



## **RELAZIONE PERITALE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

### **premess**

- che, il sottoscritto, Dott. Ing. Paolo Intorbida, nato a Macerata il 15/01/1962, e residente a Porto San Giorgio in viale Don Minzoni n° 7 ha prestato giuramento il giorno 16/05/2022, al fine di assumere le funzioni di C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare suddetta;
- che, alla stessa data, il G.E. letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, esaminata la documentazione prodotta,
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.
- Conferiva al sottoscritto la redazione della relazione di stima dei beni immobili pignorati,

### **tutto cio' preness**

il C.T.U. ha proceduto alla stesura della presente:



## RELAZIONE

### Individuazione dei beni sottoposti a Pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento sono i sottoelencati appezzamenti di terreni ubicati nei Comuni di Fermo, Monte Urano e Sant'Elpidio a Mare:

- 1) area urbana sita nel Comune di Fermo, via Barletta n.13 Piano S1, individuata al N.C.E.U. al Foglio n.14 particella 1374 sub.31;
- 2) appezzamenti di terreno siti nel Comune di Monte Urano (FM) individuato al N.C.T. al Foglio n.7 part.376 e al Foglio n.13 part.428;
- 3) area urbana sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Eugenio Montale s.n.c., individuata al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21 piano Terra e sub.22 Piano Terra e sub.23 Piano Terra;
- 4) appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuato al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 e Part. 774.

Preliminarmente il C.T.U. osserva che è stato depositato in data 03/02/2018 dal Creditore precedente la Certificazione Notarile sostitutiva della Dott.ssa Silvia Parlamenti di Ascoli Piceno, nella documentazione depositata si può constatare che: ( **All. n.1 Certificazione Notarile**):

-la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto antecedente al ventennio dal pignoramento:



- Per quanto riguarda l'immobile descritto al punto 1) area urbana sita nel Comune di Fermo, via Barletta n.13 Piano S1, individuata al N.C.E.U. al Foglio n.14 particella 1374 sub.31le originarie particelle 1229 (ex 1167) e 1226 (ex 1168) erano di proprietà della " Società San Michele" con sede in Fermo con Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 9 marzo 1999 Rep. n. 4188 la società San Michele ha venduto alla Società " [REDACTED] con sede a Fermo.

Con atto di compravendita dello stesso Notaio in data 12/04/1999 Rep.n.4188 la "Società Golden Tourist Immobiliare " ha venduto la Part. 1168 al Comune di Fermo.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Ciuccarelli in Fermo in data 38/07/2000 Rep. 3656 il Comune di Fermo ha venduto le part. 1226 e 1229 alla [REDACTED]

Con atto di trasformazione di Società a rogito stesso Notaio in data 28 Agosto 2000 Rep. n. 7734 le part. 1226 e 1229 passano dalla "Società Golden Tourist Immobiliare di Ricci Sara &C. sas" alla "Società Golden Tourist Immobiliare s.r.l."di Ascoli Piceno.

-per quanto riguarda gli immobili descritti al punto 2) appezzamenti di terreno siti nel Comune di Monte Urano (FM) individuati al N.C.T. al Foglio n.7 part.376 e al Foglio n.13 part.428.



La part. 376 era originariamente part. 326 di proprietà della Sig.ra Cardinali Maria, nata a Magliano di Tenna il 14 Novembre 1944, con atto di compravendita del notaio Alfonso Rossi di Porto Sant'Elpidio in data 3 dicembre 2002 rep.167297 ha venduto la part. 376 al Comune di Monte Urano.

La Part. 428 era originariamente part. 8 di proprietà del Signor Orlandi Alessandro e della Sig.ra Monico Milva .

Con atto di compravendita del notaio Angelo Cippitelli di Monte Urano in data 14 novembre 2006 rep. 1260 il comune di Monte Urano ha venduto alla società [REDACTED] di terreno contraddistinti al foglio 13 part. 428 foglio n. 7 part. 376.

-per quanto riguarda le aree descritte al punto 3) area urbana sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Eugenio Montale s.n.c., individuata al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21 piano Terra e sub.22 Piano Terra e sub.23 Piano Terra. L'originaria part. 343 era di proprietà della società impresa edile Luciani sas di Luciani Valentino con sede in Sant'Elpidio a Mare.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 3 novembre 2004 la società Impresa edile Luciani s.a.s ha venduto alla società A.M.A. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Ascoli Piceno la particella 343.



Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ciuccarelli in data 1/06/2011 rep.n. 2857 la società A.M.A. COSTRUZIONI s.r.l. ha venduto la part. 500 sub. 21-22-23 alla società [REDACTED] -per quanto riguarda le aree descritte al punto 4) appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuati al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 (ex 644) e Part. 774 (ex 644). La Sig.ra Bisconti Liana con atto di compravendita a rogito notaio Alfonso Rossi del 1ottobre 2003 al n. 5779 ha venduto la particella 644 alla società [REDACTED] s.r.l.

Sono state reperite le planimetrie catastali attuali degli immobili oggetto di pignoramento presso l'Agenzia per il territorio (**All. n.2 Documentazione catastale**):

e la documentazione edilizia- urbanistica con accesso agli Atti presso il Comune di Monte Urano e Sant'Elpidio a Mare (**All. n. 3.1-3.2 Documentazione edilizia**).

Si sono effettuati n. 2 sopralluoghi per verificare lo stato dei luoghi e produrre documentazione fotografica. Non è stata necessaria la presenza del Custode in quanto i beni sono accessibili.

Il Primo sopralluogo è stato effettuato nel Comune di Monteurano .



Il bene esecutato, identificato al N.C.T. al Foglio n. 13 p.lla n. 428 della superficie di 11 are e 60 centiare, è facente parte di un lotto di terreno fabbricabile, inserito in una zona PEEP già urbanizzata.

Il terreno si presenta pianeggiante e ricoperto di vegetazione ed è delimitato a Nord da un marciapiede, con pavimentazione in porfido, prospiciente la via S. Pertini, , a Ovest e a Sud è delimitato da una strada pedonale pavimentata con ghiaietto stabilizzato e in parte con pianelle, ad Est è delimitato dalla recinzione di un lotto già edificato .

Tutte le strade delimitanti il lotto sono dotate di illuminazione e sono in buono stato di manutenzione; l'appezzamento di terreno edificabile è quindi inserito in una zona residenziale (PEEP), con opere di urbanizzazione realizzate ed è dotato anche di servizi collettivi.

Inoltre sempre nel Comune di Monteurano, l'appezzamento di terreno, identificato al N.C.T. al Foglio n. 7 p.lla 376 della superficie di 7 centiare, è costituito da un frustolo di terreno confinante in aderenza con il lotto identificato al N.C.T. al Foglio n. 13 p.lla 428 e facente parte anch'esso di un lotto di terreno fabbricabile, inserito in una zona PEEP già urbanizzata.

Il Comune di Monteurano, in data 14/11/2005, con Convenzione assegna in diritto di Proprietà le aree comprese nel PEEP (Progetto Norma n.2).



In particolare assegna alla “ [REDACTED] ” Lotto n.4 di 1167 mq. distinto al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 per un importo pari ad € 37.842,93.

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate dal Consorzio Belvedere e i cessionari si obbligano al pagamento delle quote di spettanza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La quota di competenza del lotto 4 per le opere di urbanizzazione primaria sono pari a € 67.763,73.

Le opere di urbanizzazione dell’area PEEP (denominato P.N.2), oggetto di Convenzione sono state realizzate dal Consorzio Monte Belvedere con sede in Monteurano(AP) in via Spagnolini n.7, sono state collaudate con apposito Atto di Collaudo in data 20 Giugno 2014 e prese in carico dal Carico dal Comune di Monteurano con DGC n. 72/2014. **(All.n. 3.1 Documentazione edilizia)**

Il secondo sopralluogo è stato effettuato per verificare gli appezzamenti di terreno, oggetto di esecuzione nel Comune di Sant’Elpidio a Mare.

Gli appezzamenti di terreno, identificati al N.C.T. al Foglio n.70 p.lle 773-774 della superficie rispettivamente di 43 centiare e 1 ara, sono prospicienti alla strada provinciale Santa Caterina e dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Sant’Elpidio a Mare risultano destinati a parcheggio pubblico **(All.n. 3.2 Documentazione edilizia)**.





Gli altri appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via E. Montale, identificati al N.C.E.U. AL Foglio n.27 p.lla 500 sub.21-22-23 rispettivamente di 12 mq., 12mq., e 15 mq., dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare e dalla documentazione catastale risultano delle aree urbane di pertinenza dell'edificio. **(All.n. 3.2 Documentazione edilizia).**

L'immobile esecutato nel Comune di Fermo, ubicato in via Barletta n.31 e distinto al N.C.E.U. al Foglio n.14 p.lla 1374 sub.31 dalla visura catastale risulta soppresso.

**(Allegato n. 4 documentazione fotografica)**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle visure catastali effettuate dal C.T.U. risulta che gli immobili pignorati sono identificati come segue :

1)area urbana sita nel Comune di Fermo, via Barletta n.13 Piano S1, individuata al N.C.E.U. al Foglio n.14 particella 1374 sub.31 intestata a XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX s.r.l. per 1/1 categoria F/1, consistenza 40 mq. (soppresso)



2) appezzamenti di terreno siti nel Comune di Monte Urano (FM) individuato al N.C.T. al Foglio n.7 part.376, superficie 7 mq. e al Foglio n.13 part.428, superficie 1.160 mq intestati a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. per 1/1;

3)area urbana sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Eugenio Montale s.n.c., individuata al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21, categoria F/1 consistenza 12 mq., categoria F/1 consistenza 12 mq. piano Terra e sub.22 Piano Terra e sub.23, categoria F/1 consistenza 15 mq Piano Terra intestati a [REDACTED] s.r.l. per 1/1;

4)appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuato al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773, seminativo arboreo di superficie di 43 mq e Part. 774 , seminativo arboreo di 100 mq. intestati a [REDACTED] IMMOBILIARE s.r.l. per 1/1. (**All. n.2 Documentazione catastale**).

### **STATO DI POSSESSO**

Gli appezzamenti di terreno nel Comune di Monteurano, costituenti il Lotto n.4 del P.E.E.P sono attualmente inutilizzati.

Gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuati al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23 sono utilizzati a parcheggi privati; gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare



individuato al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 e Part. 774 sono utilizzati a parcheggi pubblici.

## **REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO**

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Monteurano risulta che :

- in data 09/05/2007 alla [REDACTED] è stato rilasciato il permesso a costruire n.23/2007 per la COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL PIANO PEEP PROGETTO NORMA N.2 – LOTTO 4; in data 22/09/2011 il Responsabile del Servizio affari Urbanistici DICHIARA decaduto il Permesso a costruire n.23/2007 in quanto i lavori non sono stati effettivamente iniziati;

- in data 28/12/2011 alla [REDACTED] Immobiliare è stato rilasciato un nuovo permesso a costruire n.53/2011 per la COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL PIANO PEEP PROGETTO NORMA N.2 – LOTTO 4; i lavori ancora non sono stati iniziati;



- Le Opere di urbanizzazione realizzate dal Consorzio Belvedere sono state collaudate in data 20/06/2014 e sono state prese in carico dal Comune di Monteurano con DGC n. 72/2014.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare risulta che :

-gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare ubicati in via E. Montale- loc.tà Castellano e individuati al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23 sono aree scoperte di pertinenza dell'edificio residenziale realizzato con permesso a costruire n.52 del 18/03/2005 e successiva variante del 04/04/2008;

-gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuato al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 e Part. 774 sono aree destinate a parcheggi pubblici come indicato nell' Atto di sottomissione prot. N.20063 del 17/10/2003 firmato dal legale rappresentante della [REDACTED] IMMOBILIARE s.r.l. conseguente al Permesso a costruire n.96 del 17/10/2003 per la COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CON TIPOLOGIA A SCHIERA. **(Allegato n. 3.1-3.2 Documentazione edilizia)**



## **Valutazione complessiva dei beni**

### **Criterio di stima:**

Per quanto riguarda il metodo di stima adottato per la valutazione del valore venale dell'immobile in oggetto, si è applicato il metodo analitico per i beni nel Comune di Monteurano e il metodo comparativo per i beni nel Comune Sant'Elpidio a Mare.

Si ritiene che per i beni pignorati consistenti negli immobili siti nel Comune di Monteurano e Sant'Elpidio a Mare in considerazione della posizione ed ubicazione sia preferibile venderli in due lotti.

Si propone quindi la vendita suddividendola nei sottoelencati lotti :

**-Lotto n.1: Immobili nel Comune di Monteurano distinti al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 (Lotto n.4 del Piano PEEP)**

**-Lotto n.2 : Immobili nel Comune di Sant'Elpidio a Mare distinti al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23,**

### **VALORE LOTTO N.1**

I beni pignorati nel Comune di Monteurano coincidono con il Lotto n.4 ricompreso nel PEEP (Progetto Norma n.2).



Il Lotto n.4 di 1167 mq. ed è distinto al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 ed è stato assegnato alla Ditta esecutata per un valore pari a € 37.842,93.

Inoltre a carico degli assegnatari dei Lotti sono sati posti gli oneri di urbanizzazione primaria realizzate dal Consorzio Belvedere.

La quota di competenza del lotto 4 per le opere di urbanizzazione primaria sono pari a € 67.763,73.

Il costo complessivo che ha dovuto sostenere la Ditta esecutata per ottenere il Lotton.4 urbanizzato è stato di € 105.606,66.

Considerando una rivalutazione monetaria dal 16/07/2014 ovvero da quando con D.G.C. n.72/2014il Comune di Monteurano ha preso in consegna le Opere di urbanizzazione il valore attuale di mercato è pari a €124.299,04 arrotondato a €124.300,00.

**Totale valore venale Lotto 1: Euro 124.300,00**

#### VALORE LOTTO N.2

Il valore degli immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e individuati al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23, in considerazione della loro ubicazione, della loro destinazione e del loro stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2022 e per la zona interessata si



è ritenuto che il loro valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, (valore min 270 euro/mq - valore max 360 euro/mq per posto auto scoperto) riferito alle superfici catastali, indicate nei certificati catastali:

posti auto scoperti identificati con i sub. 21-22-23                      300,00 €/mq

**Lotto n.2**

Foglio 7 p.lla 500 sub. 21    12,00 mq x euro 300,00 = euro    3.600,00

Foglio 7 p.lla 500 sub. 22    12,00 mq x euro 300,00 = euro    3.600,00

Foglio 7 p.lla 500 sub. 23    15,00 mq x euro 300,00 = euro    4.500,00

**Totale valore venale Lotto 2: Euro 11.700,00**

**Tot. valore venale Euro 124.300,00+ 11.700,00 = Euro 136.000,00**

CONCLUSIONI:

**In risposta al quesito formulato dal G.I.:**

**si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare decurtato dei costi regolarizzazione edilizia e catastale e delle spese condominiali necessari sia corrispondente ad**

**Totale valore venale Lotto1+Lotto2: Euro 136.000,00**



## TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

### Schema di avviso di vendita immobiliare senza incanto

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Merletti Pietro

relativamente alla Esecuzione immobiliare R.G. ° 238/2017

ha delegato la fase di vendita al Notaio..... degli

immobili sottodescritti:

#### a) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto del pignoramento sono i sottoelencati appezzamenti di terreni ubicati nei Comuni di Fermo, Monte Urano e Sant'Elpidio a Mare:

1) area urbana sita nel Comune di Fermo, via Barletta n.13 Piano S1, individuata al N.C.E.U. al Foglio n.14 particella 1374 sub.31 intestata a [REDACTED] s.r.l. per 1/1 categoria F/1, consistenza 40 mq. (soppresso)

2) appezzamenti di terreno siti nel Comune di Monte Urano (FM) individuato al N.C.T. al Foglio n.7 part.376, superficie 7 mq. e al Foglio n.13 part.428, superficie 1.160 mq intestati a [REDACTED] IMMOBILIARE s.r.l. per 1/1;





3)area urbana sita nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, via Eugenio Montale s.n.c., individuata al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21, categoria F/1 consistenza 12 mq., categoria F/1 consistenza 12 mq. piano Terra e sub.22 Piano Terra e sub.23, categoria F/1 consistenza 15 mq Piano Terra intestati a [REDACTED] s.r.l. per 1/1;

4)appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuato al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773, seminativo arboreo di superficie di 43 mq e Part. 774 , seminativo arboreo di 100 mq. intestati a [REDACTED] IMMOBILIARE s.r.l. per 1/1.

Il bene esecutato nel Comune di Fermo da quanto risulta all'Agenzia del Territorio è stato soppresso e quindi non può essere valutato.

Il bene esecutato nel Comune di Monteurano , identificato al N.C.T. al Foglio n. 13 p.lla n. 428 della superficie di 11 are e 60 centiare, è facente parte di un lotto di terreno fabbricabile, inserito in una zona PEEP già urbanizzata.

Il terreno si presenta pianeggiante e ricoperto di vegetazione ed è delimitato a Nord da un marciapiede, con pavimentazione in porfido, prospiciente la via S. Pertini, , a Ovest e a Sud è delimitato da una strada pedonale pavimentata con ghiaietto stabilizzato e in parte con pianelle, ad Est è delimitato dalla recinzione di un lotto già edificato .



Tutte le strade delimitanti il lotto sono dotate di illuminazione e sono in buono stato di manutenzione; l'appezzamento di terreno edificabile è quindi inserito in una zona residenziale (PEEP), con opere di urbanizzazione realizzate ed è dotato anche di servizi collettivi.

Inoltre sempre nel Comune di Monteurano, l'appezzamento di terreno, identificato al N.C.T. al Foglio n. 7 p.lla 376 della superficie di 7 centiare, è costituito da un frustolo di terreno confinante in aderenza con il lotto identificato al N.C.T. al Foglio n. 13 p.lla 428 e facente parte anch'esso di un lotto di terreno fabbricabile, inserito in una zona PEEP già urbanizzata.

Il Comune di Monteurano , in data 14/11/2005, con Convenzione assegna in diritto di Proprietà le aree comprese nel PEEP (Progetto Norma n.2).

In particolare assegna alla "██████████ S.R.L." il Lotto n.4 di 1167 mq. distinto al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 .

Le opere di urbanizzazione sono state realizzate dal Consorzio Belvedere e i cessionari si obbligano al pagamento delle quote di spettanza delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

Le opere di urbanizzazione dell'area PEEP (denominato P.N.2), oggetto di Convenzione sono state realizzate dal Consorzio Monte Belvedere con sede in Monteurano(AP) in via Spagnolini n.7, sono state collaudate con apposito Atto di Collaudo in data 20 Giugno 2014 e prese in carico dal Carico dal Comune di Monteurano con DGC n. 72/2014.



Il secondo sopralluogo è stato effettuato per verificare gli appezzamenti di terreno, oggetto di esecuzione nel Comune di Sant'Elpidio a Mare.

Gli appezzamenti di terreno, identificati al N.C.T. al Foglio n.70 p.lle 773-774 della superficie rispettivamente di 43 centiare e 1 ara, sono prospicienti alla strada provinciale Santa Caterina e dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare risultano destinati a parcheggio pubblico.

Queste aree dovranno quindi essere acquisite dal Comune di Sant'Elpidio a Mare e non hanno quindi un valore commerciale.

Gli altri appezzamenti di terreno ubicati nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via E. Montale, identificati al N.C.E.U. AL Foglio n.27 p.lla 500 sub.21-22-23 rispettivamente di 12 mq., 12mq., e 15 mq., dalla documentazione reperita presso gli uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare e dalla documentazione catastale risultano delle aree urbane destinate a parcheggi privati .

L'immobile esecutato nel Comune di Fermo, ubicato in via Barletta n.31 e distinto al N.C.E.U. al Foglio n.14 p.lla 1374 sub.31 dalla visura catastale risulta soppresso.

Si propone quindi la vendita suddividendola nei sottoelencati lotti :

**-Lotto n.1: Immobili nel Comune di Monteurano distinti al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 (Lotto n.4 del Piano PEEP)**



**-Lotto n.2 : Immobili nel Comune di Sant’Elpidio a Mare distinti al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23,**

b) PROVENIENZA DEL BENE

- Per quanto riguarda l’immobile descritto al punto 1) area urbana sita nel Comune di Fermo, via Barletta n.13 Piano S1, individuata al N.C.E.U. al Foglio n.14 particella 1374 sub.31le originarie particelle 1229 (ex 1167) e 1226 (ex 1168) erano di proprietà della “ Società San Michele” con sede in Fermo con Atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 9 marzo 1999 Rep. n. 4188 la società San Michele ha venduto alla Società “ [REDACTED] di [REDACTED] con sede a Fermo.

Con atto di compravendita dello stesso Notaio in data 12/04/1999 Rep.n.4188 la “Società [REDACTED] “ ha venduto la Part. 1168 al Comune di Fermo.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Lorenzo Ciuccarelli in Fermo in data 38/07/2000 Rep. 3656 il Comune di Fermo ha venduto le part. 1226 e 1229 alla “Società [REDACTED]”.



Con atto di trasformazione di Società a rogito stesso Notaio in data 28 Agosto 2000 Rep. n. 7734 le part. 1226 e 1229 passano dalla “Società [REDACTED] alla “[REDACTED] [REDACTED] di Ascoli Piceno.

-per quanto riguarda gli immobili descritti al punto 2) appezzamenti di terreno siti nel Comune di Monte Urano (FM) individuati al N.C.T. al Foglio n.7 part.376 e al Foglio n.13 part.428.

La part. 376 era originariamente part. 326 di proprietà della Sig.ra Cardinali Maria, nata a Magliano di Tenna il 14 Novembre 1944, con atto di compravendita del notaio Alfonso Rossi di Porto Sant’Elpidio in data 3 dicembre 2002 rep.167297 ha venduto la part. 376 al Comune di Monte Urano.

La Part. 428 era originariamente part. 8 di proprietà del Signor Orlandi Alessandro e della Sig.ra Monico Milva .

Con atto di compravendita del notaio Angelo Cippitelli di Monte Urano in data 14 novembre 2006 rep. 1260 il comune di Monte Urano ha venduto alla società [REDACTED] srl gli appezzamenti di terreno contraddistinti al foglio 13 part. 428 foglio n. 7 part. 376.

-per quanto riguarda le aree descritte al punto 3) area urbana sita nel Comune di Sant’Elpidio a Mare, via Eugenio Montale s.n.c., individuata al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21 piano Terra e sub.22 Piano Terra e



sub.23 Piano Terra. L'originaria part. 343 era di proprietà della società impresa edile Luciani sas di Luciani Valentino con sede in Sant'Elpidio a Mare.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Alfonso Rossi del 3 novembre 2004 la società Impresa edile Luciani s.a.s ha venduto alla società A.M.A. COSTRUZIONI s.r.l. con sede in Ascoli Piceno la particella 343.

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Francesco Ciuccarelli in data 1/06/2011 rep.n. 2857 la società A.M.A. COSTRUZIONI s.r.l. ha venduto la part. 500 sub. 21-22-23 alla società [REDACTED] s.r.l.

-per quanto riguarda le aree descritte al punto 4) appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare individuati al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 (ex 644) e Part. 774 (ex 644). La Sig.ra Bisconti Liana con atto di compravendita a rogito notaio Alfonso Rossi del 1 ottobre 2003 al n. 5779 ha venduto la particella 644 alla società [REDACTED] s.r.l.

#### c) CONFORMITA' URBANISTICA

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Monteurano risulta che :



- in data 09/05/2007 alla [REDACTED] è stato rilasciato il permesso a costruire n.23/2007 per la COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL PIANO PEEP PROGETTO NORMA N.2 – LOTTO 4; in data 22/09/2011 il Responsabile del Servizio affari Urbanistici DICHIARA decaduto il Permesso a costruire n.23/2007 in quanto i lavori non sono stati effettivamente iniziati;

- in data 28/12/2011 alla [REDACTED] è stato rilasciato un nuovo permesso a costruire n.53/2011 per la COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE ALL'INTERNO DEL PIANO PEEP PROGETTO NORMA N.2 – LOTTO 4; i lavori ancora non sono stati iniziati;

- Le Opere di urbanizzazione realizzate dal Consorzio Belvedere sono state collaudate in data 20/06/2014 e sono state prese in carico dal Comune di Monteurano con DGC n. 72/2014.

Dalla ricerca effettuata presso gli Uffici del Comune di Sant'Elpidio a Mare risulta che :

-gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare ubicati in via E. Montale- loc.tà Castellano e individuati al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23 sono aree scoperte di pertinenza dell'edificio



residenziale realizzato con permesso a costruire n.52 del 18/03/2005 e successiva variante del 04/04/2008;

-gli appezzamenti di terreno nel Comune di Sant'Elpidio a Mare in via Santa Caterina individuati al N.C.T. al Foglio n. 70 Part.773 e Part. 774 sono aree destinate a parcheggi pubblici come indicato nell' Atto di sottomissione prot. N.20063 del 17/10/2003 firmato dal legale rappresentante della [REDACTED] s.r.l. conseguente al Permesso a costruire n.96 del 17/10/2003 per la **COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE CON TIPOLOGIA A SCHIERA. (Allegato n. 3.1-3.2 Documentazione edilizia)**

#### d) REGIME FISCALE

la vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro o ad i.v.a.

A seconda del regime fiscale vigente all'atto del trasferimento del bene.

#### e) STIMA DELL'IMMOBILE

si ritiene che il valore venale di mercato dell'immobile, oggetto di esecuzione immobiliare sia

corrispondente a :

VALORE LOTTO N.1





I beni pignorati nel Comune di Monteurano coincidono con il Lotto n.4 ricompreso nel PEEP (Progetto Norma n.2).

Il Lotto n.4 di 1167 mq. ed è distinto al N.C.T.al Foglio n.13 p.lla 428 e Foglio n.7 p.lla 376 ed è stato assegnato alla Ditta esecutata per un valore pari a € 37.842,93.

Inoltre a carico degli assegnatari dei Lotti sono stati posti gli oneri di urbanizzazione primaria realizzate dal Consorzio Belvedere.

La quota di competenza del lotto 4 per le opere di urbanizzazione primaria sono pari a € 67.763,73.

Il costo complessivo che ha dovuto sostenere la Ditta esecutata per ottenere il Lotto n.4 urbanizzato è stato di € 105.606,66.

Considerando una rivalutazione monetaria dal 16/07/2014 ovvero da quando con D.G.C. n.72/2014il Comune di Monteurano ha preso in consegna le Opere di urbanizzazione il valore attuale di mercato è pari a €124.299,04 arrotondato a €124.300,00.

**Totale valore venale Lotto 1: Euro 124.300,00**

#### VALORE LOTTO N.2

Il valore degli immobili siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare e individuati al N.C.E.U. al Foglio n.27 part. 500 sub.21-22-23, in considerazione della loro ubicazione, della loro destinazione e del loro



stato di conservazione in comparazione con i valori di mercato e verificando i valori OMI relativi all'anno 2022 e per la zona interessata si è ritenuto che il loro valore unitario al metro quadro, stimato quale valore venale di mercato dell'immobile, (valore min 270 euro/mq - valore max 360 euro/mq per posto auto scoperto) riferito alle superfici catastali, indicate nei certificati catastali:

posti auto scoperti identificati con i sub. 21-22-23                      300,00 €/mq

**Lotto n.2**

Foglio 7 p.lla 500 sub. 21    12,00 mq x euro 300,00 = euro    3.600,00

Foglio 7 p.lla 500 sub. 22    12,00 mq x euro 300,00 = euro    3.600,00

Foglio 7 p.lla 500 sub. 23    15,00 mq x euro 300,00 = euro    4.500,00

**Totale valore venale Lotto 2: Euro 11.700,00**

**Tot. valore venale Euro 124.300,00+ 11.700,00 = Euro 136.000,00**

- 1) la vendita dell'immobile sarà soggetta ad I.V.A. o ad imposta di registro a seconda del regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario;
- 2) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;
- 3) ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare



all'Ufficio.....

..... presso il

Tribunale di Fermo, in via ..... al n°..., entro e non oltre alle

ore 12 dell'ultimo giorno non festivo precedente a quello di vendita,

unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'incanto, la

ricevuta di effettuato pagamento sul libretto bancario

n°....., presso l'istituto di

credito..... di una somma

pari al 20% del prezzo da lui proposto, da imputarsi a cauzione.

4) Per la vendita ad incanto l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa presso l'ufficio di coordinamento.....; unitamente a tale domanda di partecipazione dovrà essere inserita nella busta chiusa anche la ricevuta dell'avvenuto versamento di cui al precedente punto.

5) Nel caso di una pluralità di domande il Notaio Delegato procederà ad una gara tra i partecipanti.

6) Relativamente alla vendita senza incanto l'aggiudicatario, nel termine di 120gg. L'aggiudicatario, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, nel libretto bancario e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo presso l'ufficio.....



7) al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione .

8) Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto

9) dall'art. 490 del c.p.c. , si dispone che a cura dell'ufficio di .....

a) il presente avviso di vendita sia affisso per 3 giorni consecutivi nell'Albo dell'Ufficio Giudiziale del Tribunale di Fermo davanti al quale si svolge il procedimento esecutivo;

b) nel sito ..... sia inserito, il presente avviso , nonché la relazione di stima dell'esperto ;

sia dato corso alla pubblicità commerciale per estratto del presente

avviso mediante pubblicazione su quotidiani di informazione ed altri

giornali come da standard d'ufficio, pubblicità da effettuarsi una o più volte in data antecedente almeno 45 giorni quella fissata per la vendita.

Per informazione tecniche relative all'immobile oggetto della vendita e

anche per concordare un eventuale sopralluogo rivolgersi al Notaio delegato.....

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.



Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida  
Viale Don Minzoni n°7  
63017 Porto San Giorgio (FM)  
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail [paolo.intorbida@ingpec.eu](mailto:paolo.intorbida@ingpec.eu)

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Ing. Paolo Intorbida

Ing. Paolo Intorbida  
Viale Don Minzoni n°7  
63017 Porto San Giorgio (FM)  
Tel. 0734 672406 cell. 366/6330131 e-mail [paolo.intorbida@ingpec.eu](mailto:paolo.intorbida@ingpec.eu)

**ALLEGATI:**

- **Allegato 1: Certificazione notarile;**
- **Allegato 2: Documentazione catastale;**
- **Allegato 3: Documentazione edilizia;**
- **Allegato 4: Documentazione fotografica.**

