

**TRIBUNALE DI FERMO**

[Fallimento n° 40-1/2017 \\* n° 40-2/2017 \\* 40/3-2017 dichiarata fallita il 21/11/2017 – Sentenze n° 6-7-8 del 28/01/2019.](#)

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Marzialetti Sara.  
Curatore: Avv. Paolo Cerolini  
Perito Estimatore: Geom. Roberto Carafa.

\*\*\*\*\*

**OGGETTO: Descrizione e stima degli immobili di proprietà/disponibilità dei falliti siti in Ancona, Monte Urano, Sant’Elpidio a Mare e Pedaso.**

\*\*\*\*\*

Lo scrivente, Geom. Carafa Roberto (c.f. CRFRRT62C17B519Z), con studio in Porto Sant’Elpidio Via Canada n. 3, iscritto al Collegio Provinciale dei geometri e geometri laureati di Fermo al n° 542 e all’Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Fermo, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico del Curatore autorizzato dal Giudice Delegato in data 14.06.2021. Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva-estimativa, come in indice, l’altra di raccolta degli allegati.

**RELAZIONE PARTE PRIMA**

INDICE:

<b>A.</b>	Premessa .....	pag. 1
<b>1</b>	Individuazione e descrizione dei beni .....	pag. 2
<b>2</b>	Identificazione catastale degli immobili – provenienza .....	pag. 21
<b>3</b>	Regolarità dei beni sotto il profilo edilizio e urbanistico .....	pag. 26
<b>4</b>	Stato di possesso degli immobili .....	pag. 31
<b>5</b>	Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni .....	pag. 32
<b>6</b>	Aree demaniali .....	pag. 41
<b>7</b>	Usi civici – Beni culturali .....	pag. 41
<b>8</b>	Informazioni in merito a spese di gestione e manutenzione .....	pag. 41
<b>9</b>	Valutazione dei beni .....	pag. 41

**A | PREMESSA**

- che ricevuto l’incarico di descrivere e stimare i beni compresi nella procedura fallimentare lo scrivente ha dato corso alle indagini preliminari, di indole informativa e tecnica, indirizzate alla raccolta dei dati indispensabili per poter successivamente procedere alla richiesta della documentazione ipotecaria, catastale e comunale;
  - che in data 25.09.2021 alle ore 11:30 si è recato presso gli immobili siti in Ancona, Frazione Sappanico e, presente sul posto, c’era il Signor Smerilli Damiano che è rimasto sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione;
  - che in data 30.09.2021 alle ore 15:00 si è recato presso gli immobili siti in Monte Urano e, presente sul posto, c’era il Signor Smerilli Damiano che è rimasto sino al termine del sopralluogo e dei rilievi fotografici e di misurazione;
  - che successivamente in data 1.10.2021, 22.10.2021, 23.10.2021 e 25.10.2021 sono stati ultimati i sopralluoghi presso gli immobili di Monte Urano, Pedaso e Sant’Elpidio a Mare;
  - che, raccolti alcuni documenti, ha predisposto gli elaborati da allegare alla presente relazione tecnico-descrittiva;
  - che ha proceduto alla valutazione dei beni;
- tutto ciò premesso, lo scrivente rassegna il seguente elaborato tecnico – estimativo.

**1 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A FALLIMENTO.**

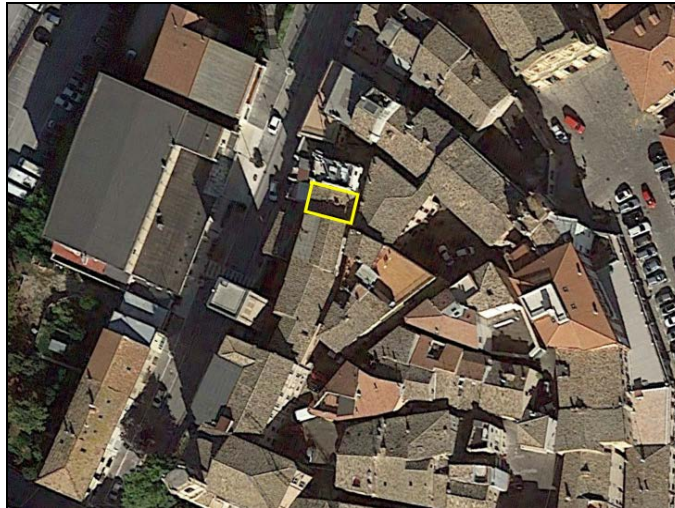
Alla data odierna i beni oggetto di fallimento appartengono:

**LOTTO 7**

sito in Monte Urano, Piano S1-T-1°, con accesso da Via Fiorenzuola 26-28 nella piena proprietà del Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (Vedi Atto di provenienza [Allegato 1](#))

**Foglio 3 particella 170 sub 1. – Abitazioni di tipo ultrapopolare.**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		3	170	1			A/5	2	3,5 vani	Totale: 64 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 64 m <sup>2</sup>	Euro 104,84



CONFINI:

Bene confinante a Nord con la particella n. 168 di proprietà di altri , proseguendo in senso orario ad Est con la Via Fiorenzuola, a Sud con le particelle 171 e 172 proprietà S.M. e ad Ovest con la Via Vincenzo Gioberti, tutte del foglio 3.

**Lotto così composto:**

- Unità immobiliare, avente una superficie lorda totale di 81,00 così composta: Al piano primo sottostrada con accesso dal civico 24, Ingresso, Magazzino e wc ricavato nel sottoscala. Al piano terra con scala interna di collegamento Cucina e Sala Pranzo. Al piano primo Camera, Disimpegno e Wc.

PERTINENZE: Nessun bene comune, immobile senza balconi o corte esterna.

Trattasi di edificio di forma rettangolare, costruito in epoca non certa, ristrutturato nel 2002 per quanto riguarda il rifacimento del tetto con sostituzione sia del manto di copertura con laterizi del tipo coppo che dell'orditura portante in legno primaria e secondaria e della facciata in mattoni.

Situato nel centro storico, affaccia sul Cineteatro Comunale.

L'immobile, distribuito su tre livelli, ha spazi stretti e altezze ridotte. Gli interni sono decorosi, pavimenti in gres e ceramica, pareti tinteggiate ma con necessità di manutenzione, porte in legno tamburato con vetri.

Dotato di boiler elettrico e privo di impianto di riscaldamento.

Impiantistica essenziale.

La documentazione fotografica allegata integra e completa la descrizione della unità immobiliare **(Allegato 2)**.

In riferimento all'agibilità, nulla è stato rintracciato nell'archivio comunale essendo una costruzione ante '67.

**LOTTO 7**

**Foglio 3 particella 170 sub 1.**

L'immobile identificato presso il Catasto Fabbricati di Monte Urano con il Foglio 3 particella 170/1 derivante dalla variazione per modifica dell'identificativo del 31/01/2013 Pratica AP 0012264, derivante dalla variazione del 23/01/2013 Pratica AP0008174 identificativo 167/1 tale già dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, risulta pervenuto in virtù di

- Atto Notaio Alessandro Mori Rep. 16616/6904 del 6/2/2013 Registrato a Fermo il 04/03/2013 al n. 881 serie 1T e trascritto a Fermo il 04/03/2013 al n. reg. generale 1650 e n. reg. particolare 1117 con il quale la Signora ..... cede e trasferisce a titolo di permuta al Signor .....la piena proprietà su porzione di fabbricato in Monte Urano Foglio 3 particella 167/1;

- Atto di compravendita a rogito Notaio Walter Fileni del 26.08.1993 rep. 83163/10657 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Fermo ai nn. 3838/5308 del 01.09.1993 da ..... nato a Santa Vittoria in Matenano il e A M. nata a Santa Vittoria in Matenano il

<b>3</b>	<b>REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO</b>
----------	---

REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA **(Allegato 4)**

**Relativamente agli immobili del LOTTO N. 7**

Come potuto accertare presso il Settore Urbanistica, Ufficio Tecnico del Comune di Monte Urano, anche a seguito di specifica richiesta di accesso ai documenti amministrativi del 13.09.2021, le pratiche relative alle unità immobiliari oggetto di perizia sono state le seguenti:

<b>IMMOBILE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 3 FOGLIO 170</b>			
Titolo	Pratica o Protocollo	Data	Oggetto
-----	15679	23/11/2002	Denuncia di Inizio Attività per Lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto, ripristino della facciata in mattoni a faccia vista e adeguamento aperture esistenti alle preesistenze.

Non è stata rintracciata l'Abitabilità.  
Non risultano pratiche di Condoni Edilizi in corso.

\*\*\*\*\*

**SANATORIE**

5. Per le opere di cui al LOTTO 7

. Accatastamento	<b>€. 500,00</b>
. <u>Presentazione di SCIA in Sanatoria</u>	
Spese tecniche (rilievo completo, ecc..)	€. 500,00
Oneri comunali	€. 568,00
Diritti di segreteria e marche da bollo	€. 250,00
Totale	<b>€. 1.318,00</b>

EDILIZIA AGEVOLATA, CONVENZIONATA O SOVVENZIONATA

In ordine alle normative sull'edilizia agevolata, convenzionata o sovvenzionata, non risulta nulla in quanto i fabbricati non sono stati realizzati sotto tale regime e le aree non sono ubicate in zona PIIP.

<b>4</b>	<b>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>
----------	---

**LOTTO N. 7**

libero

<b>5</b>	<b>VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI</b>
----------	--

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (Allegato 9)**

**1. S.F**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO**

**TRASCRIPTIONI CONTRO**

1. Trascrizione contro del 12/01/1990 Variata in data 12/12/2005 - Registro Particolare 246 Registro Generale 286 – Atto tra vivi Notaio Alfonso Rossi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – Nota di costituzione di servitù – a favore di....., la trascrizione dell'Atto a rogito Notaio Rossi n. rep. 3691/320 del 16/12/1989, costituiscono a favore del terreno distinto alle particelle 15,16,85,86,87,88 e 89 del foglio 13 del NCT di Monte Urano (fondo dominante) servitù di passaggio per la larghezza di metri otto, nonché di condutture, su una porzione della particella **44** del foglio **13** di Monte Urano e precisamente sulla porzione sita a ovest di detta particella.

2. Trascrizione contro del 21/06/2017 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 5068 - Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 940 del 09/05/2017 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede di Fermo c.f.

00112540448) contro i signori Smerilli Francesco e Settini Sandra - Immobili siti in Monte Urano (FM) e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/5 - 20/6** diritti pari all'intera proprietà e **20/8 e 20/9** diritti pari a sette dodicesimi.

3. Trascrizione contro del 06/03/2018 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 1776 - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 157/2018 del 05/02/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobile, a favore della Unione di Banche Italiane Spa (c.f. 03053920165) e contro -----  
-- Immobili siti in Monte Urano e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/5 e 20/6** - Foglio **3** particella **170/1** – al Catasto Terreni con il Foglio **13** particelle **17 e 44** e sempre al Catasto Fabbricati Immobili siti in Sant'Elpidio a Mare al Foglio **51** particelle **247/43 e 247/47** diritti pari all'intera proprietà.

4. Trascrizione contro del 10/07/2018 - Registro Particolare 3929 Registro Generale 5339 - Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 804 del 28/05/2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro ----- . Pignoramento tra gli altri immobili su 1) diritti pari a nove diciottesimi di proprietà delle unità immobiliari in Monte Urano, distinte al Catasto fabbricati al foglio **3** particella **356/6**, foglio **9** particella **18/3, 18/4 e 18/8**.

5. Trascrizione contro del 28/02/2020 - Registro Particolare 999 Registro Generale 1441 Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo Repertorio 156/2019 del 18/01/2019 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di massa di creditori del Fallimento ----- nonché del Socio ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17 e 44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4 e 18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5 e 20/6** - Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8 e 20/9** - Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **3** particella **170/1**.-

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

1. Iscrizione contro del 19/01/2005 - Registro Particolare 106 Registro Generale 491 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 21374/5379 del 18/01/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 193.750 di cui €. 77.500 per sorte capitale e contro i signori -----  
----- Immobili siti in Monte Urano (FM) e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/2** diritti pari all'intera proprietà e **20/3** diritti pari alla quota di un mezzo.

2. Iscrizione contro del 10/02/2005 - Registro Particolare 275 Registro Generale 1159 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 21561/5433 del 09/02/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 193.750 di cui €. 77.500 per sorte capitale e contro i signori -----  
----- Immobili siti in Monte Urano (FM) e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/2** diritti pari all'intera proprietà e **20/3** diritti pari alla quota di sette dodicesimi.

3. Iscrizione contro del 17/02/2006 - Registro Particolare 339 Registro Generale 1451 Pubblico ufficiale Alessandro Mori Repertorio 4274/1183 del 16/02/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 125.000 di cui €. 50.000 per sorte capitale da rimborsare in venti anni e contro i signori ----- e, in qualità di terzi datori di ipoteca, -----, per i diritti di proprietà di nove diciottesimi - Immobili siti in Monte Urano, alla Via Borgo Nuovo n. 92 Foglio **3** particella **356 sub 6**.

4. Iscrizione contro del 08/05/2006 - Registro Particolare 1002 Registro Generale 4419 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 24959/6585 del 05/05/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 337.500 di cui €. 135.000 per sorte capitale e contro i signori

Smerilli Francesco e Settimi Sandra - Immobili siti in Monte Urano (FM) e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/2** diritti pari all'intera proprietà e **20/3** diritti pari alla quota di sette dodicesimi.

**5.** Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1148 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato “Banca dell’Adriatico Spa” (sede in Ascoli Piceno c.f. 00097670442) per €. 188.000 di cui €. 330.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca il signor----- A garanzia di debito della Società -----. – Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** -

**6.** Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato “Banca Popolare di Ancona Spa” (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 337.000 di cui €. 590.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - A garanzia di debito della Società Smerilli srl - Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** -

**7.** Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” (sede in Siena c.f. 00884060526) per €. 80.000 di cui €. 145.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - A garanzia di debito della Società Smerilli srl - Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** -

**8.** Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato “Cassa di Risparmio di Fermo Spa” (sede in Fermo c.f. 01377380421) per €. 75.000 di cui €. 130.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** –

**9.** Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato “Banca delle Marche Spa” (sede in Ancona c.f. 00112540448) per €. 120.000 di cui €. 205.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte

Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** –

**10.** Iscrizione contro del 17/11/2015 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 7706 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1062 del 14/11/2015 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 200.000 di cui €. 117.762,51 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di piena proprietà Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** e Foglio **3** particella **170/1**.- Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di sette dodicesimi Foglio **9** particella **20/8** e **20/9** - Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** –

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di ANCONA**

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**1.** Trascrizione contro del 13/10/2014 - Registro Particolare 11735 Registro Generale 15896 Pubblico ufficiale Notaio Mori Alessandro Repertorio 18843/7987 del 09/10/2014 Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di ----- – Costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a carico delle particelle 231 e 234 del foglio 109 ed a favore della proprietà acquistata dal Signor----- Immobili siti in Ancona Catasto Terreni Foglio **109** particelle **231** e **234** (Fondo Servente) e Catasto fabbricati Foglio **109** particella **2/7** e **237/1**, Foglio **109** particella **2/9** e Catasto Terreni particella **233** (fondo dominante).

**2.** Trascrizione contro del 08/03/2018 - Registro Particolare 3204 Registro Generale 4320 Pubblico ufficiale Tribunale di Ancona Repertorio 608/2018 del 09/02/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo contro ----- . Pignoramento su diritti pari alla piena proprietà delle unità immobiliari in Ancona, distinte al Catasto fabbricati al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4**, **5**, **230**, **231**, **234** e **288**.

**3.** Trascrizione contro del 21/02/2020 - Registro Particolare 2196 Registro Generale 3274 Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo Repertorio 156/2019 del 18/01/2019 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di massa di creditori del Fallimento ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per la piena proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4**, **5**, **230**, **231**, **234** e **288**.

**ISCRIZIONI CONTRO**

**1.** Iscrizione contro del 09/05/2005 - Registro Particolare 2821 Registro Generale 10992 Pubblico ufficiale Notaio Mori Alessandro Repertorio 1852/630 del 04/05/2005 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Ancona c.f. 00078240421) per €. 150.000 di cui €. 100.000 per sorte capitale e contro il signor ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **2/7**, **237/1** e **2/5**.

**2.** Iscrizione contro del 30/11/2006 - Registro Particolare 7374 Registro Generale 30638 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 26179/7171 del 27/11/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Ancona c.f. 00078240421) per €. 240.000 di cui €. 160.000 per sorte capitale durata 15 anni e contro il signor ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **2/5**, **2/7**, **237/1**, **237/2**, **238/2** e **2/9**.

3. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2849 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell’Istituto di Credito denominato “Banca dell’adriatico Spa” (sede in Ascoli Piceno c.f. 00097670442) per €. 188.000 di cui €. 330.000 per sorte capitale e contro il signor ----- terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

4. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2850 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell’Istituto di Credito denominato “Banca Popolare di Ancona Spa” (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 337.000 di cui €. 590.000 per sorte capitale e contro il signor ----- terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

5. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2851 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell’Istituto di Credito denominato “Banca Monte dei Paschi di Siena Spa” (sede in Siena c.f. 00884060526) per €. 80.000 di cui €. 145.000 per sorte capitale e contro il signor ----- terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

6. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2852 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell’Istituto di Credito denominato “Banca Cassa di Risparmio di Fermo Spa” (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 75.000 di cui €. 130.000 per sorte capitale e contro il signor ----- terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

7. Iscrizione contro del 03/11/2015 - Registro Particolare 2853 Registro Generale 18373 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell’Istituto di Credito denominato “Banca delle Marche Spa” (sede in Ancona c.f. 01377380421) per €. 120.000 di cui €. 205.000 per sorte capitale e contro il signor ----- terzo datore di ipoteca - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

8. Iscrizione contro del 18/11/2015 - Registro Particolare 3003 Registro Generale 19178 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1062 del 14/11/2015 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore dell’Istituto di Credito denominato “Cassa di Risparmio di Fermo Spa” (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 200.000 di cui €. 117.762,51 per sorte capitale e contro in qualità di terzo datore di ipoteca il signor ----- - Immobili siti in Catasto fabbricati del Comune di Ancona per i diritti di proprietà al foglio **109** particelle **237/2** e **238/2** e al Catasto Terreni foglio **109** particelle **4, 5, 230, 231, 234 e 288**.

**2. S. G.**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO**

**TRASCRIZIONI CONTRO**

1. Trascrizione contro del 12/01/1990 Variata in data 12/12/2005 - Registro Particolare 246 Registro Generale 286 – Atto tra vivi Notaio Alfonso Rossi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – Nota di



costituzione di servitù – a favore di -----la trascrizione dell'Atto a rogito Notaio Rossi n. rep. 3691/320 del 16/12/1989, costituiscono a favore del terreno distinto alle particelle 15,16,85,86,87,88 e 89 del foglio 13 del NCT di Monte Urano (fondo dominante) servitù di passaggio per la larghezza di metri otto, nonché di condutture, su una porzione della particella **44** del foglio **13** di Monte Urano e precisamente sulla porzione sita a ovest di detta particella.

**2.** Trascrizione contro del 17/07/2017 - Registro Particolare 4320 Registro Generale 5897 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1403/2017 del 27/06/2017 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili, a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede in Bergamo (c.f. 03053920165) - Immobili siti in Sant'Elpidio a Mare Catasto Fabbricati Foglio **51** particella **247/43**.

**3.** Trascrizione contro del 06/03/2018 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 1776 - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 157/2018 del 05/02/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobile, a favore della Unione di Banche Italiane Spa (c.f. 03053920165) e contro -----  
-----i - Immobili siti in Monte Urano e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** - Foglio **3** particella **170/1** – al Catasto Terreni con il Foglio **13** particelle **17** e **44** e sempre al Catasto Fabbricati Immobili siti in Sant'Elpidio a Mare al Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** diritti pari all'intera proprietà.

**4.** Trascrizione contro del 10/07/2018 - Registro Particolare 3929 Registro Generale 5339 - Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 804 del 28/05/2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro -----Pignoramento tra gli altri immobili su 1) diritti pari a nove diciottesimi di proprietà delle unità immobiliari in Monte Urano, distinte al Catasto fabbricati al foglio **3** particella **356/6**, foglio **9** particella **18/3**, **18/4** e **18/8**.

**5.** Trascrizione contro del 27/02/2020 - Registro Particolare 971 Registro Generale 1407 Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo Repertorio 154/2019 del 18/01/2019 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di massa di creditori del ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare al Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** diritti pari all'intera proprietà.

#### **ISCRIZIONI CONTRO**

**1.** Iscrizione contro del 13/02/2003 - Registro Particolare 230 Registro Generale 1403 Pubblico ufficiale Notaio Alfonso Rossi Repertorio 169446/19717 del 12/02/2003 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Toscana Spa" (sede in Firenze c.f. 00470800483) per €. 140.000 di cui €. 70.000 per sorte capitale da rimborsare in venti anni e contro il signor -----, per i diritti di piena proprietà - Immobile siti in Sant'Elpidio a Mare, alla Via Adige n. 4 Foglio **51** particella **247** sub **44**.

**2.** Iscrizione contro del 17/02/2006 - Registro Particolare 339 Registro Generale 1451 Pubblico ufficiale Alessandro Mori Repertorio 4274/1183 del 16/02/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 125.000 di cui €. 50.000 per sorte capitale da rimborsare in venti anni e contro i signori ----- Immobili siti in Monte Urano, alla Via Borgo Nuovo n. 92 Foglio **3** particella **356** sub **6**.

**3.** Iscrizione contro del 04/10/2007 - Registro Particolare 2519 Registro Generale 10582 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 27743/8018 del 03/10/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 81.000 di cui €. 55.618,58 per sorte capitale da rimborsare in quindici anni e contro il signor -----, per i diritti di piena proprietà - Immobile siti in Sant'Elpidio a Mare, alla Via Adige n. 4 Foglio **51** particella **247** sub **43**.

4. Iscrizione contro del 30/04/2008 - Registro Particolare 987 Registro Generale 4596 Pubblico ufficiale Notaio Ciuccarelli Francesco Repertorio 28615/8587 del 29/04/2008 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca delle Marche Spa" (sede in Ancona c.f. 01377380421) per €. 140.000 di cui €. 70.000 per sorte capitale da rimborsare in venti anni e contro il signor -----, per i diritti di piena proprietà - Immobile siti in Pedaso, alla Via Cristoforo Colombo n. 41 Foglio **2** particella **126** sub **11**.

5. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1148 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca dell'Adriatico Spa" (sede in Ascoli Piceno c.f. 00097670442) per €. 188.000 di cui €. 330.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca il signor ----- – Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** -

6. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 337.000 di cui €. 590.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** –

7. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa" (sede in Siena c.f. 00884060526) per €. 80.000 di cui €. 145.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47**

8. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 01377380421) per €. 75.000 di cui €. 130.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** –

9. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca delle Marche Spa" (sede in Ancona c.f. 00112540448) per €. 120.000 di cui €. 205.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3**, **18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio

**3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** –

**10.** Iscrizione contro del 17/11/2015 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 7706 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1062 del 14/11/2015 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 200.000 di cui €. 117.762,51 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6** - Catasto fabbricati di Sant'Elpidio a Mare per i diritti di piena proprietà Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** –

**3. S. L.**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO**

**TRASCRIZIONI CONTRO**

**1.** Trascrizione contro del 12/01/1990 Variata in data 12/12/2005 - Registro Particolare 246 Registro Generale 286 – Atto tra vivi Notaio Alfonso Rossi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – Nota di costituzione di servitù – a favore di -----, la trascrizione dell'Atto a rogito Notaio Rossi n. rep. 3691/320 del 16/12/1989, costituiscono a favore del terreno distinto alle particelle 15,16,85,86,87,88 e 89 del foglio 13 del NCT di Monte Urano (fondo dominante) servitù di passaggio per la larghezza di metri otto, nonché di condutture, su una porzione della particella **44** del foglio **13** di Monte Urano e precisamente sulla porzione sita a ovest di detta particella.

**2.** Trascrizione contro del 06/03/2018 - Registro Particolare 1329 Registro Generale 1776 - Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Repertorio 157/2018 del 05/02/2018 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobile, a favore della Unione di Banche Italiane Spa (c.f. 03053920165) e contro -----  
----- Immobili siti in Monte Urano e identificati al Catasto Fabbricati con il Foglio **9** particella **20/5** e **20/6** - Foglio **3** particella **170/1** – al Catasto Terreni con il Foglio **13** particelle **17** e **44** e sempre al Catasto Fabbricati Immobili siti in Sant'Elpidio a Mare al Foglio **51** particelle **247/43** e **247/47** diritti pari all'intera proprietà.

**3.** Trascrizione contro del 10/07/2018 - Registro Particolare 3929 Registro Generale 5339 - Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 804 del 28/05/2018 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino contro ----- Pignoramento tra gli altri immobili su 1) diritti pari a nove diciottesimi di proprietà delle unità immobiliari in Monte Urano, distinte al Catasto fabbricati al foglio **3** particella **356/6**, foglio **9** particella **18/3, 18/4** e **18/8**.

**4.** Trascrizione contro del 27/02/2020 - Registro Particolare 970 Registro Generale 1406 Pubblico ufficiale: Tribunale di Fermo Repertorio 153/2019 del 18/01/2019 – Atto Giudiziario – Sentenza Dichiarativa di Fallimento a favore di massa di creditori del Fallimento ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

**ISCRIZIONI CONTRO**

**1.** Iscrizione contro del 17/02/2006 - Registro Particolare 339 Registro Generale 1451 Pubblico ufficiale Alessandro Mori Repertorio 4274/1183 del 16/02/2006 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 125.000 di cui €. 50.000 per sorte capitale da rimborsare in venti anni e contro i signori -----di proprietà di nove diciottesimi - Immobili siti in Monte Urano, alla Via Borgo Nuovo n. 92 Foglio **3** particella **356** sub **6**.

2. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1148 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca dell'Adriatico Spa" (sede in Ascoli Piceno c.f. 00097670442) per €. 188.000 di cui €. 330.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca il signor ----- Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

3. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Popolare di Ancona Spa" (sede in Jesi c.f. 00078240421) per €. 337.000 di cui €. 590.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - A garanzia di debito della Società Smerilli srl - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

4. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1150 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca Monte dei Paschi di Siena Spa" (sede in Siena c.f. 00884060526) per €. 80.000 di cui €. 145.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - A garanzia di debito della Società Smerilli srl - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

5. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1151 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 01377380421) per €. 75.000 di cui €. 130.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

6. Iscrizione contro del 26/10/2015 - Registro Particolare 1152 Registro Generale 7190 Pubblico ufficiale Ciuccarelli Francesco Repertorio 37501/15038 del 22/10/2015 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di debito a favore dell'Istituto di Credito denominato "Banca delle Marche Spa" (sede in Ancona c.f. 00112540448) per €. 120.000 di cui €. 205.000 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

7. Iscrizione contro del 17/11/2015 - Registro Particolare 1252 Registro Generale 7706 Pubblico ufficiale Tribunale di Fermo Repertorio 1062 del 14/11/2015 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore dell'Istituto di Credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo Spa" (sede in Fermo c.f. 00112540448) per €. 200.000 di cui €. 117.762,51 per sorte capitale e contro in qualità di terzi datori di ipoteca i signori ----- - Immobili siti in Catasto Terreni di Monte Urano per i diritti di un terzo Foglio **13** particelle **17** e **44** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **9** particelle **18/3, 18/4** e **18/8** – Catasto fabbricati di Monte Urano per i diritti di un sesto Foglio **3** particella **356/6**.

## 6 AREE DEMANIALI

I beni non ricadono su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile ex art. 826 del c.c. di ente pubblico.

## 7 USI CIVICI – BENI CULTURALI

Dagli accertamenti effettuati è risultato:

- che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico;
- che i diritti sui beni del debitore non sono di proprietà o di natura concessoria in virtù di alcuno degli istituti sopra richiamati;
- che gli immobili non sono riconosciuti di interesse artistico, storico, archeologico o etnografico, né costituiscono beni culturali o paesaggistici.

## 8 INFORMAZIONI IN MERITO A SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

In merito agli immobili distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Urano con il foglio **3** Particella n. **356** sub **6** (**LOTTO N. 6**) facenti parte del Condominio denominato "BORGO NUOVO" codice fiscale 90004810447 amministrato dal geom. Paoloni Alessandro con Studio in Via T. A. Edison n. 11 di Porto San Giorgio, a seguito di dichiarazione dello stesso Amministratore (**Allegato 6**), così si relaziona:

- Ad oggi non ci sono cause pendenti.
- Ad oggi non sono state deliberate Spese Straordinarie.
- l'importo annuo approssimativo delle spese fisse di gestione o manutenzione è pari a circa Le spese condominiali il cui termine di pagamento è scaduto ma che nonostante ciò non sono state pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia è pari ad €.

**Per tutti gli altri immobili non risulta costituito nessun Condominio.**

## 9 VALUTAZIONE DEI BENI

### CRITERI SUL CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

La **superficie esterna lorda** (SEL) commerciale, da ponderare, che deve intendersi puramente strumentale al valore di mercato, è stata ricavata avvalendosi sia delle planimetrie catastali, sia di quelle allegate ai titoli edilizi e valutata da misure a campione; nell'allegato dedicato all'individuazione delle superfici (**Allegato 7**), i vari ambienti sono stati colorati in maniera diversa, per meglio ponderare le superfici oggetto di stima.

Per il calcolo delle superfici e per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento alle *istruzioni per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*, (**Allegato C del DPR 138/98**) ed al Codice per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie emanato dall'ABI Associazione Bancaria Italiana, considerando la seguente procedura:

Rientrano tra le Superfici Principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, ecc.

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, ecc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La Superficie Principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

Superfici calpestabili	100%
Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%

**Geom. Roberto Carafa**  
**Studio Tecnico**

Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Per Superfici Secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle Principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi ecc.

Ad ogni tipologia di Superficie Principale, potrà essere associata una o più Superficie Secondaria.

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le Superfici Secondarie rientrano anche i vani scala esclusivi.

pertanto si ottengono i seguenti parametri:

**LOTTO 7**

**Foglio 3 particella 170 sub 1.**

Unità	Corpo	Destinazione d'uso	Destinazione principale	Piano	Mq. lordi	Percentuale Raguaglio	Mq. virtuali
1	1	Magazzino	NO	S1	28,00	80%	22,40
	2	Appartamento	SI	T	28,00	100%	28,00
	3	Appartamento	SI	1°	25,00	100%	25,00
			<b>Totale</b>				<b>75,00</b>

La Superficie dell'immobile misurata secondo il criterio SEL (Superficie esterna lorda) misura complessivamente mq. 81,00.

La Superficie commerciale dell'immobile, in ragione della Superficie principale e della concorrenza delle Superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica di dettaglio, misura complessivamente **mq. 75,00**.

**Considerazioni generali sui coefficienti di Raguaglio utilizzati.**

Si rappresenta che, nell'ambito della destinazione residenziale, la tipologia per la quale si realizzano più frequenti scambi è l'unità immobiliare.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti superfici degli accessori diretti e indiretti, collegati e non collegati.

Le superfici dei balconi sono state calcolate fino a 25 mq. per il 30%, oltre i 25 mq. per il 10% quando collegati all'unità immobiliare.

Per balconi e terrazze non a livello, fino a 25 mq. per il 15%, oltre i 25 mq. per il 5%.

Per i magazzini che di fatto sono unità abitative, è stato utilizzato il coefficiente mercantile pari all'80%.

Gli ambienti con altezza interna inferiore a 1,50 mt. non vengono considerati nel computo delle superfici.

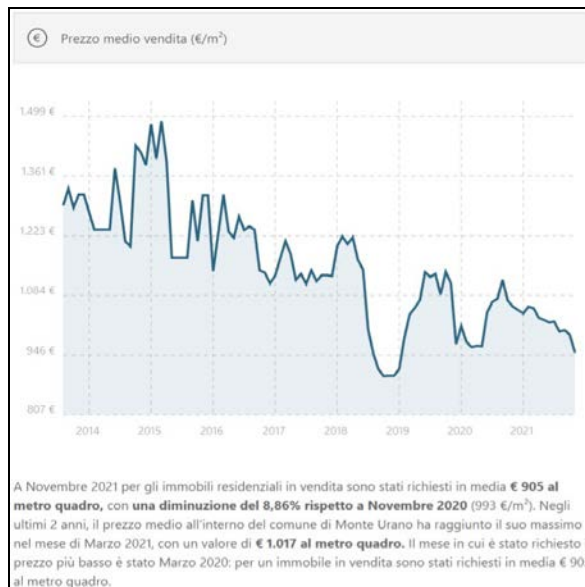
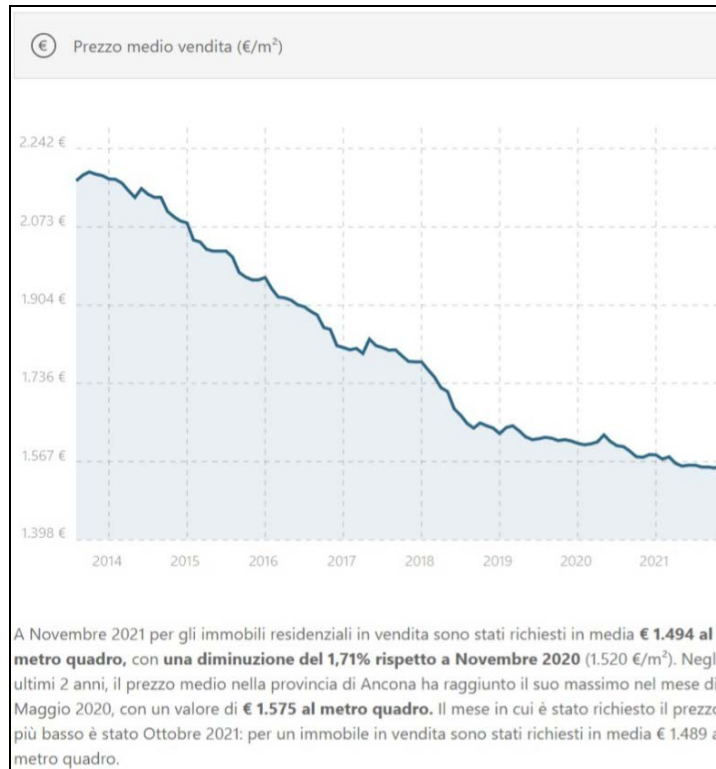
Per gli altri coefficienti si fa riferimento al DPR 138/98 e alle ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE emesse dall'Agenzia del Territorio.

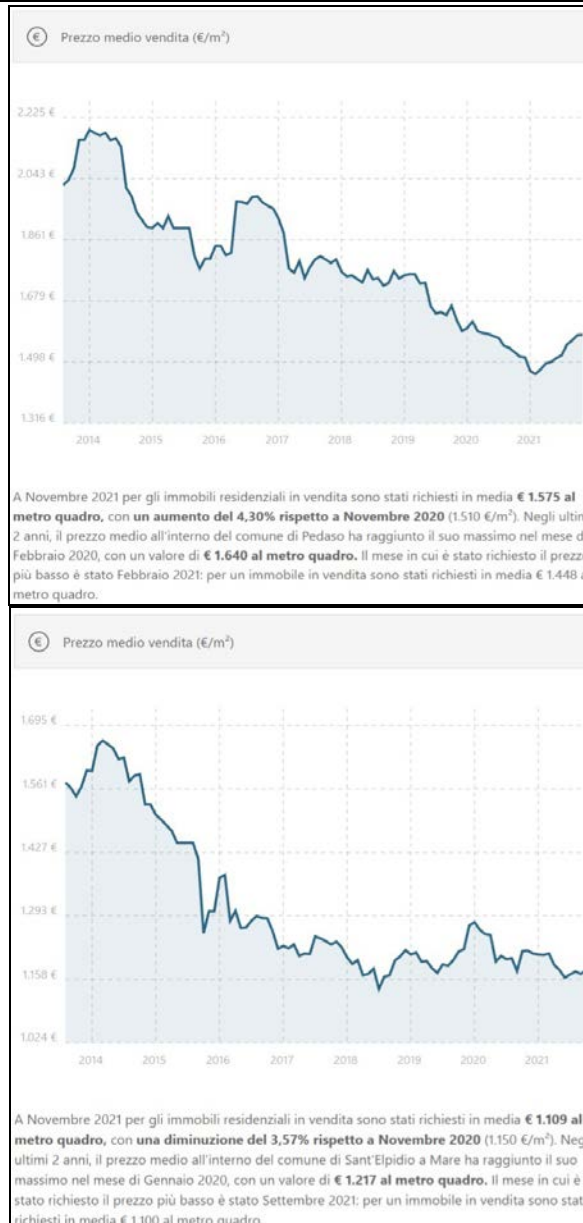
**STIMA E CRITERI DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima, si è usato un procedimento di confronto. Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato e soprattutto il valore effettivamente realizzabile dalla liquidazione dei beni in questo particolare momento che registra un andamento del mercato immobiliare in forte calo.

Se si considerano le rilevazioni di fine anno è facile constatare che non si interrompono i tassi negativi del mercato immobiliare.

Nei grafici sotto riportati viene evidenziato l'andamento dei prezzi nei singoli Comuni sede degli immobili periziati.





### **INDAGINE DI MERCATO** (Allegato 8)

I dati raccolti nonché le indagini condotte hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle schede che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga.

E' stato utilizzato il Borsino Immobiliare dei Prezzi, da dove sono stati estratti i prezzi di immobili realmente presenti sul mercato.

Prezzi di compravendite georiferite ed altre informazioni ad esso collegate, quali: comune, indirizzo, anno di vendita, mese di vendita, quota trasferita, consistenza, categoria catastale, zona OMI.

Si intende quindi individuare il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un



determinato segmento di mercato come segue:

## ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI ANCONA



**A** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 100.000,00 €, ubicato nel comune di Ancona (AN), STRADA FRAZIONE SAPPANICO 000051, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 108 mapp. 174 sub. 2 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 133,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 157.000,00 €, ubicato nel comune di Ancona (AN), STRADA FRAZIONE MONTESICURO , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 130 mapp. 180 sub. 2/4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 130,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Ancona (AN), STRADA FRAZIONE CANDIA , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 113 mapp. 585 sub. 24/23 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 79,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998).

### Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

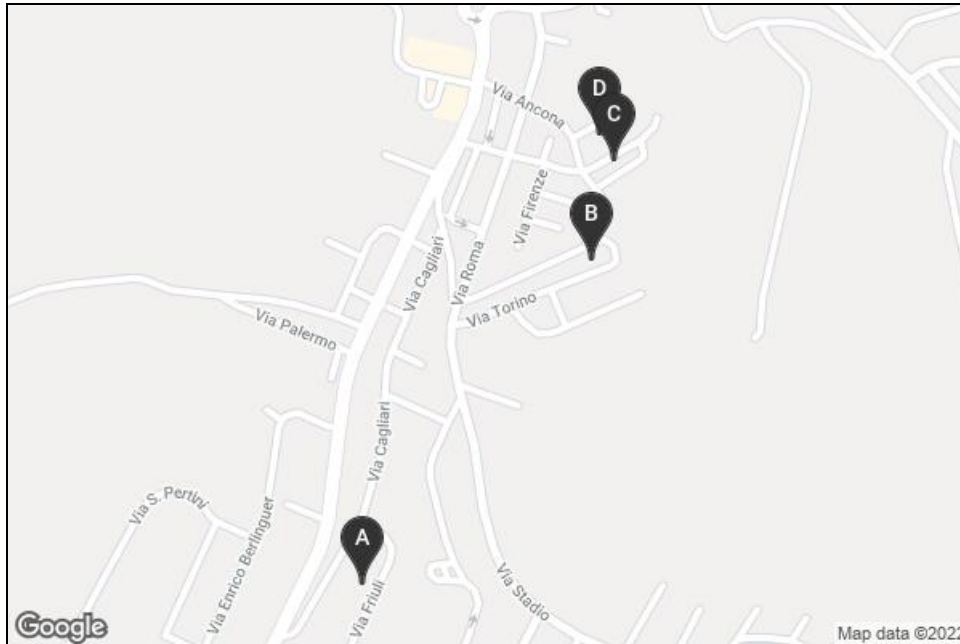
<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	06/2021	10/2020	06/2020
Prezzo PRZ (€)	100.000,00	157.000,00	150.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	133,00	130,00	79,00

pMED (€/mq)	751,88	1.207,69	1.898,73
-------------	--------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 1.286,10 \text{ arrotondabile ad € } 1300,00$$

## ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI MONTE URANO

### VIA INCANCELLATA



**A** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 05/2021 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA FRIULI 000016, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 1138 sub. 14 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 145,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA TORINO 12, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 578 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 92,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA ANCONA 63, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 14 sub. 1 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**D** - Immobile in categoria catastale C02 compravenduto nel 10/2020 al prezzo di 78.900,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA ANCONA 000035, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 9 mapp. 215 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 141,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### Calcolo del prezzo medio

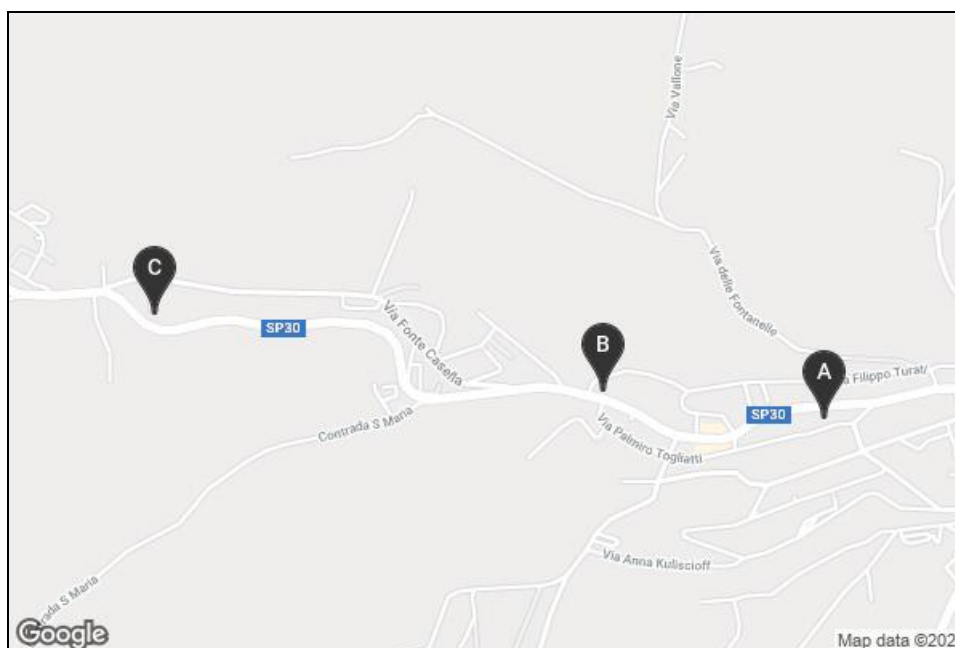
**Geom. Roberto Carafa**  
Studio Tecnico

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Data DAT	05/2021	03/2020	10/2020	10/2020
Prezzo PRZ (€)	155.000,00	75.000,00	70.000,00	78.900,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	145,00	92,00	118,00	141,00

pMED (€/mq)	1.068,97	815,22	593,22	559,57
-------------	----------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 759,24 \text{ arrotondabile ad } \mathbf{€ 800,00}$$

**VIA INCANCELLATA - LABORATORIO**



**A** - Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 04/2021 al prezzo di 54.000,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA FRATELLI CERVI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 22 mapp. 364 sub. - con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 341,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 03/2019 al prezzo di 48.500,00 €, ubicato nel comune di Montegranaro (FM), VIA FERMANA NORD 000156, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 195 sub. - con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale C03 compravenduto nel 06/2021 al prezzo di 15.000,00 €, ubicato nel comune di Monte San Giusto (MC), RIONE ALCIDE DE GASPERI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 17 mapp. 302 sub. - con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 42,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

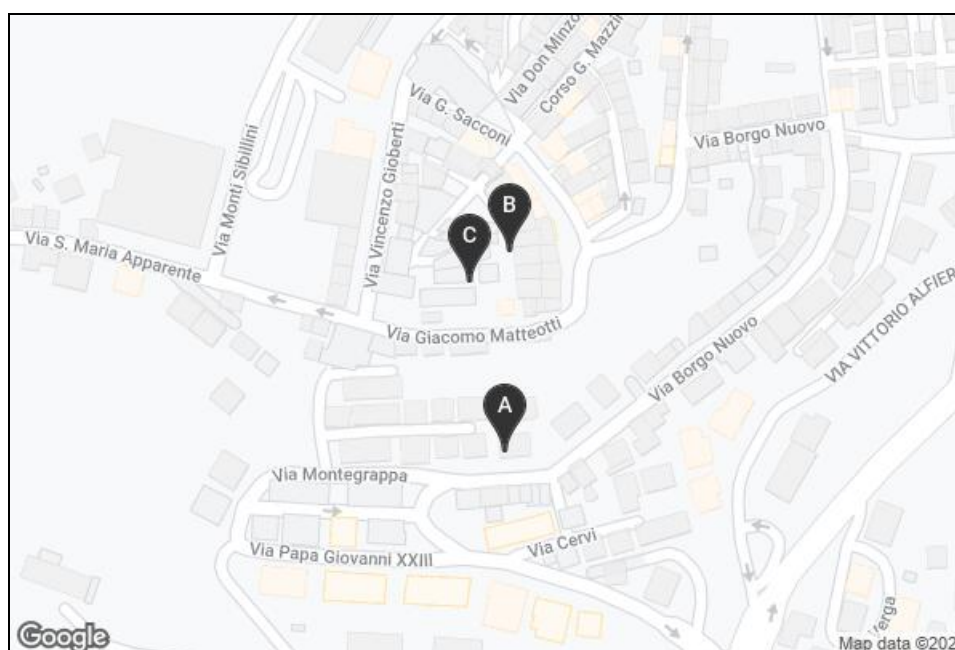
**Calcolo del prezzo medio**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	04/2021	03/2019	06/2021
Prezzo PRZ (€)	54.000,00	48.500,00	15.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	341,00	120,00	42,00

pMED (€/mq)	158,36	404,17	357,14
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 306,56 \text{ arrotondabile ad } € 300,00$$

**VIA BORGO NUOVO – VIA FIORENZUOLA**



**A** - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 12/2019 al prezzo di 67.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA BORGO NUOVO 000166, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 357 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 78,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2019 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), PIAZZA CORTILE 000009, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 192 sub. - con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 06/2020 al prezzo di 40.000,00 €, ubicato nel comune di Monte Urano (FM), VIA BALUARDO 000001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 3 mapp. 195 sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 71,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

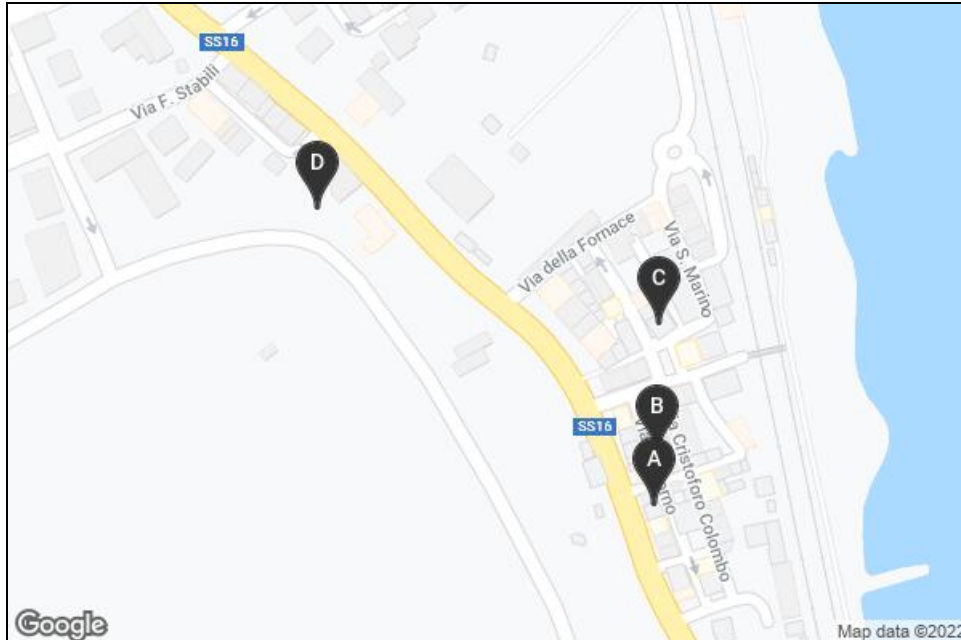
**Calcolo del prezzo medio**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	12/2019	06/2019	06/2020
Prezzo PRZ (€)	67.000,00	40.000,00	40.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	78,00	89,00	71,00

pMED (€/mq)	858,97	449,44	563,38
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 623,93 \text{ arrotondabile ad } \text{€ } 600,00$$

## ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI PEDASO



**A** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2019 al prezzo di 110.000,00 €, ubicato nel comune di Pedaso (FM), VIA DEL FORNO SNC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 179 sub. 11 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2020 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Pedaso (FM), VIA DEL FORNO 000012, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 166 sub. 4 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 49,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2021 al prezzo di 220.000,00 €, ubicato nel comune di Pedaso (FM), VIA CRISTOFORO COLOMBO 000030, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 2 mapp. 264 sub. 10 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 129,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**D** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2019 al prezzo di 135.000,00 €, ubicato nel comune di Pedaso (FM), VIA ALCIDE DE GASPERI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 4 mapp. 27 sub. 21 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 83,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### Calcolo del prezzo medio

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
Data DAT	02/2019	02/2020	02/2021	01/2019
Prezzo PRZ (€)	110.000,00	50.000,00	220.000,00	135.000,00

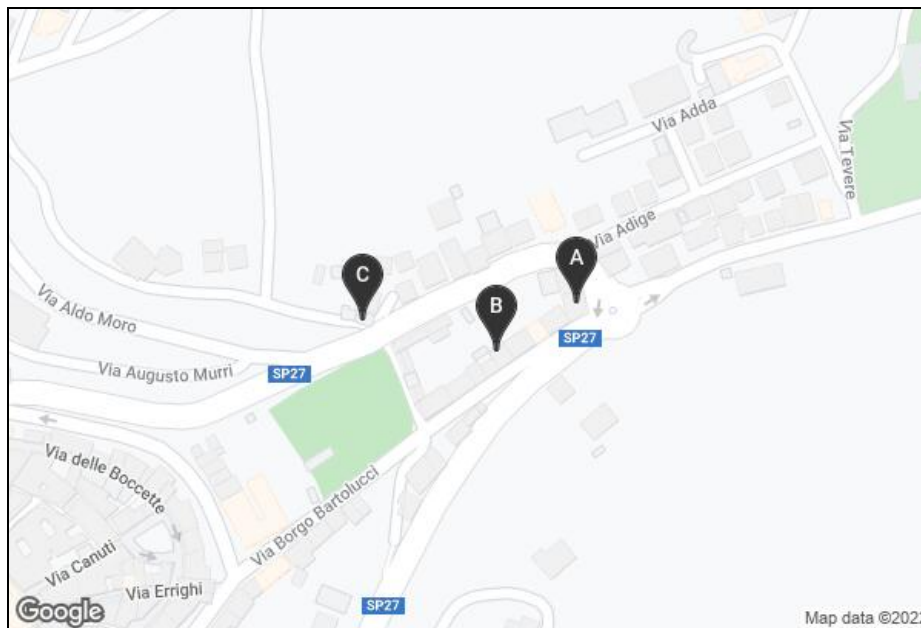
**Geom. Roberto Carafa**  
Studio Tecnico

Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	54,00	49,00	129,00	83,00
-----------------------	-------	-------	--------	-------

pMED (€/mq)	2.037,04	1.020,41	1.705,43	1.626,51
-------------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 1.597,34 \text{ arrotondabile ad } \text{€ } 1.600,00$$

**ESTRATTO CAMPIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE**



**A** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 70.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), VIA BARTOLUCCI , ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 59 mapp. 172 sub. 6-5-12 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 198,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**B** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 09/2019 al prezzo di 75.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), VIA BARTOLUCCI 000031, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 59 mapp. 168 sub. 14 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 134,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**C** - Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 07/2019 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Sant'Elpidio a Mare (FM), STRADA FONTANELLE 000001, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 51 mapp. 238 sub. 3 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

**Calcolo del prezzo medio**

<b>Prezzo e Caratteristiche</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Data DAT	01/2021	09/2019	07/2019
Prezzo PRZ (€)	70.000,00	75.000,00	150.000,00

**Geom. Roberto Carafa**  
Studio Tecnico

Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	198,00	134,00	120,00
-----------------------	--------	--------	--------

pMED (€/mq)	353,54	559,70	1.250,00
-------------	--------	--------	----------

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 721,08 \text{ arrotondabile ad } € 700,00$$

**VALORE DA ATTRIBUIRE AI LOTTI :**

**LOTTO 7**

sito in Monte Urano, Piano S1-T-1°, con accesso da Via Fiorenzuola 26-28 nella piena proprietà del Signor S.F. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Superficie commerciale ponderata per Destinazione d'uso Principale e secondaria.	Prezzo base di calcolo	Valore attribuito al bene a lordo delle eventuali detrazioni
<b>Mq. 75,00</b>	<b>€. 600,00</b>	<b>€. 45.000,00</b>

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nelle pagine precedenti, il più probabile valore di mercato a metro quadrato e riferito alla superficie virtuale come sopra calcolata dell'immobile oggetto di stima, risulta pari ad €. 600,00.

Ciò determina un valore complessivo dell'immobile pari ad €. 45.000,00.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate condizioni che determinano adeguamenti e correzioni del valore dell'immobile. Pertanto si ritiene di apportare la detrazioni che ammonta ad €. 1.618,00. Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggere in detrazione e pertanto, in ragione delle correzioni operate, il valore complessivo al metro quadrato di superficie virtuale come sopra calcolata, risulta pari ad **€. 578,00**.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari ad **€. 43.000,00** in c.t..

**VALORE DA ATTRIBUIRE AL LOTTO 7**

(Euro quarantatremila/00)

**€. 43.000,00** in c.t.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, in adempimento dell'incarico conferito allo scrivente dal Curatore Dott. Paolo Cerolini nel Fallimento n. 40/2017, tenuto conto delle caratteristiche, della relativa ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, appetibilità, effettiva collocabilità sul mercato nonché dei risultati dei conteggi istituiti, si stima il valore venale "ordinario" - più probabile prezzo di c/v - assumibile a base di una procedura di vendita di evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà e/o disponibilità dei falliti nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente, come individuati e descritti nel corpo della perizia, in totali **€. 600.700,00** (euro seicentomilasettecento/00), restando esclusi oneri, gravami e servitù non espressamente citati nel presente elaborato.

Ritenendo di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale, precisando che eventuali considerazioni non propriamente riferite ai quesiti sono state rilasciate per completezza di informazione, ringraziando il Curatore per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

**ALLEGATI PARTE SECONDA**

- 1. Atti di provenienza e note trascrizione**
- 2. Documentazione fotografica**
- 3. Documentazione Catastale**
- 4. Documentazione Urbanistica**
- 5. Contratti affitto**
- 6. Documenti Condominio**
- 7. Planimetrie individuazione superfici**
- 8. Indagine di Mercato**
- 9. Visure ipotecarie**

Porto Sant'Elpidio 21.01.2022

IL TECNICO  
(Geom. Roberto Carafa)