/2016 e 21/10/2016;
- 2) estratto di mappa e mappe censuarie dell'immobile in oggetto;
- 3) Concessioni Edilizie, delle Licenze Edilizie e dei relativi elaborati tecnici rilasciata dal Comune di Massa Fermana in data 28/03/2016 e ordinata il 14/03/2016;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate rilasciato dal Comune di Massa Fermana con richiesta relativa all'ottenimento di tale documentazione, presentata al Comune di Massa Fermana il 15.07.2016, e ritirata il 21.07.2016;
- 5) visure ipocatastali;
- 6) Certificati storici del Catasto per tutte le particelle, attestante i cambi di proprietà nel ventennio e visura catastale finale per attualità del 24/10/2016;
- 7) documento concernente il Contratto di Affitto tra la Società [REDACTED] per il Laboratorio.
- 8) Verbale di visita del 21/07/2016 e 21/10/2016 alla presenza del sottoscritto, del suo aiutante [REDACTED]
- 9) Atti notarili di compravendita.
- 10) Dimostrazione spese effettuate.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto. Torre San Patrizio li, 27.10.2016.

IL TECNICO
Ing. Francesco Ciccale
Ing. Francesco Ciccale

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA DOTT. ING. FRANCESCO CICCALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18 63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com

