

TRIBUNALE DI FERMO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
divisione per lotti - frazionamento - manifesto d'asta

ESECUZIONE IMMOBILIARE : 76/1999

Giudice: dott.ssa Chiara D'Alfonso

Creditore procedente: Banca Antoniana Popolare Veneta S.P.A.

Il sottoscritto C.T.U. arch. Gianni Smerilli iscritto all'albo degli Architetti PPC della provincia di Fermo al n. 200 ed iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Fermo in virtù dell'incarico conferitogli dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Ferretti in data 6 ottobre 2017 e dopo udienza del 6 febbraio 2018 in cui il G.E. predisponeva la vendita in lotto singolo, con la possibilità successiva di vendere il complesso in lotti separati, ha diviso i beni pignorati in lotti. In seguito all'incarico conferito il 15/03/2019 il sottoscritto ha depositato presso l'Agenzia del Territorio il frazionamento del bene e predispone relativi manifesti d'asta:

**PREMESSA**

I beni sottoposti a pignoramento sono rappresentati da un appezzamento di terreno di superficie di mq. 4.000,00 con edificio sovrastante costituito da fabbrica con locali accessori, uffici, negozio, servizi, parcheggio, appartamento con lastrico solare e appartamento con soffitta, sviluppatesi su sette piani di cui quattro fuori terra e tre sottostrada censiti al Catasto Fabbricati al Comune di Fermo Contrada Santa Petronilla 86 - 87, foglio 47 particella 114 sub 1 - 2 - 3. (ora sub. 2,3,4,5,6,7)

Per la vendita in lotti dell'immobile dovranno essere eseguite, in alcuni punti, opere edili con costi al momento non valutabili.

Al valore totale degli immobili è stato decurtato il costo approssimativo per le pratiche di condono, giacenti presso gli uffici comunali, per gli abusi e l'eventuale trasformazione urbanistica, che ammontano approssimativamente a € 95.000,00.

**SVOLGIMENTO INCARICO**



## LOTTO 1

### Foglio 47 particella 114 subalterno 2

Diritti di piena proprietà su appartamento al primo piano con superficie calpestabile di mq 183,10 e altezza ml. 3,02 e lastrico solare con superficie calpestabile di mq. 270,00.

Composto da zona notte: tre camere matrimoniali (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due singole/studio, un bagno, due armadi a muro nel corridoio.

Zona giorno: salone con terrazzo, soggiorno, cucina e dispensa.

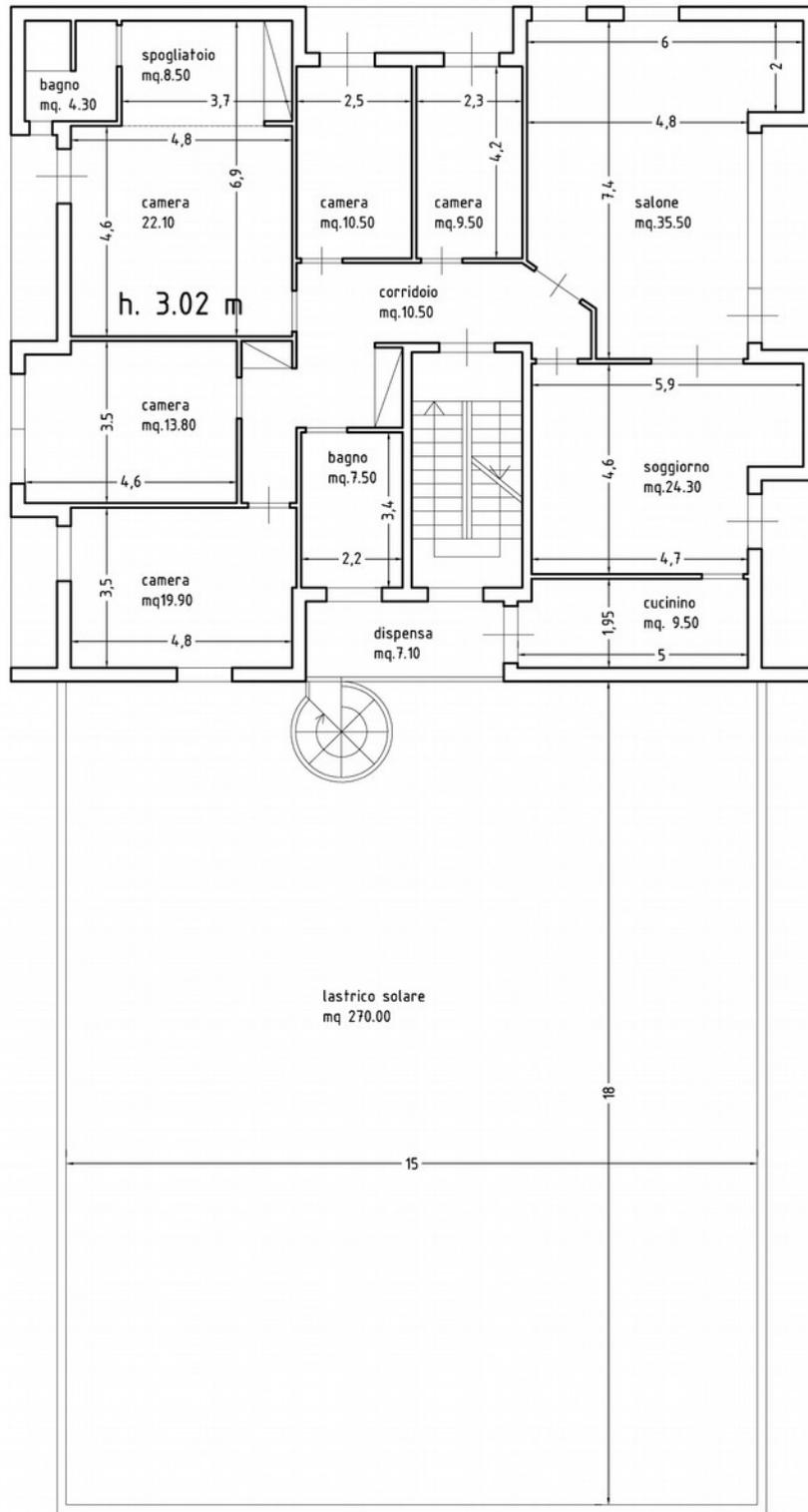
Dalla camera da letto sul lato Sud-Ovest e dalla cucina si accede al lastrico solare.

Al momento del sopralluogo questi locali risultano occupati.

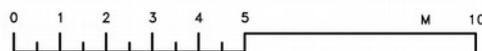
superficie lorda coperta	mq.	221,00 x 1,00 =	221,00
balconi	mq.	23,10 x 0,30 =	6,93
lastrico solare	mq.	25,00 x 0,30 =	7,50
lastrico solare	mq.	245,00 x 0,10 =	24,50
<b>totale (s.l.)</b>			<b>mq. 259,93</b>

**LOTTO 1 € 240.000,00**





**Lotto 1**



**primo piano**



## LOTTO 2

### Foglio 47 particella114 subalterno 3

Diritti di piena proprietà su appartamento al secondo piano con superficie calpestabile di mq. 183,10 altezza ml. 3,00 con soffitta al terzo piano. Composto da zona notte: tre camere matrimoniali (una con bagno, spogliatoio e armadio a muro), due singole/studio, un bagno e due armadi a muro nel corridoio. Zona giorno: salone con terrazzo, soggiorno, cucina e dispensa.

Al momento del sopralluogo questi locali risultavano occupati.

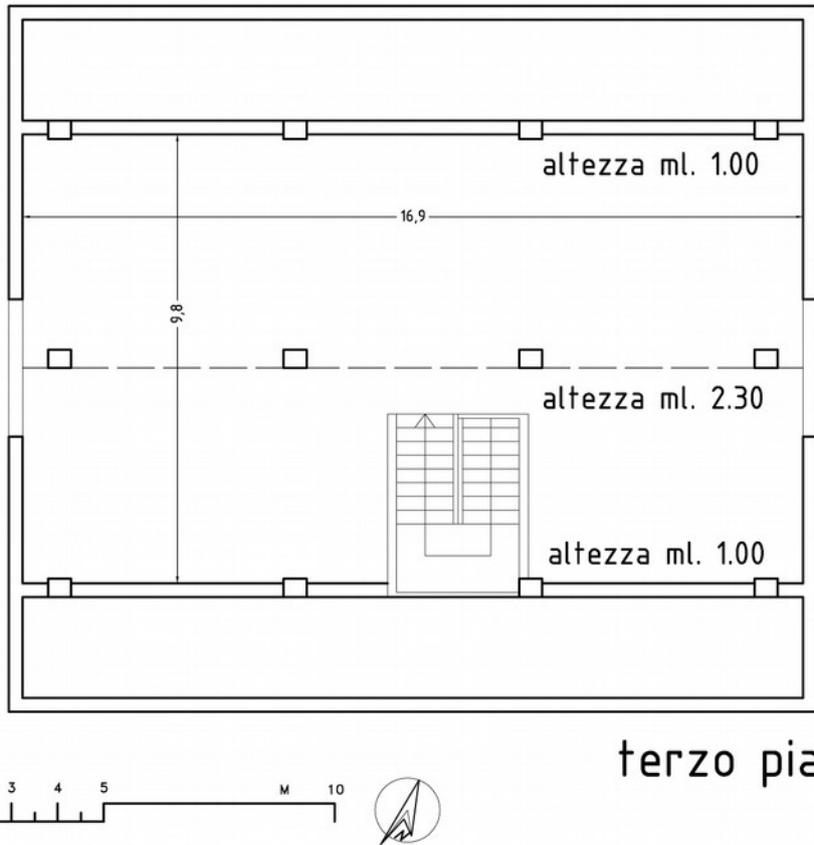
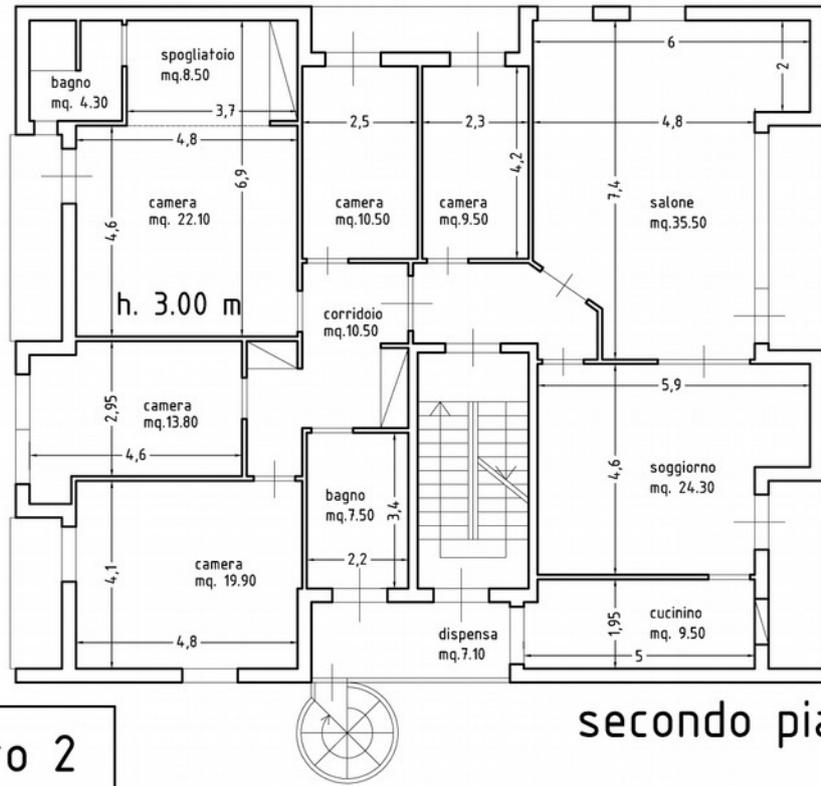
La soffitta formata da unico ambiente allo stato grezzo con superficie di mq.170,00 con altezza max ml 2,30 e altezza minima ml 1,00.

Al momento del sopralluogo la soffitta era occupata da materiale vario.

superficie lorda coperta mq.	221,00 x 1,00 =	221,00
balconi mq.	23,10 x 0,30 =	6,93
soffitta mq.	170,00 x 0,35 =	59,50
<b>totale (s.l.)</b>		<b>mq. 287,43</b>

**LOTTO 2 € 265.000,00**





### **LOTTO 3**

#### **Foglio 47 particella 114 subalterno 4 (Uffici Piano terra )**

Diritti di piena proprietà su uffici al piano terra. Occupano l'intero piano escluso l'ingresso in comune con appartamenti ai piani superiori e le scale di pertinenza degli appartamenti.

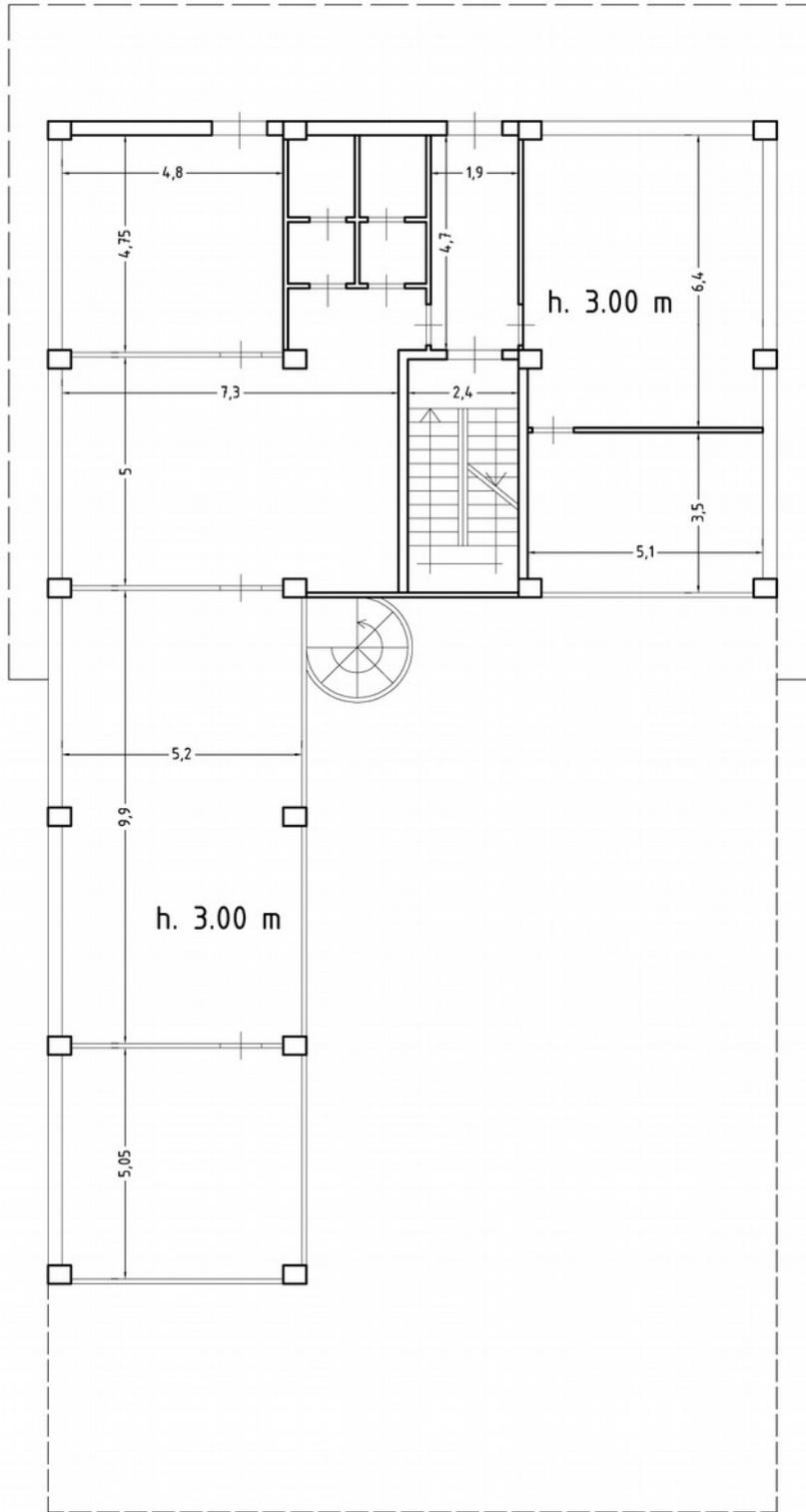
Ambiente, sul lato Ovest, con accesso dall'esterno e da corridoio in comune con appartamenti soprastanti, di dimensioni ml. 25,00 x 5,00, diviso da pareti attrezzate e zona bagni.

Ambiente, sul lato Est con accesso da corridoio in comune con appartamenti soprastanti altri due ambienti adibiti ad uffici dim. totale 10,00 x 5,00.

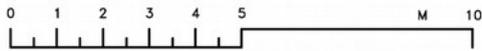
**Superficie lorda coperta mq. 225,00**

**LOTTO 3 € 195.000,00**





**Lotto 3**



piano terra



## **LOTTO 4**

### **Foglio 47 particella114 subalterno 6 (negozio 1° livello sottostrada)**

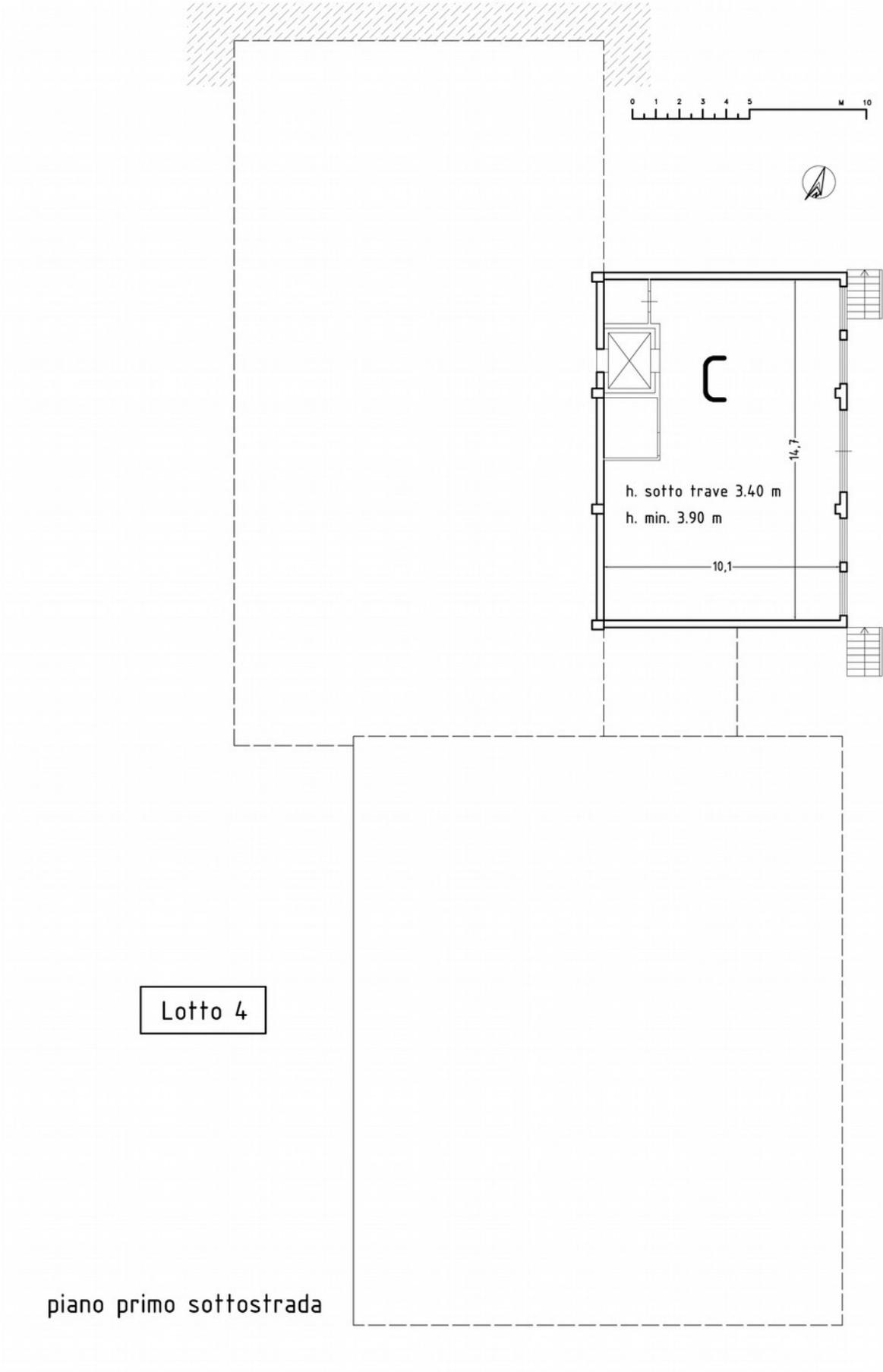
Diritti di piena proprietà su ambiente senza pilastratura interna dalle dimensioni di ml. 17,70 x 10,10 con bagno: comunica con il piazzale che circonda l'edificio attraverso una rampa e porta carrabile.

Ambiente collegato ai laboratori adiacenti tramite un montacarichi eventualmente da rimuovere. Pavimento in piastrelle e pareti finestrate su ogni lato con infissi in alluminio.

**Superficie lorda coperta mq. 160,00**

**LOTTO 4 € 105.000,00**





## LOTTO 5

### **Foglio 47 particella114 subalterno 5 (laboratorio 1° livello sottostrada)**

Diritti di piena proprietà su due grandi ambienti rettangolari comunicanti. Il primo laboratorio (A) di ml. 30,00 x 15,00: nella parte più alta ml. 5,60 nella parte del volume occupato in parte dai bagni e da un magazzino condiviso con il piano terra altezza ml. 2,60. Si accede ai locali attraverso una porta carrabile sul lato Ovest e due ingressi pedonali.

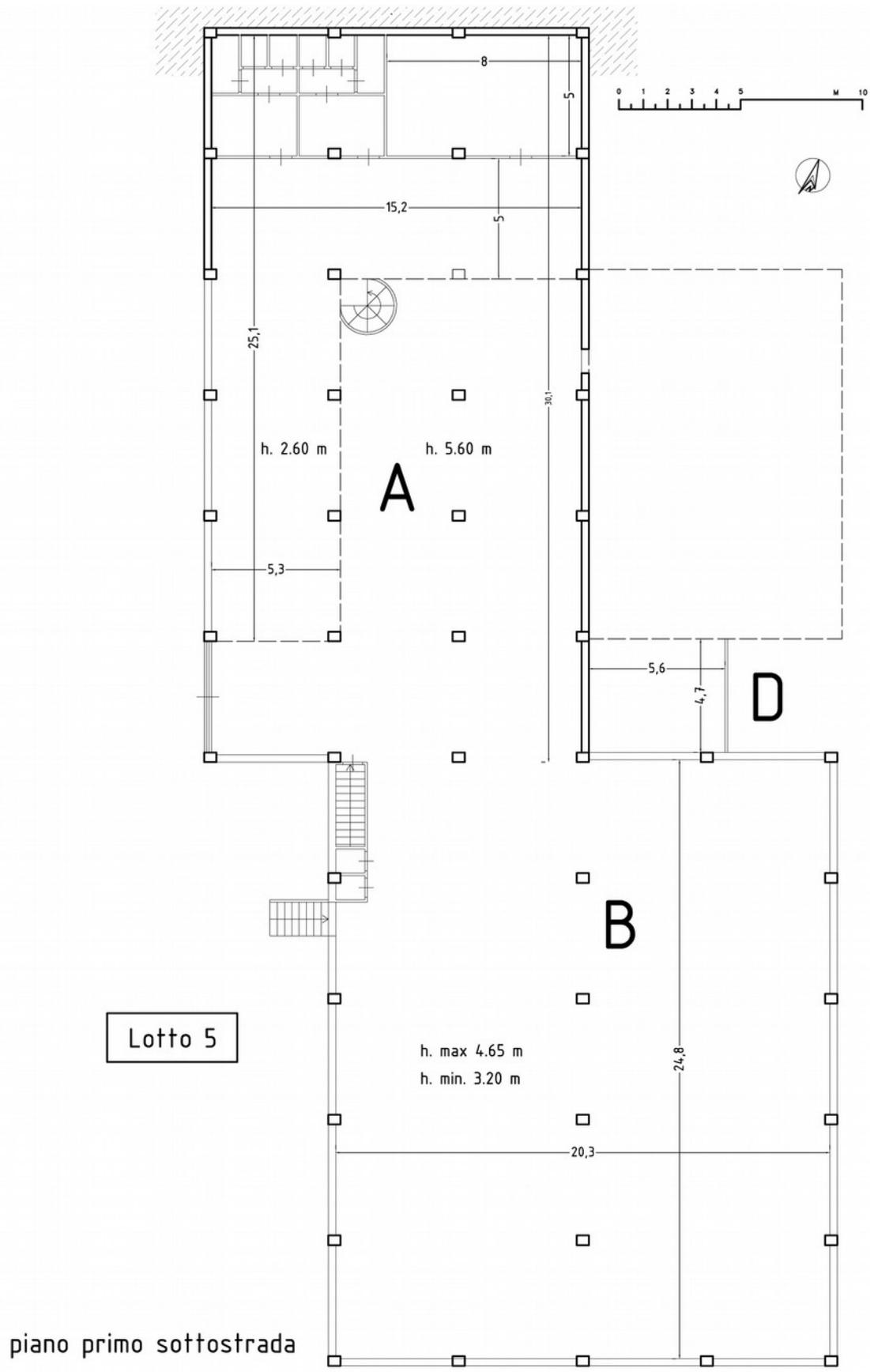
Secondo laboratorio (B) dim. ml. 24,80 x 20,30 altezza minima ml. 3,16 con copertura a volte e tutte le pareti finestrate, due bagni.

Fa parte del lotto terrazzo (D) di copertura locale caldaie con volumetria condonata di mq. 27,00.

superficie lorda coperta (A) (h 5,60) mq.	230,00 x 1,00 =	230,00
superficie lorda coperta (A) (h 2,60) mq.	248,30 x 0,30 =	74,50
superficie lorda coperta (B) mq.	530,80 x 1,00 =	530,80
accessorio (D) mq.	27,00 x 0,25 =	6,75
<b>totale (s.l.)</b>	<b>mq.</b>	<b>842,05</b>

**LOTTO 5 € 550.000,00**





## LOTTO 6

### **Foglio 47 particella114 subalterno 7 (magazzino 2° livello sottostrada + rimesse 3° livello sottostrada)**

#### **Piano secondo sottostrada**

Diritti di piena proprietà su locale dalle dimensioni di ml. 24,80 x 20,30 altezza ml. 3,10 al secondo livello sottostrada con pareti finestrate su tre lati e due ingressi carrabili. Sono state ricavate, con pareti di cartongesso, due stanze usate come magazzino. Al momento del sopralluogo questi locali risultavano occupati da materiale vario. Attraverso una scala a chiocciola interna si arriva al terzo livello interrato.

Fanno parte del secondo livello interrato anche due locali uguali adibiti a centrale termica sul lato Est dalle dimensioni di ml. 5,40 X 2,30 ciascuno.

superficie lorda coperta mq.	530,80 x 1,00 =	530,80
accessorio mq.	31,00 x 0,25 =	7,75
<b>totale (s.l.)</b>		<b>mq. 538,55</b>

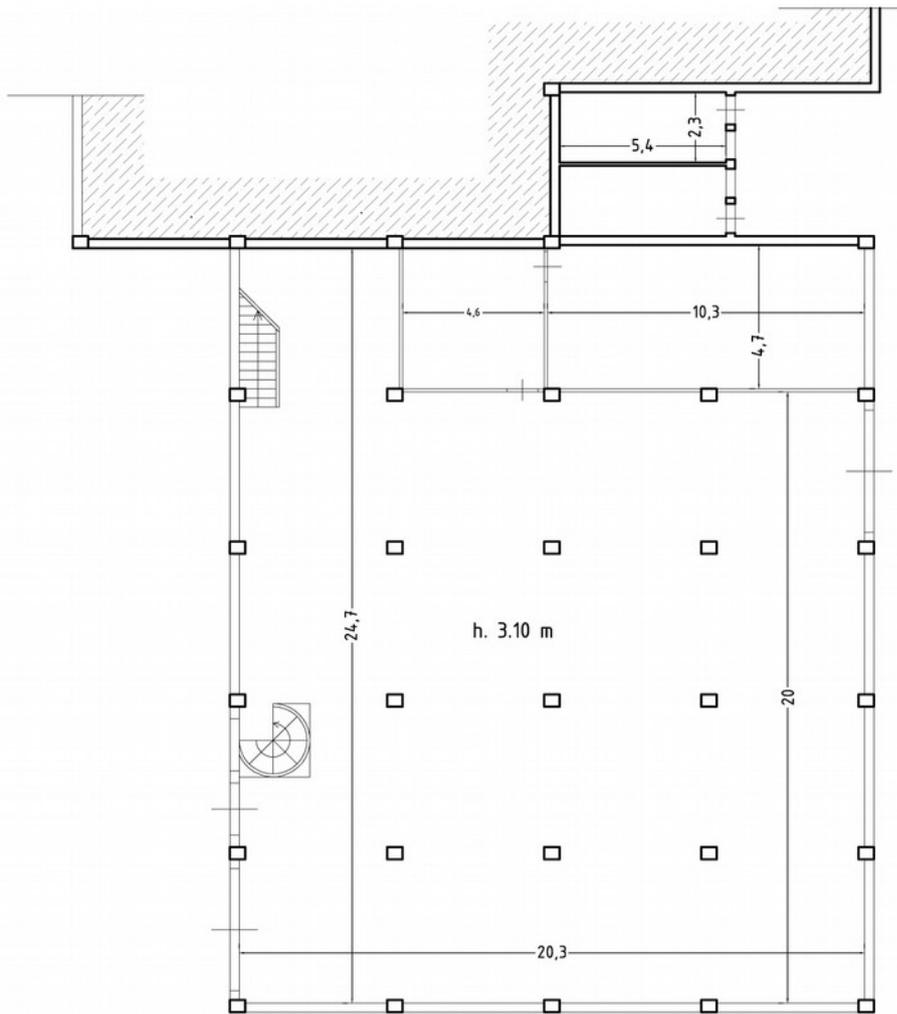
#### **Piano terzo sottostrada**

Diritti di piena proprietà su locali senza affacci con ingressi carrabili sul lato Sud. Pavimentati con gettata di cemento, comunicanti con il secondo livello sottostrada attraverso scala a chiocciola. Fanno parte dei locali a questa quota due ambienti adibiti a centrale elettrica dalle dim. ml. 3,02 x 4,25 con altezza ml. 3,00 e un locale accatastato come deposito mastici dalla forma triangolare con lati ml.5,50 x7,50 x 9,30 ed altezza ml. 2,20.

superficie lorda coperta mq.	217,50 x 0,50 =	108,75
accessori mq.	56,00 x 0,25 =	14,00
<b>totale (s.l.)</b>		<b>mq. 122,75</b>

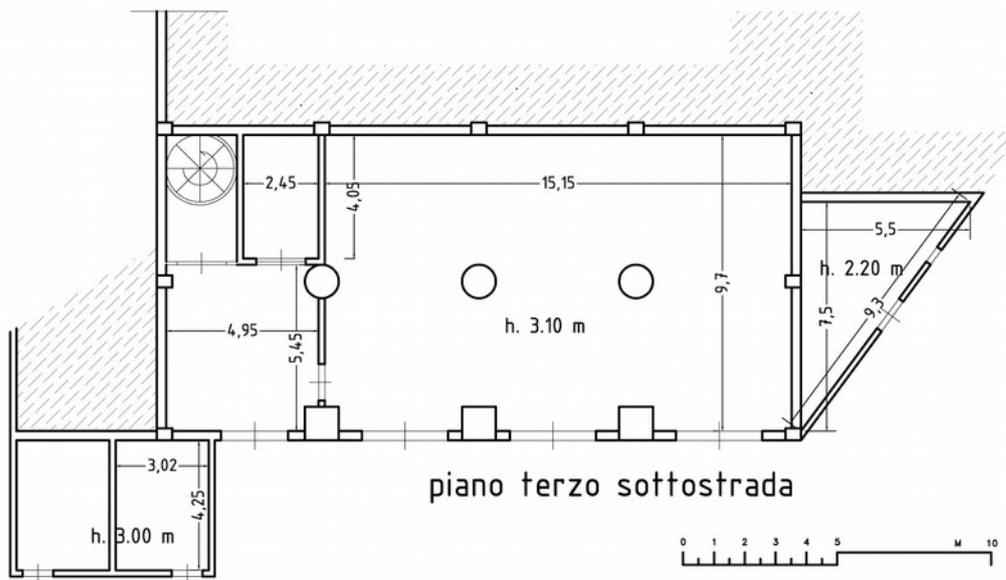
**LOTTO 6 € 435.000,00**



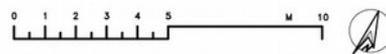


Lotto 6

piano secondo sottostrada



piano terzo sottostrada



Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto e ringraziando la S.V. per la fiducia accordata si rassegna il mandato restando a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Li 01 Luglio 2019

il C.T.U.  
Arch. Gianni Smerilli

