

**TRIBUNALE DI FERMO**

**ALLEGATO N. 9**

**VERSIONE DELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008 (G.U. N. 47 DEL 25.2.2008)**

**CONCERNENTI LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 125/2017, R.G. CREDITORE PROCEDENTE PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.) ESECUTATO**  
**..... SITI A PORTO S. ELPIDIO IN VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 91 DISTINTI AL CATASTO URBANO DELLO STESSO COMUNE AL F. 24 P.LLA 48 SUB 8 CAT. C/1 CLASSE 2 (NEGOZIO AL PIANO TERRA) E IN VIA CRISTOFORO COLOMBO N.200 E AL F.24 P.LLA 477 SUB. 7 CAT. A/2 CLASSE 4, (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO).**

Torre San Patrizio, li 10.03.2024

Il TECNICO

ING. FRANCESCO CICCALÈ



# TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Domizia Perrone

### **OGGETTO:**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 125/2017, R.G. CREDITO-  
RE PROCEDENTE PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.  
(MANDATARIA DI SIRIO NPL S.R.L.)

PER IMMOBILI SITI A PORTO S. ELPIDIO IN  
VIA GIUSEPPE MAZZINI N° 91 E DISTINTI RISPETTIVA-  
MENTE AL F. 24 P.LLA 48 SUB 8 CAT. C/1 CLASSE 2 (NE-  
GOZIO AL PIANO TERRA), E IN VIA CRISTOFORO CO-  
LOMBO N.200 E AL F.24 P.LLA 477 SUB. 7 CAT. A/2 CLAS-  
SE 4, DI VANI 6,5 (APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO).

Torre S. Patrizio lì, 10.03.2024.

IL TECNICO

*Ing. Ciccale' Francesco*  
*Ciccale' Francesco*

STUDIO TECNICO 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: [francescociccalel@gmail.com](mailto:francescociccalel@gmail.com)



Ad evasione dell'incarico ricevuto da codesto Tribunale Civile per mezzo della Dr.ssa. Domizia Perrone, il Tecnico incaricato risponde ai quesiti postigli dal Giudice dell'Esecuzione.

- 1) Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma del Codice Civile sotto forma di certificazione notarile sostitutiva fino ad atto di acquisto ultraventennale.
- 2) Verificata la rispondenza dei dati catastali presenti nella certificazione notarile sostitutiva, correttamente indicati.

Provveda l'esperto:

**Quesito n°1):**

**all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e, più precisamente, all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

- 1) Trattasi di negozio al piano terra, sito nel Comune di Porto S. Elpidio, sito in Via Giuseppe Mazzini n° 91 di proprietà del  

per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 48 sub 8, cat. C/1, classe 2, superficie catastale totale di mq. 115 e della consistenza di mq. 103, rendita catastale €. 3.601,31, confinante a sud al piano terra con particella 48 sub.7 di proprietà dei sig.ri Mannucci Massimo e Marina a nord e ad ovest con area di corte quale B.C.N.C. part. 48 sub.4 e Via Mazzini sulla S.S. Adriatica, ad est con area di corte quale B.C.N.C. part.48 sub.5.

Le risultanze catastali e la planimetria allegata ad esse per l'immobile sono corrispondenti tra di loro.

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

- 2) Trattasi di appartamento posto al piano primo con accesso da scala con unico ingresso comune al piano terra per gli appartamenti siti al piano primo e alla soffitta al piano secondo, sito nel Comune di Porto S. Elpidio, in Via Cristoforo Colombo n° 200, di proprietà  

per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4,

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



vani 6,5, superficie catastale totale di mq. 131 e di mq. 125 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 570,68, confinante a sud con appartamento al sub 4 di proprietà del sig. Kaur Jaspreet e Singh Parvinder che si trova al piano primo, con magazzino al piano secondo, part. 477 sub.6, di proprietà del sig. Marinelli Walter e con magazzino al piano terra, part. 477 sub.16, di proprietà del sig. Streppa Luigi.

Le risultanze catastali e la planimetria allegata ad esse per l'immobile sono corrispondenti tra di loro. Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

**Quesito n°2: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;**

Il sottoscritto si recava il giorno 04 settembre 2023 ore 10:00 al fine della individuazione esatta dei due immobili sul posto, al fine di rilevare i beni oggetto della presente con redazione di verbale sottoscritto dai presenti, che si allega (Allegato n. 2).

- 1) L'edificio sito in Via Mazzini n.91, con ingresso al negozio al piano terra posto lungo la Strada Statale Adriatica formato è costituito dai piani terra, primo e secondo con soffitta al piano terzo (locali di deposito). Esso è stato costruito con nulla osta per esecuzione di lavori edili del 09.07.1955 per la realizzazione di casa di civile abitazione rilasciata al sig. Mecozzi Enzo di Augusto. La realizzazione del negozio al piano terra risale al Permesso di Costruire per modifica presentato dai sig.ri Mecozzi Daniela e Sergio in data 09/02/2006 e rilasciato il 23/05/2006, per demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, grazie al quale, la società Lesina Costruzioni T.C.M. S.N.C. di Trombetta Leonardo & C., acquirente del vecchio edificio si impegnava a realizzare il nuovo edificio in sostituzione di quello demolito. Il negozio al piano terra, quale acquistava dalla Società costruttrice il negozio per l'esercizio della sua attività professionale in data 24.11.2008 con atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche. Il negozio ha superficie netta di mq.109 circa, compreso ingresso e risale all'epoca di costruzione del 2007 con impianti autonomi e conformi alle normative di tale periodo e di conseguenza con aggiornamenti da effettuare con l'attuale normativa.
- 2) L'edificio sito in Via Colombo n.200, è stato costruito con Licenza Edilizia n.1186 del 15/03/1968 rilasciata ai sig.ri Ripa Fernando e Giuseppe. Ha struttura portante in cemento armato ed ha una copertura a falde inclinate, con superficie esterna con mattoni a faccia vista in parte colorata di colore rosso al piano primo, mentre il piano terra presenta una superficie esterna ricoperta di colore bianco, come si evince dal-

STUDIO TECNICO 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: [francescocicalel@gmail.com](mailto:francescocicalel@gmail.com)



le foto allegate dell'immobile ed è formato dai piani terra e primo con soffitta al piano secondo. L'accesso all'unità immobiliare facente parte della presente CTU avviene con portone di ingresso esterno di accesso, al servizio di più unità immobiliari servite da unica scala interna. Le stanze oggetto della presente CTU e facenti parte dell'appartamento al piano primo, sono un soggiorno di mq. 25 circa, una cucina di mq. 15 circa, tre camere rispettivamente di mq. 14 circa, di mq.19 circa e di mq.10 circa un W.C. di mq. 5 circa, un ripostiglio di mq.7 circa, corridoio interno di accesso all'appartamento di mq. 6 circa e disimpegno di mq.7,5 circa, due balconi grandi, uno di mq.6,6 e l'altro di mq. 11 e uno più piccolo di mq.3,5 circa, il tutto valutato come superfici nette utilizzabili. Come rilevato già dal precedente CTU i balconi ed i cornicioni, sono da sistemare, in quanto che si trovano in cattivo stato di manutenzione, dovuto al degrado del calcestruzzo armato e necessitanti opere di ripristino, non urgentissime, ma da effettuare per evitare il distacco di parti di esso onde evitare danni o problemi a terzi.

L'unità immobiliare è dotata di impianti autonomi datati all'epoca di costruzione dell'edificio che sono da adeguare alle vigenti normative, così come gli infissi delle finestre e delle porte che risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio e sono da sostituire.

Per quanto riguarda il D.P.R. 633/1972 entrambe le unità immobiliari non sono soggetta ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal momento della realizzazione o ristrutturazione.

**Quesito n°3: indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;**

Entrambe le unità immobiliari oggetto della presente sono successive al 1967, poiché anche l'edificio in Via Mazzini precedentemente costruito nel 1955 è stato successivamente demolito e ricostruito nell'anno 2007.

**Quesito n°4: accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi si specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive si effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



**Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie per l'edificio sono i seguenti:**

**A) Per edificio in Via Colombo n. 200 ove è collocato l'appartamento oggetto di stima della presente CTU:**

- Costruito con Licenza Edilizia n.1186 del 15/03/1968 rilasciata ai sig.ri Ripa Fernando e Giuseppe;
- Autorizzazione di abitabilità del 26/10/1972 ai sig.ri Ripa Giuseppe ed eredi di Ripa Fernando;
- Concessione edilizia n. 5651 del 02/07/2001 per la variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa a negozio rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85 al sig. Streppa Luigi;
- Concessione edilizia n. 5782 del 28/12/2001 per la variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa ad attività di servizio, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85 al sig. Streppa Luigi;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 382 del 04/02/2015 per variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa a laboratorio di servizio, realizzazione di tettoia e realizzazione di accessori sulla corte esterna di pertinenza dell'attività di laboratorio di servizio, rilasciato al sig. Streppa Luigi;
- SCIA per realizzazione di frazionamento e nuova unità immobiliare a destinazione commerciale in Via del Palo, angolo Via Colombo, al piano terra, dell'11/05/2018 presentata a nome del sig. Streppa Luigi.
- Segnalazione di fine lavori del 11/06/2018 della SCIA precedente presentata a nome del sig. Streppa Luigi.;
- Segnalazione certificata di agibilità dell'21/06/2018 presentata a nome del sig. Streppa Luigi;
- SCIA per realizzazione di variante alla precedente del 11/05/2018 del 31/07/2020 presentata a nome del sig. Streppa Luigi;
- SCIA del 13/11/2020 per varianti in corso d'opera alla precedente SCIA prot n. 0048964 del 31/07/2020;

**B) Per edificio in Via Mazzini n°91 ove è collocata la parrucchiera oggetto di stima della presente CTU:**

- Costruito con nulla osta per esecuzione di lavori edili del 09.07.1955 per la realizzazione di casa di civile abitazione rilasciato al sig. Mecozzi Enzo di Augusto;
- Nulla osta per realizzazione di locale di sgombero del 22/12/1958 rilasciata al sig. Mecozzi Enzo di Augusto;
- Abitabilità del garage del 20/02/1959;
- Licenza n. 1671 del 18/09/1968 per ampliamento di una porta rilasciata al sig. Mecozzi Enzo di Augusto;
- Richiesta di demolizione di un balcone del 1968 sul lato Via Mazzini al primo piano prot. n.10294 del 28/10/1968 rilasciata al sig. Mecozzi Enzo di Augusto;
- Concessione Edilizia n. 1794 del 14/10/1983 per modifica di destinazione del piano terra da abitazione e garage a negozio, rilasciata al sig. Mecozzi Enzo di Augusto;
- Permesso di Costruire n.79 del 20/02/2004 di cui alla pratica n. 04.2325 per la ricostruzione dell'edificio e Permesso di Costruire n. 618 per modifica presentato dai sig.ri Mecozzi Daniela e Sergio in data 09/02/2006 e rilasciato il 23/05/2006, per demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, grazie al quale, la società Lesina Costruzioni T.C.M. S.N.C. di Trombetta Leonardo & C., acquirente del vecchio edificio si impegnava a realizzare il nuovo edificio in sostituzione di quello demolito.

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



- Permesso di Costruire n. 832 del 26/04/2007 per varianti in corso d'opera per la ricostruzione di fabbricato esistente assentiti con precedente permesso di costruire n. 618 del 23/05/2006 per eliminazione piano interrato e lievi modifiche prospettiche presentato dalla Impresa Edile la società Lesina Costruzioni T.C.M. S.N.C. di Trombetta Leonardo & C.;
- Comunicazione di fine lavori e certificato di Agibilità rilasciato il 20/04/2019;

**Quesito n°5: allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;**

Non si produce alcun certificato di destinazione urbanistica in quanto non vi sono terreni da dover stimare.

**Quesito n°6: identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;**

Per quanto riguarda entrambi gli immobili siti a Porto S. Elpidio i dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che le planimetrie depositate al Catasto Urbano corrispondono con lo stato dei luoghi.

**Quesito n°7: appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della nota del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;**

Gli immobili non sono oggetto di divisione ai fini della vendita all'asta, perché l'attuale proprietario alla data dell'atto di pignoramento del 29/06/2017, in qualità di proprietario, era l'unico proprietario delle unità immobiliare oggetto della presente CTU.



**Quesito n°8: verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle cende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. Dovrà altresì indicare l'esistenza di eventuali trascrizioni di domande giudiziali;**

## STORIA IMMOBILI

### 1) **VIA MAZZINI N. 91 PORTO S. ELPIDIO**

- La porzione di fabbricato oggetto della presente CTU (F.24 p.lla 48 sub.8 e tutto il fabbricato) è stata costruita nell'anno 1956 a nome del proprietario Mecozzi Enzo nato a S. Elpidio a Mare (AP) il 12/09/1925, CF MCZNZE25P12I324Y per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in virtù di titoli anteriormente all'impianto meccanografico del 01/011/1963, mai impugnati. Per successione in morte del sig. Mecozzi Enzo, deceduto il 13/05/1993, registrata a Fermo il 18/08/1994, ai n.ri 82/170 e trascritta a Fermo il 07/04/1995 ai n.ri 2238/1703, il bene passa ai sig.ri Mecozzi Daniela nata a Porto S. Elpidio (AP) il 24/08/1954, codice fiscale MCZDNL54M64G921A e Mecozzi Sergio nato a Porto S. Elpidio (AP) il 02/07/1957, codice fiscale MCZSRG57L02G921D per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà. Con atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche del 02/05/2006 n. 97651/9492 di rep. E trascritto a Fermo il 24/05/2006 ai n.ri 5276/3241 il bene passa alla Società Lesina Costruzioni T.C.M. di Trombetta Leonardo & C. S.N.C., con sede in Lesina (FG), codice fiscale 00444400717 per la quota 1/1 del diritto di proprietà. A seguito della demolizione e ricostruzione come fabbricato commerciale misto del 2007 e successivo acquisto con atto a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche, del 24/11/2008 ) e trascritto a Fermo il 02/12/2008 ai n.ri bene passa, nella sua attuale consistenza dalla Impresa Edile Lesina Costruzioni di Trombetta Leonardo & C. S.N.C. con sede in Lesina (FG) per la quota 1/1 del diritto di proprietà.
- L'immobile risulta accatastato con VARIAZIONE del 21/03/2008 prot. n. AP082580 in atti dal 21/03/2008 DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE- COLLEG. N.C.T. (n. 3098.1/2008).
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 20/10/2008 protocollo n. AP258325 in atti dal 20/10/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10840.1/2008).
- VARIAZIONE del 09/11/2015 con inserimento in visura dei dati di superficie.

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)





2) **VIA COLOMBO N. 200 PORTO S. ELPIDIO**

L'edificio sito in Via Colombo n.200, è stato costruito con Licenza Edilizia n.1186 del 15/03/1968 rilasciata ai sig.ri Ripa Fernando e Giuseppe ed Autorizzazione di Abitabilità del 26/1/1972 rilasciata a Ripa Giuseppe ed eredi di Ripa Fernando. L'edificio diveniva di proprietà dei

( ) per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà per atto a rogito del Notaio Angelo Marchetti di Porto S. Giorgio del 28/12/1983 di

repertorio e trascritto a Fermo il 71. Con atto a rogito del Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche del 24/03/2004 repertorio e trascritto a Fermo il 29/03/2004 ai n.ri

I bene, passa al sig.

1/1 del diritto di proprietà.

- L'immobile risulta accatastato con VARIAZIONE del 28/02/1983 prot. n. A00094.900/1983 frazionamento in atti dal 27/03/1992.
- VARIAZIONE DEL 28/02/1983 protocollo n. 128.4/1983 in atti dal 10/05/1999 CLASSAMENTO .
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992.
- VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1994.
- VARIAZIONE DEL 09/11/2015 CON INSERIMENTO IN VISURADEI DATI DI SUPERFICIE.

**TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

- 1) **ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 29/03/2004 al n. 2484 R.G. e 578 R.P., concessa a seguito di contratto di mutuo con scrittura privata in autentica del Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche (MC) del 24/03/2004 n. 153535 di repertorio, a favore di a favore di Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi (AN) Via Don A. Battistoni, 4 60035 Jesi, codice fiscale e partita IVA 00078240421, contro:**

( ) per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile sito in Porto S. Elpidio in Via Colombo, n.200 e distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, piano primo, capitale euro 155.000,00 ipoteca euro 232.500,00 della durata di 20 anni;

- 2) **ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 02/12/2008 al n. 11435 R.G. e 2438 R.P., concessa a seguito di contratto di mutuo a rogito del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche (MC), del 24/11/2008, n. 101873/11310 di rep. a favore di a favore di Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi (AN) Via Don A. Battistoni, 4 60035 Jesi, codice fiscale**

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



**e partita IVA 00078240421, contro:**

quale proprietario, in regime di separazione dei beni, gravante su entrambi i beni oggetto della presente CTU e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5 (appartamento al piano primo in Via Colombo n.200), e al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 48 sub 8, cat. C/1, classe 2 (negoziario al piano terra in Via Mazzini n.91), per **capitale euro 350.000,00 ipoteca euro 700.000,00 durata 20 anni;**

- 3) **TRASCRIZIONE di Verbale di pignoramento immobili, trascritto ai nn. 5455 R.G. e 3979 .R.P del 04/07/2017, a seguito di atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Fermo (AP) del 27/06/2017, numero di repertorio 1395 a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo (BG), Piazza V. Veneto n.8 codice fiscale 03053920165, Contro:**

per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni, gravante su entrambi i beni oggetto della presente CTU e distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5 (appartamento al piano primo in Via Colombo n.200), e al Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 48 sub 8, cat. C/1, classe 2 (negoziario al piano terra in Via Mazzini n.91);

**Nel periodo successivo alla data della certificazione notarile del 30/08/2017, ai sensi della legge 302/1998 del 14/09/2018, si produce visura ipotecaria aggiornata (allegato n. 4) che ha rilevato:**

- 4) **ISCRIZIONE per rinnovo di Ipoteca volontaria richiesta da MAIOR SPV S.R.L. Codice fiscale 049 516 50268 Indirizzo VIA VITTORIO ALFIERI N. 1 - 31015 CONEGLIANO (TV) per cessione del credito da parte della banca, a garanzia di mutuo fondiario in data 15/12/2023 al n.11414 R.G. e 1309 R.P., concessa a seguito di contratto di mutuo con scrittura privata in autentica del Notaio Antonio Testa di Civitanova Marche (MC) del 24/03/2004 n. 153535 di repertorio, a favore di a favore di Banca Popolare di Ancona con sede in Jesi (AN) Via Don A. Battistoni, 4 60035 Jesi, codice fiscale e partita IVA 00078240421 poi incorporata in UBIBANCA per effetto di Atto di Fusione del 02 Febbraio 2017 N. 103241 Rep. E N. 35832 Racc. A Ministero Del Notaio Dr. Giovanni Battista Calini Di Brescia ed avente Efficacia Dal 20 Febbraio 2017, contro:**

per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni, gravante sull'immobile sito in Porto S. Elpidio in Via Colombo, n.200 e distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, piano primo, **capitale euro 155.000,00 ipoteca euro 232.500,00 della durata di 20**

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



anni;

- 5) **Iscrizione di ipoteca n. 54 del 04/11/2019 R.P. 8378 R.G. 1214 a favore di Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede di Roma domiciliata presso - S. BENEDETTO DEL TRONTO V. DELLA LIBERAZIONE 190 Codice fiscale 13756881002 Data 01/10/2019 Numero di repertorio 1522/819 e contro il sig. \_\_\_\_\_ e gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, con ipoteca derivante da CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo per un capitale di € 34.302,88 e Totale di € 68.605,76.**

**Si allegano le due nuove note ipotecarie** come da allegata visura ipotecaria aggiornata all'attualità del 07.03.2024 (allegato n. 6).

**Quesito n°9: a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

**Quesito n°10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale; in ogni caso nella formazione dei lotti l'esperto dovrà curare di tenere distinti i beni indivisi da quelli in piena proprietà, salvo particolari eccezioni che possano far ritenere conveniente la vendita della quota indivisa insieme all'immobile di piena proprietà in un unico lotto, precisandone con chiarezza i motivi.**

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 Porto S. Elpidio, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione. 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 e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori

STUDIO TECNICO 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: [francescociccalel@gmail.com](mailto:francescociccalel@gmail.com)



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 =  $M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

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

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

$V = M \times VC \times S \times Q$  (viene approssimato il valore all'unità)

Il coefficiente di merito globale "M" tiene conto del fatto che l'immobile è collocato a Fermo, in zona di campagna a bassa densità abitativa. Si riscontra che i servizi essenziali e di prima necessità sono scadenti.

**La proprietà è collocata** in zona ad alta densità abitativa.

Il casello autostradale di Porto Sant'Elpidio si trova a 2 km cioè a circa 3 min. con l'auto.

La zona è servita anche dal trasporto pubblico con autobus. La stazione ferroviaria di Porto Sant'Elpidio si trova a 1 km cioè a circa 2 min. con l'auto.

### **LOTTO N°1**

- a) Appartamento ad uso abitativo al piano primo, sito nel Comune di Porto S. Elpidio, in Via Colombo n. 200, distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5** superficie catastale totale di mq. 131 e di mq. 125 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 570,68:

M=0,92 VC=1.200 €/mq. S=133,98 Q=1

### **SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO**

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Abitazione P1	127,64	1,00	127,64
3 Balconi totale mq. 21,12 (Fino a 25mq)	21,12	0,30	6,34
			Tot. 133,98

$V = M \times VC \times S \times Q = 0,92 \times \text{€} . 1.200,00/\text{mq} \times 133,98 \text{ mq} \times 1 = \text{€} . 147.913,92$  (euro centoquarantasettemilanovecentotredici/92).

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



**LOTTO N°2**

a) Negozio al piano terra, sito nel Comune di Porto S. Elpidio, sito in Via Giuseppe Mazzini n° 91, distinto al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto S. Elpidio, al F. 24 con la p.lla 48 sub 8, cat. C/1, classe 2**, superficie catastale totale di mq. 115 e della consistenza di mq. 103, rendita catastale € 3.601,31

M=0,97 VC=1.900 €/mq. S=123,65 Q=1

**SUPERFICIE COMMERCIALE CALCOLO**

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Negozio al piano terra	123,65	1,00	123,65
			Tot. 123,65

$V = M \times VC \times S \times Q = 0,97 \times € 1.900,00/mq \times 123,65 \text{ mq} \times 1 = € 227.886,95$

Si detrae l'importo delle spese fisse di gestione e di manutenzione insolute alla data odierna, per un totale di € 242,31 aggiornata fino alla data presa in considerazione per la valutazione dall'Amministratore del Condominio e cioè fino al 12.03.2024. Pertanto il valore più probabile dell'immobile è pari a € (227.886,95-242,31) = € 227.644,64 (euro duecentoventisettemilaseicentoquarantaquattro/64).

**Quesito n°11: ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

STUDIO TECNICO 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: francescocicale1@gmail.com



Il sig. [redacted], così come documentato dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Porto S. Elpidio, [redacted], ma dall'accesso effettuato lo stesso appartamento risulta attualmente non abitato (foto Allegato n.1). Non risultano stipulati contratti di locazione, né risultano da pagare oneri di natura condominiale.

Per quanto riguarda l'attività commerciale adibita a negozio [redacted] sita in Via Mazzini n.91, l'attività commerciale risulta attualmente in servizio e funzionante, come si evince anche dalle foto allegate.

**Quesito n°12: ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Quesito n°13: ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;**

Esse sono state fornite tramite gli allegati 1 e 2 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 5 per le planimetrie dell'immobile in oggetto).

**Quesito n°14: depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.**



**MANIFESTO ASTA**

<b>LOTTO N°1</b>	<b>Appartamento ad uso abitativo al piano primo sito in Via Colombo, n. 200 a Porto S. Elpidio.</b>
<b>Confini</b>	<b>Appartamento al piano primo:</b> confinante a sud con appartamento al sub 4 di proprietà del sig. Kaur Jaspreet e Singh Parvinder che si trova al piano primo, con magazzino al piano secondo, part. 477 sub.6, di proprietà del sig. Marinelli Walter e con magazzino al piano terra, part. 477 sub.16, di proprietà del sig. Streppa Luigi.
<b>Dati cata- stali</b>	<b>Appartamento al piano primo:</b> sito nel Comune di Porto S. Elpidio, in Via Cristoforo Colombo n° 200, distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 477 sub 7, cat. A/2, classe 4, vani 6,5, superficie catastale totale di mq. 131 e di mq. 125 escluse le aree scoperte, rendita catastale €. 570,68.
<b>Proprietà</b>	per 1/1 quale proprietario, in regime di separazione dei beni.
<b>Locazione</b>	Nessun contratto di affitto. Non risultano stipulati contratti di locazione, né risultano da pagare oneri di natura condominiale.
<b>Conformità urbanistica</b>	<u>Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie sono i seguenti:</u> Licenza Edilizia n.1186 del 15/03/1968; Autorizzazione di abitabilità del 26/10/1972; Concessione edilizia n. 5651 del 02/07/2001 per la variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa a negozio rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85; Concessione edilizia n. 5782 del 28/12/2001 per la variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa ad attività di servizio, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85; Permesso di costruire in sanatoria n. 382 del 04/02/2015 per variazione di destinazione d'uso di porzione del piano terra da autorimessa a laboratorio di servizio, realizzazione di tettoia e realizzazione di accessori sulla corte esterna di pertinenza dell'attività di laboratorio di servizio; SCIA per realizzazione di frazionamento e nuova unità immobiliare a destinazione commerciale in Via del Palo, angolo Via Colombo, al piano terra, dell'11/05/2018; Segnalazione di fine lavori del 11/06/2018 della SCIA precedente; Segnalazione certificata di agibilità dell'21/06/2018; SCIA per realizzazione di variante alla precedente del 11/05/2018 del 31/07/2020; SCIA del 13/11/2020 per varianti in corso d'opera alla precedente SCIA prot n. 0048964 del 31/07/2020;
<b>Prezzo base d'asta</b>	€. 147.913,92 (euro centoquarantasettemilanovecentotredici/92).

STUDIO TECNICO 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: [francescocicale1@gmail.com](mailto:francescocicale1@gmail.com)



<b>LOTTO N°2</b>	<b>Negoziò di parrucchieria al piano terra, sito in Via Mazzini n° 91 a Porto S. Elpidio.</b>
<b>Confini</b>	<b>Negoziò al piano terra:</b> confinante a sud al piano terra con particella 48 sub.7 di proprietà dei sig.ri Mannucci Massimo e Marina a nord e ad ovest con area di corte quale B.C.N.C. part. 48 sub.4 e Via Mazzini sulla S.S. Adriatica, ad est con area di corte quale B.C.N.C. part.48 sub.5.
<b>Dati cata- stali</b>	<b>Appartamento al piano primo:</b> distinto al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 24 con la p.lla 48 sub 8, cat. C/1, classe 2, superficie catastale totale di mq. 115 e della consistenza di mq. 103, rendita catastale €. 3.601,31,
<b>Proprietà</b>	... quale proprietario, in regime di separazione dei beni.
<b>Locazione</b>	Nessun contratto di affitto. Non risultano stipulati contratti di locazione, ma risultano da pagare oneri di natura condominiale per €.242,31, come già sottratti dal valore totale del bene.
<b>Conformità urbanistica</b>	<u>Gli estremi delle licenze edilizie e concessioni edilizie sono i seguenti:</u> nulla osta per esecuzione di lavori edili del 09.07.1955; nulla osta per realizzazione di locale di sgombero del 22/12/1958; Abitabilità del garage del 20/02/1959; Licenza n. 1671 del 18/09/1968 per ampliamento di una porta; Richiesta di demolizione di un balcone del 1968 sul lato Via Mazzini al primo piano prot. n.10294 del 28/10/1968; Concessione Edilizia n. 1794 del 14/10/1983 per modifica di destinazione del piano terra da abitazione e garage a negozio; Permesso di Costruire n.79 del 20/02/2004 di cui alla pratica n. 04.2325 per la ricostruzione dell'edificio e Permesso di Costruire n. 618 per modifica in data 09/02/2006 e rilasciato il 23/05/2006, per demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente; Permesso di Costruire n. 832 del 26/04/2007 per varianti in corso d'opera per la ricostruzione di fabbricato esistente assentiti con precedente permesso di costruire n. 618 del 23/05/2006 per eliminazione piano interrato e lievi modifiche; Comunicazione di fine lavori e certificato di Agibilità rilasciato il 20/04/2019;
<b>Prezzo base d'asta</b>	227.644,64 (euro duecentoventisettemilaseicentoquarantaquattro/64)..





**Quesito n°15: allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

Viene allegata una copia della perizia conforme alla sopra richiesta normativa (allegato n. 10).

**Quesito n°16: ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).**

**Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 07/03/2024 dalla data della certificazione notarile del 30/08/2017 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui alla Legge n. 302/1998, così come descritti dal Notaio dr. Antonio Trotta nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari (allegato 11).

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 07/03/2024 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 II comma del c.p.c., così come descritti nella certificazione ipotecaria attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.R.L. (allegato 9).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 04/09/2023.
- 2) Verbale di visita del 04/09/2023;
- 3) Documentazione Urbanistica: Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici, rilasciati dal Comune Porto S. Elpidio.
- 4) Certificato di residenza storico e di matrimonio con ivi indicato il regime patrimoniale dei coniugi.
- 5) Mappe censuarie degli immobili.

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)



- 6) Visure ipocatastali attuali aggiornate dal 30/08/2017 (data della certificazione notarile storico-ventennale allegata alla procedura esecutiva) all'attualità (del 07.03.2024) e visura storica per gli immobili oggetto di procedura esecutiva F.24 p.lla 477 sub. 7, F.24 p.lla 48 sub. 8 .
- 7) Atto notarile di compravendita dell'immobile distinto al F. 24 part. 48 sub.8 del 24.11.2008.
- 8) Dimostrazione spese effettuate.
- 9) Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008).
- 10) Check list con foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip redatta di concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.R.L.
- 11) Regolarità del pagamento delle spese condominiali attestata dall'Amministratore sig. Marziali Silvia.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.

Torre San Patrizio li, 10.03.2024.

IL TECNICO  
*Ing. Francesco Ciccale*  
Francesco Ciccale

STUDIO TECNICO 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](mailto:francescociccale1@gmail.com)

