



ORIGINACE

Tribunale di Fermo

# Sezione Esecuzioni Immobiliari

## Processo di Esecuzione Immobiliare

### N° 281/1994

#### DA CREDITORE PROCEDENTE

- **ITALFONDIARIO spa**  
(Avv. Vincent Fanini c/o Avv. Alfredo Tacchetti - Via dell'Università,7 - 63900 FERMO)
- **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**  
(Avv. Walter Massucci - Via Giovanni,XXIII - 63827 PEDASO)
- **UNICREDIT MANAGEMENT BANK**  
(Avv. A. Alessandrini - Proc. Sabina Rossi - C.so Umberto I, 418 - PORTO SANT'ELPIDIO)
- **S.G.C.**  
(Avv. A. Zaccarelli - Via Perpentì, 24 - 63900 FERMO)

#### CREDITORI INTERVENUTI

- **UNICREDIT MANAGEMENT BANK**  
(Avv. A. Alessandrini - Proc. Sabina Rossi - C.so Umberto I, 418 - PORTO SANT'ELPIDIO)
- **BANCA DELLE MARCHE**  
(Avv. R. Perticarini- P. Trognoni c/o Avv. Chiodini - Vicolo Chiuso XX,1 - 63900 FERMO)
- **FALLIMENTO L.A.L.A. DI CANCELLIERI ACHILLE & C.**  
(Curatore Rag. Carlo Patrizi c/o Avv. A. De Luna - Via Paccarrone,11 - 63900 FERMO)
- **MICHELE ALFANO LEGNAMERIA ITALIANA SPA**  
(Avv. A. De Luna - Via Paccarrone,11 - 63900 FERMO)

#### DEBITORI

- 
- 
- 
- 





*Tribunale di Fermo*

**OGGETTO**

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE**

**LOTTO 4**

- **APPARTAMENTO** ubicato al piano Primo con terrazzo al piano Terzo, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) in via Madonnetta, censito al NCEU F. 8 Part. 303, Sub. 15, categ. A/2, cl. 3, di 6,5 vani, R.C. € 231,63;
- porzione di **GARAGE** in comune all'interno della corte distinto al NCEU al F. 8 part. 303 sub. 18, cat. C/6, cl. 1, 40 m<sup>2</sup>, R.C. € 19,63

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI**

**LOTTO 5**

- **APPARTAMENTO** ubicato al piano Secondo all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 5, categ. A/2, cl. 6, di 6 vani, R.C. € 371,85;



*Tribunale di Fermo*

- **GARAGE** ubicato al piano seminterrato, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 7, categ. C/6, cl. 4, di 48 m<sup>2</sup>, R.C. € 69,41;

APPARTENENZA  
Monte San P.  
Garage  
C.F. 01656390448  
Tribunale di Fermo



*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 4**

prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1

**77.180,00 Euro**

euro settantasettemilacentottanta /00

**APPARTAMENTO** ubicato al piano Primo, con lastrico solare al piano terzo, all'interno di un fabbricato residenziale-artigianale, sito nel comune di Francavilla d'Ete in via Madonnetta n. 8., distinto al NCEU al foglio 8 part. 303 sub. 15 con garage esterno comune al sub. 9 di pertinenza.

**LOTTO N° 5**

prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1 (SUB. 5) E PER 1/2 (SUB. 7)

**76.920,00 Euro**

euro settantasettemilanovecentoventi /00

**APPARTAMENTO** ubicato al piano Secondo, all'interno di una piccolo fabbricato, sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via San Biagio n.29., distinto al NCEU al foglio 18 part. 271 sub. 5

**GARAGE** ubicato al piano Seminterrato, sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via San Biagio n.29., distinto al NCEU al foglio 18 part. 271 sub. 7



## Tribunale di Fermo

Con decreto del 19/04/2012 la S.V.I. G.E. il Dott. Pietro Merletti nominava, il sottoscritto **Geom. Massimiliano Rocchi**, residente in comune di Altidona in via Michelangelo n. 32, esperto estimatore per l'**Esecuzione Immobiliare N° 281/94** comparso il giorno 14/06/2012, e successivamente rinviata al 15/11/2012 dinanzi al G.E. Dott.ssa Alessandra Mirabelli, per il giuramento di rito e per conferire l'incarico di rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti:

### QUESITI

- 1) Dettagliata indicazione dei diritti spettanti al debitore nonché degli atti o fatti in base ai quali ne ha acquisito la titolarità (visura storica trascrizioni e acquisizioni in copia dei relativi atti di provenienza, compreso l'atto di provenienza ultraventennale);
- 2) individuazione degli immobili interessati al pignoramento e loro descrizione (comune, località, via, numero civico, piano, categoria numero interno, superficie in mq, confini, dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni);
- 3) verifica della corrispondenza esatta tra i dati degli immobili risultanti dal pignoramento eseguito, quelli della nota di trascrizione dello stesso e i dati degli immobili come sopra individuati, evidenziandone, se del caso, la difformità;
- 4) verifica della corrispondenza dei dati degli immobili, come risultanti dalla documentazione richiesta agli enti competenti, e lo stato dei luoghi;
- 5) acquisizione di aggiornamento elenco di trascrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile evidenziando le eventuali difformità o omissioni rispetto alla certificazione ipocatastale o notarile depositata dal precedente;
- 6) elenco completo dei comproprietari (con i relativi dati anagrafici) esistenti su tutti gli immobili interessati al pignoramento, con l'indicazione anche di quelli eventualmente omessi dalle parti ricorrenti o erroneamente indicati;
- 7) elenco analitico delle trascrizioni delle domande giudiziali;
- 8) descrizione analitica degli atti (corredati dalla documentazione necessaria) da cui risulti la storia catastale dell'immobile avendo cura di menzionare le eventuali variazioni e frazionamenti interessanti lo stesso;
- 9) produzione di certificazione dell'Ufficio competente per l'individuazione dell'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale con annotazione di eventuali vincoli; si fa presente che l'acquisizione di tale certificazione è tassativa ed il perito non potrà accettare informale comunicazione circa le difficoltà di reperire presso il Comune interessato detta documentazione;
- 10) verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione od aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descrizione della tipologia degli abusi riscontrati, della possibilità di sanatoria degli illeciti ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, il presumibile costo di questa (eventualmente anche in termini di valutazione probabilistica del perito, ove le amministrazioni competenti non forniscano più precisi conteggi nei termini utili per la tempestiva elaborazione dell'elaborato), nonché documentazione da cui risulti eventuale domanda di sanatoria già in corso;
- 11) accertare lo stato di possesso dell'immobile (libero/occupato), con indicazione del titolo in base al quale l'immobile è occupato in particolare: gli eventuali rapporti di locazione ( precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, provvedimenti di assegnazione dell'abitazione al coniuge) indicandone le date di apparenze di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti



## Tribunale di Fermo

- a proroga o meno, fondati su provvedimenti definitivi o meno, eventuale trascrizione degli stessi, esistenza di giudizio in corso per il rilascio) e l'eventuale corrispettivo, avendo cura di allegare copia di tutti i documenti ritenuti o acquisiti presso gli uffici pubblici o cancellerie di uffici giudiziari;
- 12) in caso di condominio, verificare la posizione debitoria/creditoria relativa all'immobile pignorato come emerge dall'estratto dell'ultimo bilancio condominiale, quantificando la quota ordinaria spettante ed indicando le eventuali spese straordinarie già deliberate;
  - 13) accertamento -con acquisizione della relativa documentazione - dell'esistenza di formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale ed ivi compresi i vincoli derivanti da contratti e incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso (esempio vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inedificabilità, alienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali o usi civici), SPECIFICANDO quali di essi resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
  - 14) esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti dei beni pignorati individuati se di proprietà del solo debitore (tenendo comunque presente per i fondi rustici le disposizioni di cui all'art. 577 c.p.c. e senza suddividere l'immobile principale dalle sue pertinenze-garage, posto auto, magazzino, box, fondaco, ecc..) e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
  - 15) nel caso di pignoramento di quota, esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene redigendo, in caso affermativo, il relativo progetto di divisione; in caso negativo, esprimere la propria motivata valutazione sulla convenienza della alienazione separata della quota stessa ( se si ritenga e per quali ragioni che la stessa possa avvenire ad un prezzo pari o superiore del valore di stima);
  - 16) indicazione analitica del valore commerciale degli immobili relativamente a ciascun lotto e dell'intero compendio immobiliare, con indicazione del criterio di stima usato, avendo cura di indicare distintamente il prezzo base d'asta come risultante scomputando dal valore commerciale stimato i presumibili costi per la regolarizzazione urbanistica;
  - 17) redazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie e predisposizione del manifesto d'asta.

L'esperto, terminata la relazione: PROVVEDERA' AD INVIARE COPIA AI CREDITORI PROCEDENTI O INTERVENUTI E AL DEBITORE, anche se non costituito, almeno 45 gg prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del Codice, a mezza posta ordinaria o elettronica, allegando alla stessa indicazione del proprio indirizzo anche di posta elettronica ed avendo cura di depositare la documentazione relativa all'effettuazione di tali avvisi;

- depositerà nel medesimo termine oltre all'originale, DUE copie scritte della relazione con relativi allegati, destinate da essere inserite nel fascicolo d'ufficio e DUE floppy-disk (meglio CD-ROM o DVD) contenenti la medesima relazione, redatta con il programma WORD (o altro programma compatibile);

- allegherà alla relazione depositata almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene (eventualmente da lui redatta), visura catastale aggiornata, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti in sanatoria e degli eventuali documenti sopra indicati

- interverrà all'udienza fissata del **16/05/2013** alle ore 9.30, SENZA ALTRO AVVISO e vi renderà i chiarimenti che le parti abbiano provveduto, almeno 15 gg prima, ad inviargli dopo la trasmissione della sua relazione.

L'esperto, senza pregiudizio del rispetto del suddetto termine per la comunicazione ai creditori della relazione e previa apposita autorizzazione da parte del Giudice, provvederà alla esecuzione di tutte le variazioni necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, nonché



## Tribunale di Fermo

all'accertamento degli immobili eseguito dal medesimo perito, nel caso risulti mancante e/o insufficiente o risultino variazioni effettuate dalla medesima Agenzia del Territorio per operazioni di aggiornamento, divisione e/o nuova identificazione di parcelle (si precisa che l'attività di eventuali prestatori d'opera verrà compensata ai sensi del DPR 30.05.02 n. 115) provvedendo al deposito della relativa documentazione presso il professionista delegato per la vendita, al quale presterà ogni ausilio richiestogli, ove le dette operazioni abbiano termine dopo l'effettuazione di detta delega, nonché alla redazione dello schema bando di vendita recante l'indicazione dei dati aggiornati.

L'esperto in caso di impossibilità di accedere all'immobile, come in ogni altro caso di difficoltà tale da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico, avvertirà immediatamente il Giudice, ai fini della nomina del custode giudiziario e/o degli opportuni provvedimenti.

Lo scrivente accettava l'incarico per rispondere con relazione scritta e chiedeva la somma in conto spese di € 500,00. Il G.E. rinviava all'udienza del **16/05/2013 alle ore 9.30.**

### Sopralluogo

Dopo aver esaminato attentamente il fascicolo degli atti giudiziari prodotti, provveduto a recuperare i necessari documenti per effettuare le verifiche di conformità degli immobili, sono stati avvisati con Raccomandata A.R. per effettuare il sopralluogo di inizio operazioni peritali per il giorno 02/03/2013 alle ore 09.30, presso il primo degli immobili oggetto dell'esecuzione sito in via Madonnetta, 8 del comune di Francavilla (FM).

Le operazioni peritali sono consistite nel visionare gli immobili oggetto di pignoramento sia internamente che esternamente, identificando da subito **N. 4 lotti** per la vendita all'asta per Francavilla d'Ete e **N. 2 lotti** per Monte San Pietrangeli, oltre ad effettuare un rilievo fotografico e verificato la corrispondenza catastale con lo stato di fatto dei seguenti immobili:

2. Immobili di proprietà degli esecutati sig.ri [REDACTED]  
- (LOTTO N. 4) appartamento sito al piano primo, (distinto al NCEU f. 8 part. 303 sub. 15).

Successivamente con il sig. Cancellieri Achille si è provveduto a visionare i seguenti immobili siti al comune di Monte San Pietrangeli:



## Tribunale di Fermo

- (LOTTO N. 5) appartamento al piano secondo (distinto al F. 18 part. 271 sub. 5), disabitato.

- (LOTTO N. 5-6) al piano seminterrato garage catastalmente diviso in due ma allo stato attuale unico locale.

Si precisa che precedentemente al sopralluogo, il sottoscritto ha provveduto a reperire il Certificato di destinazione urbanistica e la necessaria documentazione attestante la conformità del fabbricato e/o pratiche di condono o modifiche, presso gli uffici tecnici dei comuni di Francavilla e Monte San Pietrangeli, oltre che alla conservatoria dei registri immobiliari e l'ufficio catasto di A.P.

Si precisa inoltre che al comune di Francavilla non sono stati reperiti tutti i probabili titoli autorizzativi per il quale si allega dichiarazione del tecnico comunale.

Sulla scorta della documentazione in possesso, si è iniziato ad effettuare una ricognizione dei luoghi, individuando e accertando da subito lo stato degli stessi e ad effettuare un accurato rilievo fotografico.

Si precisa che relativamente alle informazioni di seguito riportate non comprovate da documenti o riscontri ufficiali, fanno mero riferimento alle dichiarazioni effettuate da eventuali presenti in fase di sopralluogo.

Sulla base del sopralluogo effettuato, delle informazioni acquisite in riferimento a transazioni effettuate per fabbricati simili a quello oggetto della presente esecuzione e sulla base delle notizie fornite da tecnici e agenzie immobiliari operanti nella zona, di seguito si prosegue nel risponde ai quesiti posti, secondo lo schema consegnato dalla cancelleria delle esecuzioni.



*Tribunale di Fermo*

**Elenco ispezioni ipotecarie per nominativo**

**Risposta ai quesiti n° 1- 3-5- 7**

- Elenco sintetico e analitico ipotecario-

1. Elenco sintetico delle formalità per immobile in ordine cronologico

ISPEZIONE PER [REDACTED] = [REDACTED] (per gli immobili pignorati)

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 24/04/1991 Reg. Part. 400 Reg. Gen. 3302  
Pubblico ufficiale *BELOGI GIUSEPPE* Rep. 78709 del 17/04/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE  
1.1 iscrizione n. 599 del 12/04/2011
2. nota del 27/05/1994 Reg. Part. 488 Reg. Gen. 2951  
Pubblico ufficiale *PRESIDENTE DEL TRIBUNALE* Rep. 791/94 del 27/05/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) e MONTE SAN PIETRANGELI (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
3. nota del 11/06/1994 Reg. Part. 553 Reg. Gen. 3311  
Pubblico ufficiale *PRETORE* Rep. 427/94 del 09/06/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
4. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 665 Reg. Gen. 4019  
Pubblico ufficiale *PRESIDENTE DEL TRIBUNALE FERMO* Rep. 811 del 13/07/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) e MONTE SAN PIETRANGELI (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
5. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 666 Reg. Gen. 4020  
Pubblico ufficiale *PRETORE FERMO* Rep. 315 del 13/07/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) e MONTE SAN PIETRANGELI (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
6. nota del 12/04/2011 Reg. Part. 599 Reg. Gen. 2897  
Pubblico ufficiale *BELOGI GIUSEPPE* Rep. 78709/6932 del 17/04/1991  
RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A  
GARANZIA DI MUTUO





## Tribunale di Fermo

Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)

SOGGETTO DEBITORE

1.1 iscrizione n. 599 del 12/04/2011

7. nota del 12/05/2008 Reg. Part. 1045 Reg. Gen. 4890  
Pubblico ufficiale *ALESSANDRINI CALISTI* Rep. 42302 del 05/05/1988  
RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A  
GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti a MONTE SAN PIETRANGELI (FM)  
SOGGETTO DEBITORE  
1.1 iscrizione n. 440 del 1988

### b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/05/1994 Reg. Part. 1851 Reg. Gen. 2445  
Pubblico ufficiale *TRIBUNALE DI FERMO* Rep.0 del 05/05/1994  
*DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)
2. nota del 26/01/1995 Reg. Part. 474 Reg. Gen. 630  
Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO* Rep.0 del 17/01/1995  
*ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) E MONTE SAN PIETRANGELI (FM)
3. nota del 19/04/1995 Reg. Part. 1815 Reg. Gen. 2409  
Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO* Rep.0 del 23/03/1995  
*ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)
4. nota del 14/02/1997 Reg. Part. 725 Reg. Gen. 962  
Pubblico ufficiale *TRIBUNALE DI FERMO* Rep.38 del 05/12/1995  
*ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) MONTE SAN PIETRANGELI  
1.1 ANNOTAZIONE N. 1038 DEL 27/07/2005 (RESTRIZIONE BENI)
5. nota del 25/11/1994 Reg. Part. 4900 Reg. Gen. 6660  
Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO* Rep.0 del 23/09/1994  
*ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti a MONTE SAN PIETRANGELI



*Tribunale di Fermo*

ISPEZIONE PER [REDACTED] = [REDACTED] (per gli immobili pignorati)

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 27/05/1994 Reg. Part. 488 Reg. Gen. 2951  
Pubblico ufficiale *PRESIDENTE DEL TRIBUNALE* Rep. 791/94 del 27/05/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
2. nota del 13/07/1994 Reg. Part. 663 Reg. Gen. 4015  
Pubblico ufficiale *PRETORE* Rep. 316/94 del 13/07/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
3. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 665 Reg. Gen. 4019  
Pubblico ufficiale *PRESIDENTE DEL TRIBUNALE FERMO* Rep. 811 del 13/07/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE
4. nota del 21/12/2010 Reg. Part. 2346 Reg. Gen. 10083  
Pubblico ufficiale *CIUCCARELLI LORENZO* Rep. 64995/18142 del 29/01/1991  
Ipoteca in rinnovazione derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE  
GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE  
1.1 formalità riferimento: iscrizione n. 91 del 1991
5. nota del 12/04/2011 Reg. Part. 598 Reg. Gen. 2896  
Pubblico ufficiale *BELOGI GIUSEPPE* Rep. 78708/6931 del 17/04/1991  
RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA VOLONTARIA A  
GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
SOGGETTO DEBITORE  
1.2 iscrizione n. 401 del 1991

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 25/11/1994 Reg. Part. 4903 Reg. Gen. 6663  
Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO* Rep. 0 del 22/10/1994  
*ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)



*Tribunale di Fermo*

2. nota del 26/01/1995 Reg. Part. 474 Reg. Gen. 630  
Pubblico ufficiale *UFFICIALE GIUDIZIARIO Rep.0 del 17/01/1995*  
*ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM) E MONTE SAN PIETRANGELI (FM)
3. nota del 22/02/2000 Reg. Part. 848 Reg. Gen. 1339  
Pubblico ufficiale *TRIBUNALE DI FERMO Rep. 5436/98 del 11/12/1998*  
*ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*  
Immobili siti a FRANCAVILLA D'ETE (FM)

2 Elenco analitico delle formalità (in ordine per ogni nota)

a) ISCRIZIONI CONTRO ( [REDACTED] = [REDACTED] )

1. nota del 24/04/1991 Reg. Part. 400 Reg. Gen. 3302

ATTO NOTARILE PUBBLICO. IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO. Notaio Dott. Giuseppe Belogi. Num. Rep. 78709/6932, somma garantita 100.000.000 £ per un tasso interesse di 13,75% per durata anni 10 per un totale di 205.500.000 £.

A FAVORE

CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede a Genova avente c.f. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sull'immobile distinto al Catasto Urbano del comune di Francavilla d'Ete al f. 8 part. 303 sub. 7

CONTRO

[REDACTED] E  
[REDACTED]  
PROPRIETARI per la quota di 1/2 ciascuno.

1.1 Formalità successive iscrizione reg. part. 599 del 12/04/2011.

2. nota del 27/05/1994 Reg. Part. 488 Reg. Gen. 2951

ATTO GIUDIZIARIO da Presidente Tribunale di Fermo, rep. 791/94. Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma garantita di 36.673.569 £ a un tasso del 18% per un totale di £ 70.000.000. Richiesto da avv. Alessio Alessandrini per conto di Credito Italiano spa per gli immobili indicati nelle unità negoziali distinti al catasto urbano:

- 1.1. f. 8 part. 303: sub. 3 (abitazione) comune di Francavilla d'Ete;
- 1.2 f. 8 part. 303 sub. 7 (abitazione) comune di Francavilla d'Ete;
- 1.3 f. 18 scheda 10335/80 (appartamento) comune di Monte San Pietrangeli;
- 2.1 f. 8 part. 303 sub. 14 (corte di mq 44) comune di Francavilla d'Ete ;
- 3.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte) comune di Francavilla d'Ete;
- 4.1 scheda 2802/82 comune di Francavilla d'Ete;



## Tribunale di Fermo

- 4.2 scheda 10952/80 comune di Francavilla d'Ete;
- 4.3 f. 8 part. 303 sub. 6 (appartamento) comune di Francavilla d'Ete;
- 5.1 f. 8 part. 303 sub. 12 (corte)

A FAVORE

di CREDITO ITALIANO SPA con sede a Genova avente c.f. 00348170101 per la proprietà degli immobili indicati alle unità negoziale:

- Unità Negoziale 2-5 piena proprietà per la quota 84/108
- Unità Negoziale 3 piena proprietà per la quota di 24/108
- Unità Negoziale 1-4 piena proprietà per la quota di 1/1

CONTRO

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 4 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 5 per la quota di 42/108 ciascuno
- Unità Negoziale 3 per la quota di 6/108 ciascuno

CONTRO

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 1 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 2 per la quota di 42/108 ciascuno
- Unità Negoziale 3 per la quota di 6/108 ciascuno

3. nota del 11/06/1994 Reg. Part. 553 Reg. Gen. 3311

ATTO GIUDIZIARIO da Presidente Tribunale di Macerata, rep. 427/94. Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma garantita di 2.278.821 £ a un tasso del 16.75% per un totale di £ 5.000.000. Richiesto da avv. Palmiero Poloni per conto di Banca Carima spa per gli immobili indicati nelle unità negoziali distinti al catasto urbano siti nel comune di Francavilla d'Ete:

- 1. 1 f. 8 part. 303 sub. 3 (appartamento)
- 1.2. f. 8 part. 303 sub. 7 (appartamento)
- 1.3 scheda 10335/80 (appartamento)
- 2.1 f. 8 part. 303 sub. 14 (corte)
- 3.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte)

A FAVORE

di BANCA CARIMA SPA con sede a Macerata avente c.f. 0083850438 per la proprietà degli immobili indicati alle unità negoziale:

- unità Negoziale 1 per la quota di 1/1
- Unità Negoziale 2 per la quota di 84/108
- Unità Negoziale 3 per la quota di 12/108





*Tribunale di Fermo*

CONTRO

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

Unità Negoziale 1 per la quota di 1/2 ciascuno

Unità Negoziale 2 per la quota di 42/108 ciascuno

Unità Negoziale 3 per la quota di 6/108 ciascuno

4. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 665 Reg. Gen. 4019

ATTO GIUDIZIARIO da Presidente Tribunale di Fermo, rep. 811. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma garantita di 20.667.586 £ a un tasso del 12% per un totale di £ 30.000.000. Richiesto da avv. Massucci Walter procuratore di Carifermo per gli immobili indicati nelle unità negoziali siti a Francavilla d'Ete distinti al catasto urbano:

1.1. f. 8 part. 303: sub. 6 (abitazione);

1.2 f. 8 part. 303 sub. 9 (abitazione);

2.1 f. 8 part. 303 sub. 12 (corte);

3.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte);

4.1 f. 8 part. 303 sub. 3 (appartamento);

4.2 f. 8 part. 303 sub. 16 (appartamento);

4.3 f. 8 part. 303 sub. 19 (corte);

5.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte);

per gli immobili siti a Monte San Pietrangeli distinti al catasto urbano

6.1 f. 18 scheda 10335/80 (appartamento);

7.1 f. 18 scheda n. 2722/79 (laboratorio)

A FAVORE

di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO con sede a Fermo avente c.f. 00112540448 per la proprietà degli immobili indicati alle unità negoziale:

Unità Negoziale 1-2-4-5 piena proprietà per la quota 1/1

Unità Negoziale 3 piena proprietà per la quota di 36/108

Unità Negoziale 6 piena proprietà per la quota di 36/108

Unità Negoziale 7 piena proprietà per la quota di 2/4

CONTRO

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

Unità Negoziale 1-2 per la quota di 1/2 ciascuno

Unità Negoziale 3 per la quota di 18/108 ciascuno

CONTRO



## Tribunale di Fermo

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 4-6 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 5 per la quota di 18/108 ciascuno
- Unità Negoziale 7 per la quota di 1/4 ciascuno

5. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 666 Reg. Gen. 4020

ATTO GIUDIZIARIO da Pretore di Fermo, rep. 314/94. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma garantita di 4.146.709 £ a un tasso del 12% per un totale di £ 7.000.000. Richiesto da avv. Massucci Walter procuratore di Carifermo per gli immobili indicati nelle unità negoziali:

- 1.1 f. 18 scheda 10335/80 (appartamento) comune di Monte San Pietrangeli;
- 2.1 f. 8 part. 303 sub. 3 (appartamento) comune di Fracavilla d'Ete;
- 2.2 f. 8 part. 303 sub. 16 (appartamento);
- 2.3 f. 8 part. 303 sub. 19 (corte);
- 3.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte);
- 4.1 f. 18 scheda n. 2722/79 (laboratorio) comune di Monte San Pietrangeli;

A FAVORE

di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO con sede a Fermo avente c.f. 00112540448 per la proprietà degli immobili indicati alle unità negoziale:

- Unità Negoziale 1-2 piena proprietà per la quota 1/1
- Unità Negoziale 3 piena proprietà per la quota di 36/108
- Unità Negoziale 4 piena proprietà per la quota di 2/4

CONTRO

PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 1-2 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 3 per la quota di 18/108 ciascuno
- Unità Negoziale 4 per la quota di 1/4 ciascuno

6. nota del 12/04/2011 Reg. Part. 599 Reg. Gen. 2897

ATTO NOTARILE pubblico ufficiale Belogi Giuseppe rep. 78709/2011, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per il capitale di € 51.645,69 per un totale di € 106.131,90 richiedente UNICREDIT MANAGEMENT

A FAVORE

CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede a Genova avente c.f. 00348170101 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Urbano del comune di Francavilla d'Ete al f. 8 part. 303 sub. 16 (abitazione) e sub. 7

CONTRO



*Tribunale di Fermo*

per la quota di 1/2 ciascuno

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

7. nota del 12/05/2008 Reg. Part. 1045 Reg. Gen. 4890

ATTO NOTARILE pubblico ufficiale Alessandrini Calisti Claudio rep. 42302, IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per il capitale di € 33.569,70 per un totale di € 83.924,25 richiedente NOTAIO MARIO LIGUORI PER BNL

A FAVORE

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede a Roma avente c.f. 09339391006 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Terreni del comune di Monte San Pietrangeli al f. 18 part. 271; immobili al catasto Urbano del comune di Monte San Pietrangeli al f. 18 part. 271 scheda n. 10335/80

CONTRO

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 06/05/1994 Reg. Part. 1851 Reg. Gen. 2445

DOMANDA GIUDIZIALE da pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO. ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA. Richiedente avv. Mauro Cimino.

A FAVORE

BRACALENTE LIVIO nato a Mogliano (MC) il 03/08/1952, c.f. BRC LVI 52M03F268W per la PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1

CONTRO

per la quota di 1/2 ciascuno

Immobile

Catasto urbano comune di Francavilla d'Ete al f. 8 part. 303 sub. 3

2. nota del 26/01/1995 Reg. Part. 474 Reg. Gen. 630

ATTO GIUDIZIARIO da UFFICIALE GIUDIZIARIO del tribunale di fermo. ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Richiedente avv. Massucci Walter procuratore Carifermo, per le seguenti unità negoziali siti a Francavilla d'Ete distinti al catasto urbano:

1.1. f. 8 part. 303: sub. 6 (abitazione);

1.2 f. 8 part. 303 sub. 9 (abitazione);



## Tribunale di Fermo

- 2.1 f. 8 part. 303 sub. 12 (corte);
  - 3.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte);
  - 4.1 f. 8 part. 303 sub. 3 (appartamento);
  - 4.2 f. 8 part. 303 sub. 16 (appartamento);
  - 4.3 f. 8 part. 303 sub. 19 (corte);
  - 5.1 f. 8 part. 303 sub. 11 (corte);
- per gli immobili siti a Monte San Pietrangeli distinti al catasto urbano
- 6.1 f. 18 scheda 10335/80 (appartamento);
  - 7.1 f. 18 scheda n. 2722/79 (laboratorio);



### A FAVORE

di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO con sede a Fermo avente c.f. 00112540448 per la proprietà degli immobili indicati alle unità negoziale:

- Unità Negoziale 1-2-4-6 piena proprietà per la quota 1/1
- Unità Negoziale 3-5 piena proprietà per la quota di 36/108
- Unità Negoziale 7 piena proprietà per la quota di 2/4

### CONTRO



PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 1-2 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 3 per la quota di 18/108 ciascuno

### CONTRO



PROPRIETARI per gli immobili descritti:

- Unità Negoziale 4-6 per la quota di 1/2 ciascuno
- Unità Negoziale 5 per la quota di 18/108 ciascuno
- Unità Negoziale 7 per la quota di 1/4 ciascuno

3. nota del 19/04/1995 Reg. Part. 1815 Reg. Gen. 2409

ATTO GIUDIZIARIO. ATTO PIGNORAMENTO IMMOBILIARE da ufficiale giudiziario presso tribunale di Fermo.

Richiedente avv. Alessandrini Alessio – Senigallia.

### A FAVORE

CREDITO ITALIANO SPA con sede a Genova, avente c.f. 00348170101 per la piena proprietà per la quota di 1/1 per l'immobile sito nel comune di Francavilla d'Ete distinto al catasto urbano al f. 8 part. 303 sub. 16

### CONTRO





*Tribunale di Fermo*

per la quota di 1/2 ciascuno

4. nota del 14/02/1997 Reg. Part. 725 Reg. Gen. 962

atto giudiziario. Sentenza dichiarativa di fallimento. Richiedente avv. Patrizi Carlo, curatore fallimento.

Immobili indicati nei seguenti unità negoziali:

- 1.1 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 20 (laboratorio)
- 1.2 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 10 (corte)
- 2.1 comune di Monte San Pietrangeli f. 18 scheda n. 10135/0 (abitazione)
- 2.2 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 3 (abitazione)
- 3.1 comune di Francavilla d'Ete f. 6 part. 159 (laboratorio)
- 4.1 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 11 (corte)
- 5.1 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 14 (corte)

A FAVORE

- 1. MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO L.A.L.A. DI CANCELLIERI ACHILLE S.N.C. per la PROPRIETÀ per la quota di 1/1 per l'unità negoziale 1;
- 2. MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO CANCELLIERI ACHILLE per la PROPRIETÀ per la quota di 1/2 per l'unità negoziale n. 2; per la PROPRIETÀ per la quota di 2/18 per l'unità negoziale n. 3; per la NUDA PROPRIETÀ per la quota di 1/18 per l'unità negoziale n.3; per la PROPRIETÀ per la quota di 18/108 per l'unità negoziale n. 4; per la PROPRIETÀ per la quota di 1/1 per l'unità negoziale n. 5;

CONTRO

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

RESTRIZIONE BENI

ANNOTAZIONE N. 1038 DEL 27/07/2005

ATTO GIUDIZIARIO. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE. Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONI DEL TRIBUNALE DI FERMO.

Immobili descritti nelle seguenti unità negoziale:

- 1.1 comune di Francavilla d'Ete f. 8 part. 303 sub. 20 (laboratorio)

A FAVORE (come nella formalità originaria)

- 1. MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO L.A.L.A. DI CANCELLIERI ACHILLE S.N.C.,
- 2. MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO CANCELLIERI ACHILLE;

CONTRO



*Tribunale di Fermo*

5. nota del 25/11/1994 Reg. Part. 4900 Reg. Gen. 6660

ATTO GIUDIZIARIO. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI da UFFICIALE GIUDIZIARIO di Fermo.  
Richiedente avv. Alberto Palma.

Immobile sito nel comune di Monte San Pietrangeli al f. 18 scheda n. 10335/80 (abitazione)

A FAVORE

B.N.L. – CREDITO FONDIARIO SPA – FINANZIAMENTI E SERVIZI PER L'EDILIZIA E OO.PP. con  
sede a Roma, c.f. 00606660587 per la PIENA PROPRIETÀ per la quota di 1/1

CONTRO

PROPRIETARI per la quota di 1/2 ciascuno

a) ISCRIZIONI CONTRO

1. nota del 27/05/1994 Reg. Part. 488 Reg. Gen. 2951

Descritto precedentemente su Cancellieri Achille

2. nota del 13/07/1994 Reg. Part. 663 Reg. Gen. 4015

ATTO GIUDIZIARIO da PRETORE DI FERMO n. rep. 316/94. Ipoteca giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO per la somma garantita di 1.116.124 £ a un tasso del 12% per un totale di £ 3.500.000. Richiesto da avv. Mssucci Walter procuratore di Carifermo per gli immobili siti a Fancavilla D'Ete distinti al catasto urbano al f. 8 part. 303 :sub. 6 (abitazione) di vani 6,5; sub. 9 (abitazione) di vani 6,5; sub. 12 corte di mq 44,00; sub. 11 corte

A FAVORE di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO con sede a Fermo avente c.f. 00112540448 per la quota di piena proprietà per gli immobili distinti ai sub. 6-9 e per la quota di 36/108 per i sub. 11-12.

CONTRO

PROPRIETARI per la quota di 1/2 ciascuno per gli immobili distinti ai sub. 6-9 e per la quota di 18/108 degli immobili distinti ai sub. 11-12 (corte)

3. nota del 14/07/1994 Reg. Part. 665 Reg. Gen. 4019

Descritto precedentemente su Cancellieri Achille

4. nota del 21/12/2010 Reg. Part. 2346 Reg. Gen. 10083

ATTO NOTARILE pubblico ufficiale notaio Lorenzo Ciuccarelli rep. 64995/18142 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per il capitale di € 25.822,85 per un totale di € 64.557,12 richiedente INTESA SAN PAOLO spa sede Torino



*Tribunale di Fermo*

A FAVORE

INTESA SAN PAOLO SPA con sede a Torino avente c.f. 00799960158 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Urbano del comune di Francavilla d'Ete al f. 8 part. 303 sub. 9 derivante dalla formalità precedente scheda n. 10952/80;

CONTRO

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

1.1 formalità riferimento: iscrizione n. 91 del 1991

5. nota del 12/04/2011 Reg. Part. 598 Reg. Gen. 2896

ATTO NOTARILE pubblico ufficiale notaio Giuseppe Belogi rep. 78708/6931 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per il capitale di € 51.645,69 per un totale di € 106.131,90 richiedente UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT sede Verona

A FAVORE

CREDITO ITALIANO SOCIETA' PER AZIONI con sede a Genova avente c.f. 00348170101 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1 sugli immobili distinti al Catasto Urbano del comune di Francavilla d'Ete al f. 8 part. 303 sub. 6 e sub. 15;

CONTRO

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

1.1 formalità di riferimento: iscrizione n. 401 del 1991

b) TRASCRIZIONI CONTRO

1. nota del 25/11/1994 Reg. Part. 4903 Reg. Gen. 6663

ATTO GIUDIZIARIO da UFFICIALE GIUDIZIARIO del tribunale di fermo. VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI. Richiedente avv. Alberto Palma per l'immobile sito a Francavilla d'Ete distinto al catasto urbano al f. 8 part. 303 sub. 9 (abitazione)

A FAVORE

CARIPO SPA con sede a Milano, c.f. 10516020152 per il diritto di PROPRIETÀ per la quota di 1/1

CONTRO

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno.

VEDERE NOTA – QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI



## Tribunale di Fermo

2. nota del 26/01/1995 Reg. Part. 474 Reg. Gen. 630

Descritto precedentemente su [REDACTED]

3. nota del 22/02/2000 Reg. Part. 848 Reg. Gen. 1339

ATTO GIUDIZIARIO da TRIBUNALE DI FERMO. SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO.  
Richiedente Pernice Giuseppe per gli immobili siti a Francavilla d'Ete distinto al catasto urbano al f. 8  
part. 303 sub. 9 e sub. 15

A FAVORE

MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO L.A.L.A. DI [REDACTED], per il diritto di  
PROPRIETÀ per la quota di 1/2

CONTRO

[REDACTED]  
proprietario per la quota di 1/2.

VEDERE NOTA - QUADRO D - PER ULTERIORI INFORMAZIONI

Da tenere conto che sulla part. 271 del f. 18 del comune di Monte san Pietrangeli, esiste una servitù di  
passaggio trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Fermo rif. formalità reg. part. n. 4320 del  
23/11/1966 e reg. part. n. 2949 del 08/08/1977.

**I DATI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL PIGNORAMENTO CORRISPONDONO  
PERFETTAMENTE.**



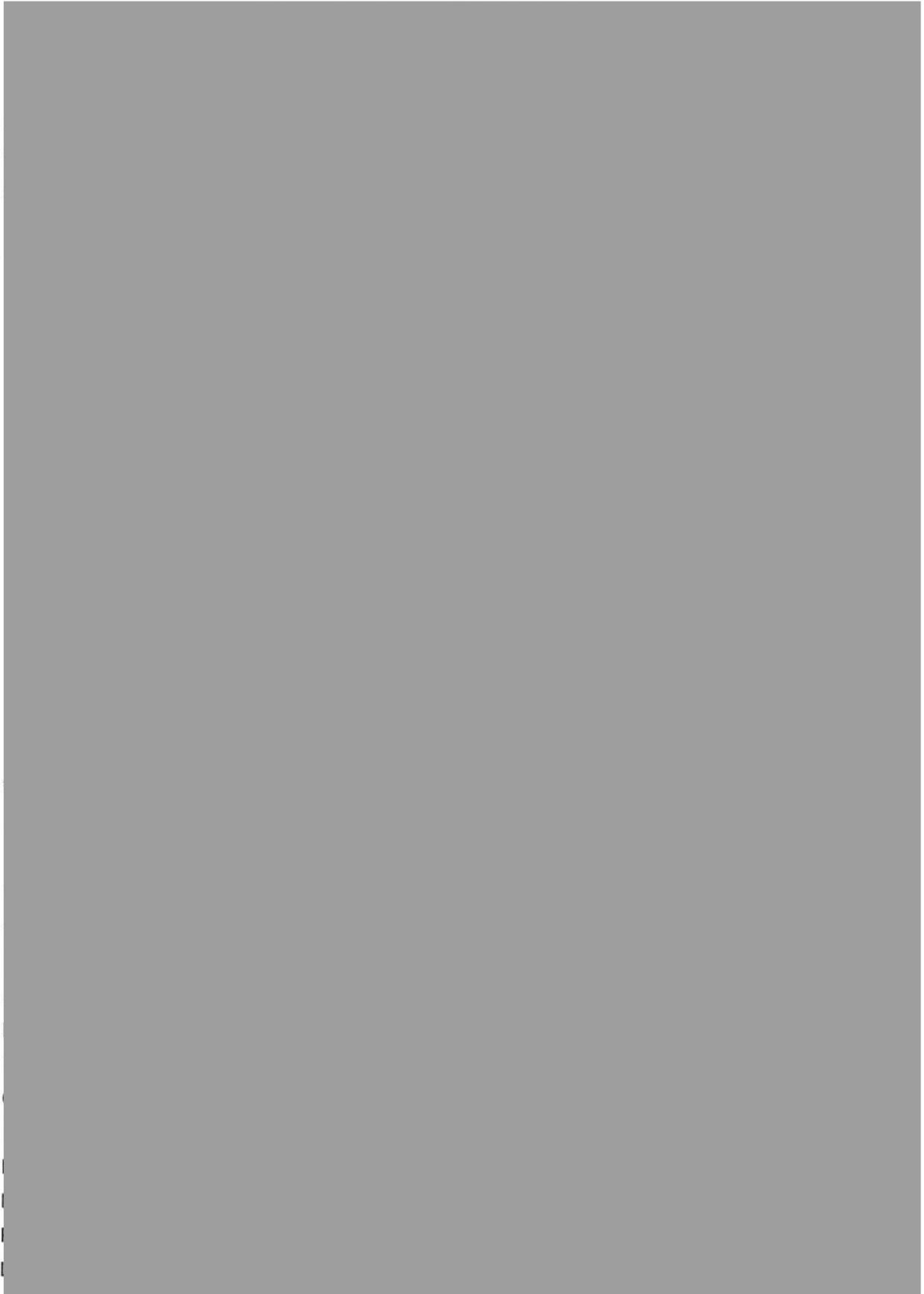
geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 1**



geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



P

geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

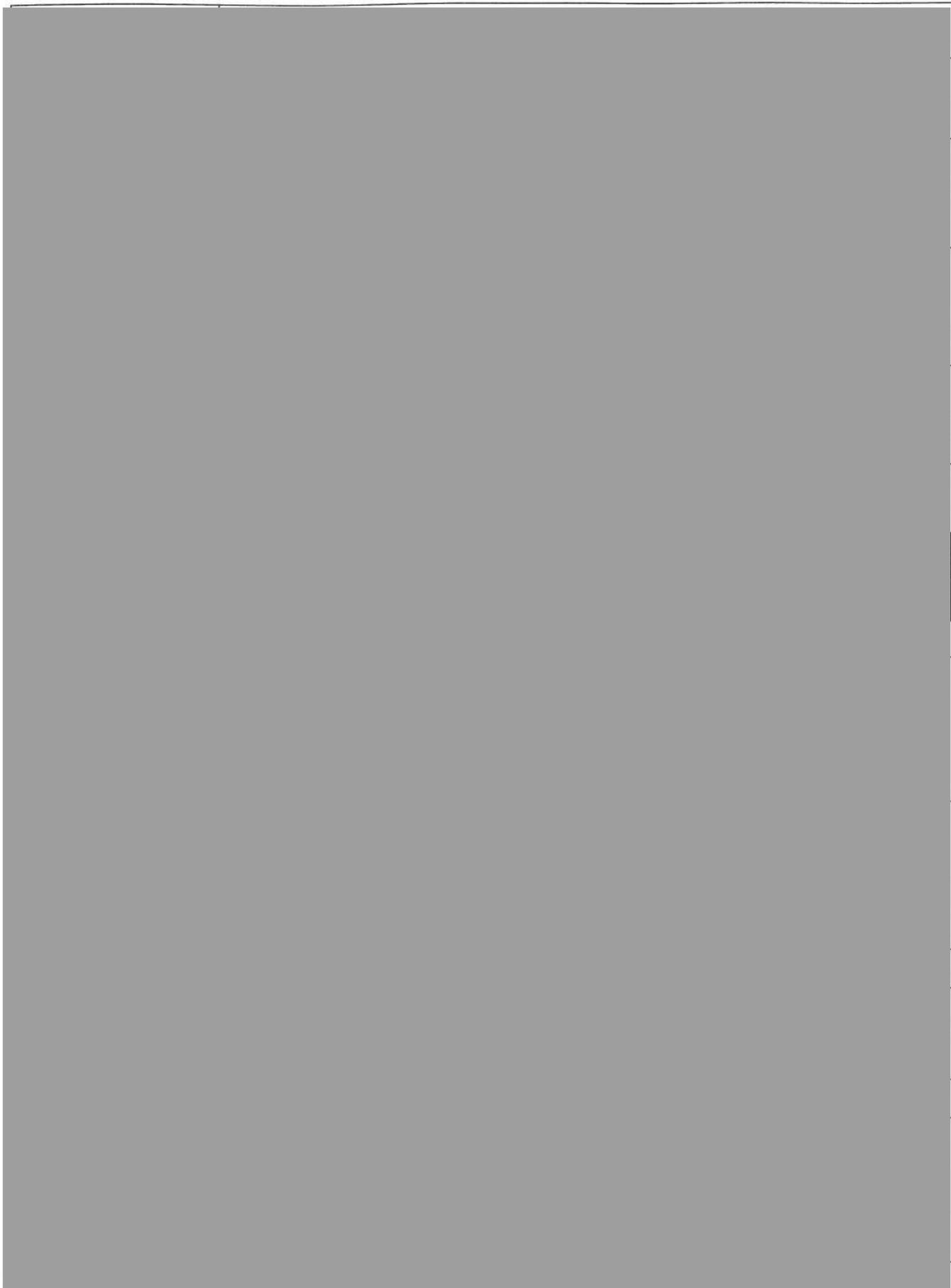


geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



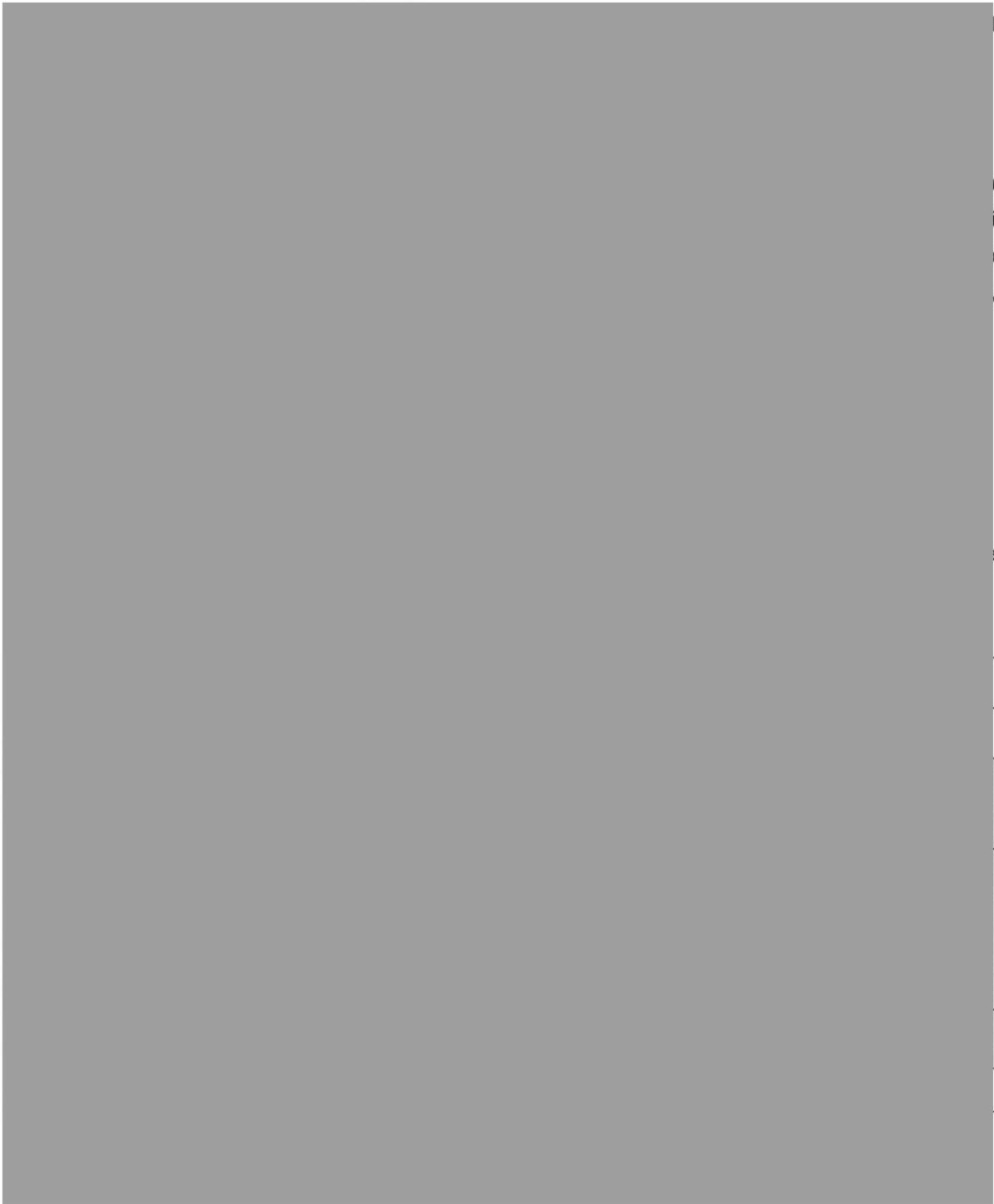


geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

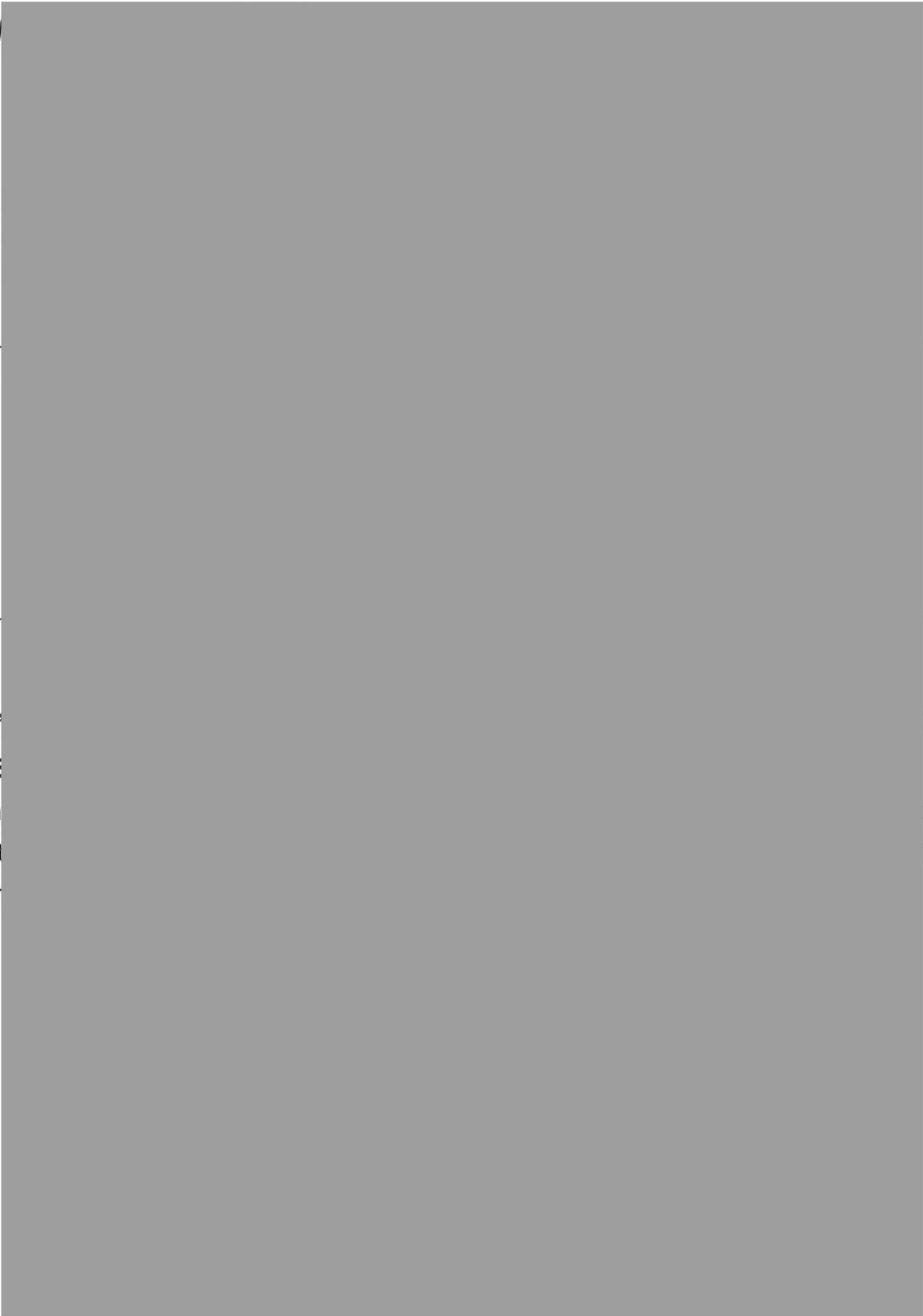


geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



C'E'  
SOS  
- im  
abilit  
- oltr

DA  
blo  
7

geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 2**





*Tribunale di Fermo*

Di seguito si riporta una tabella indicativa in risposta ad ogni quesito:

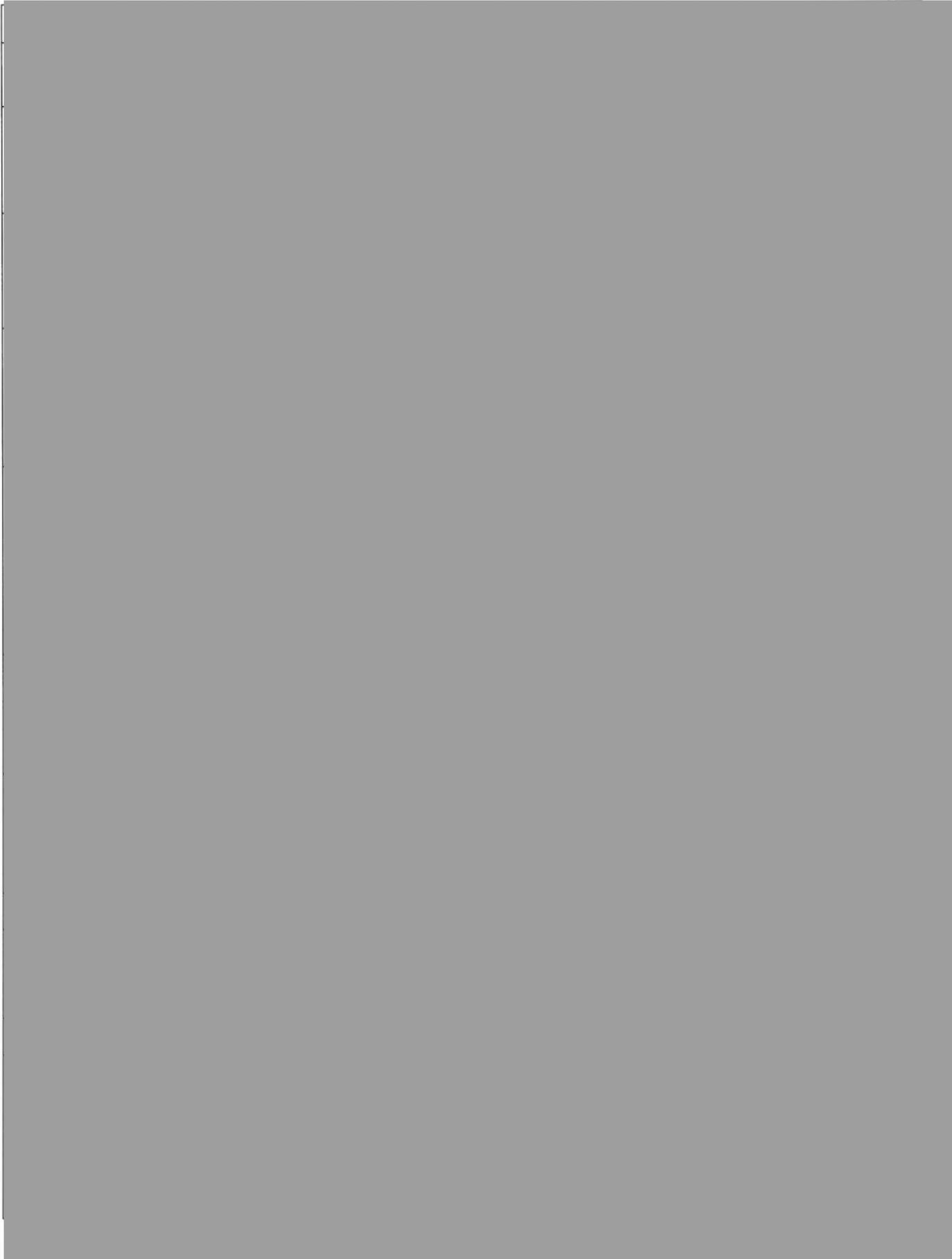
A large rectangular area of the page is completely greyed out, obscuring the table mentioned in the text above. The table's structure, including headers and data rows, is not visible.

geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

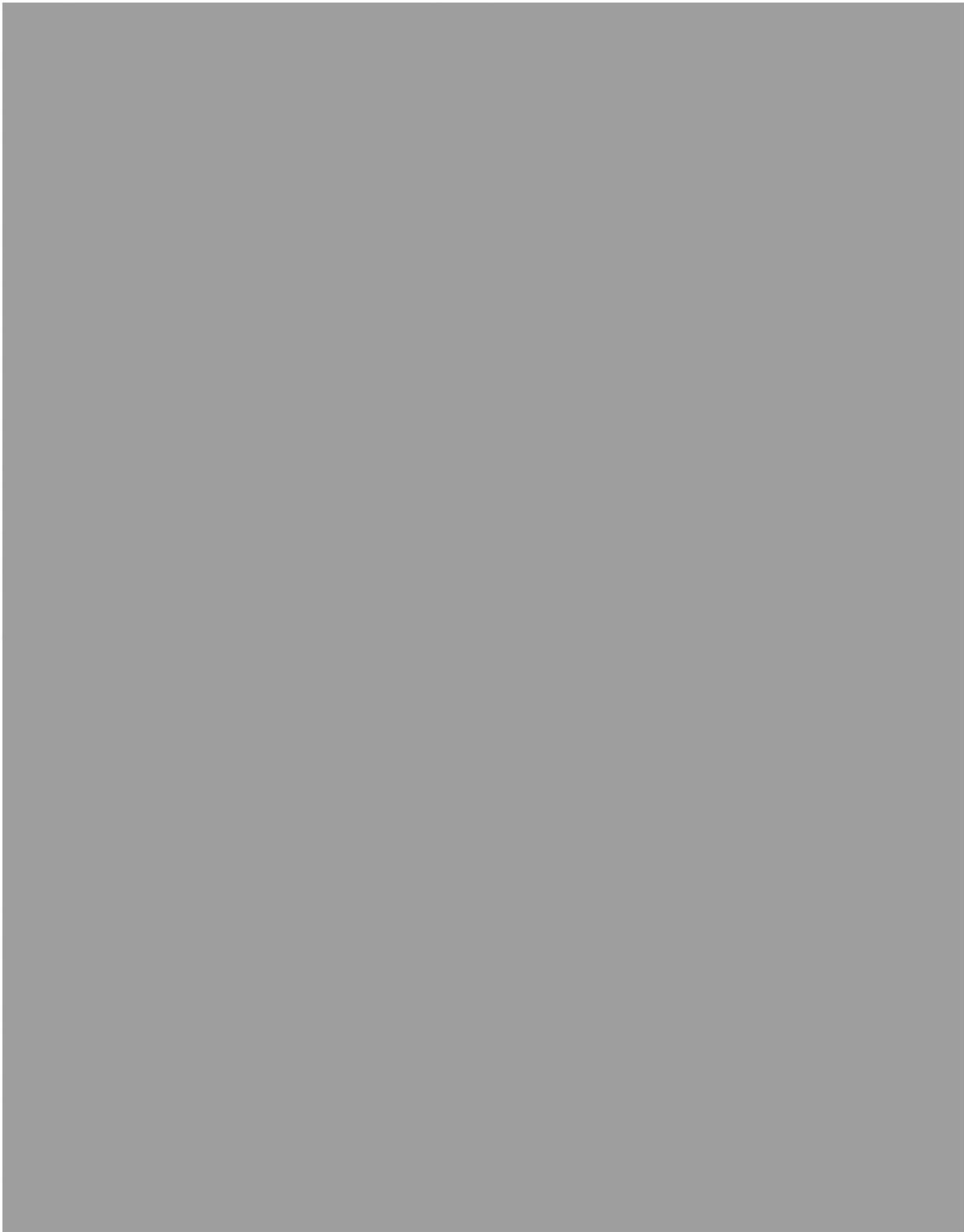


geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

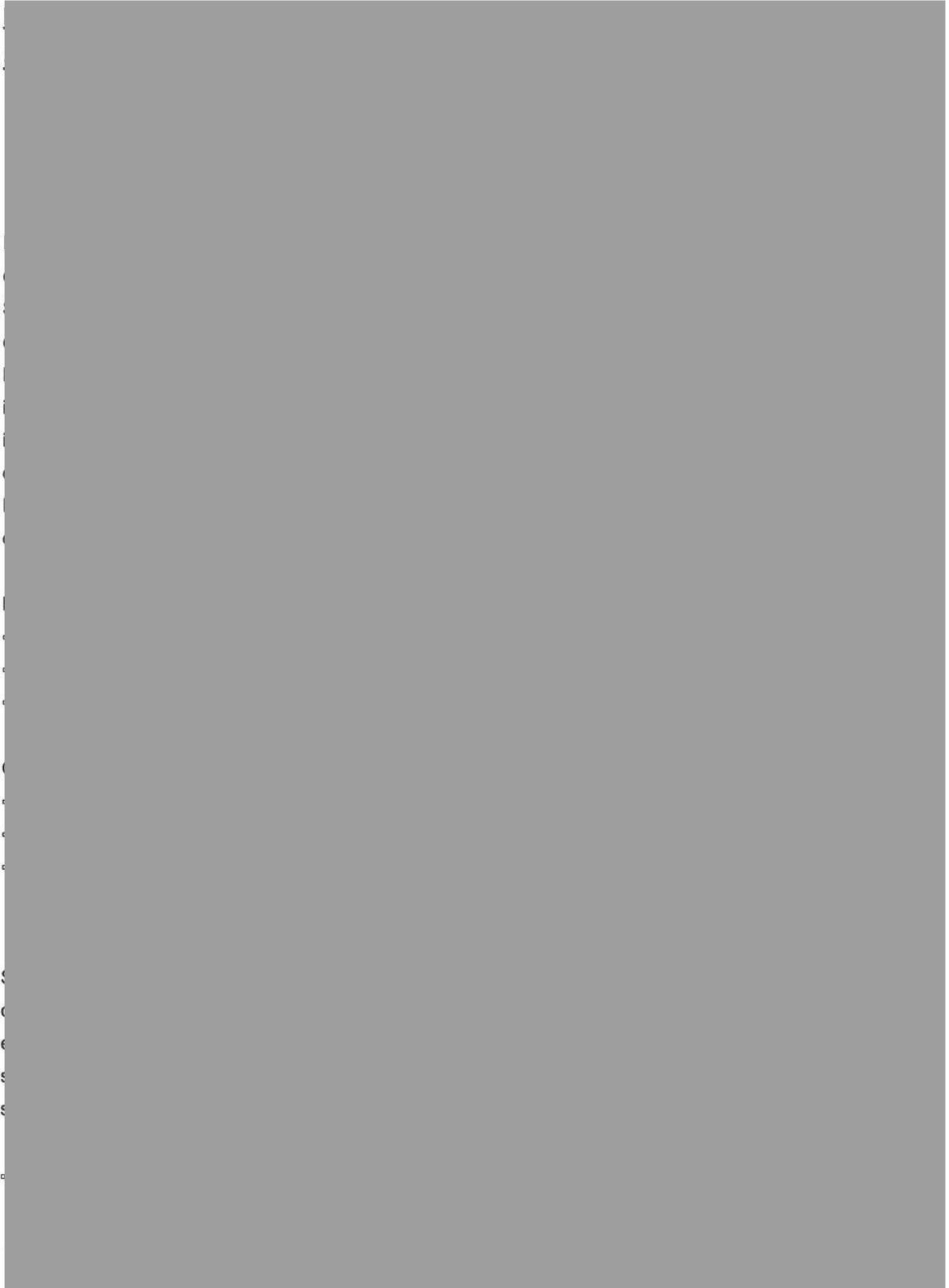


geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

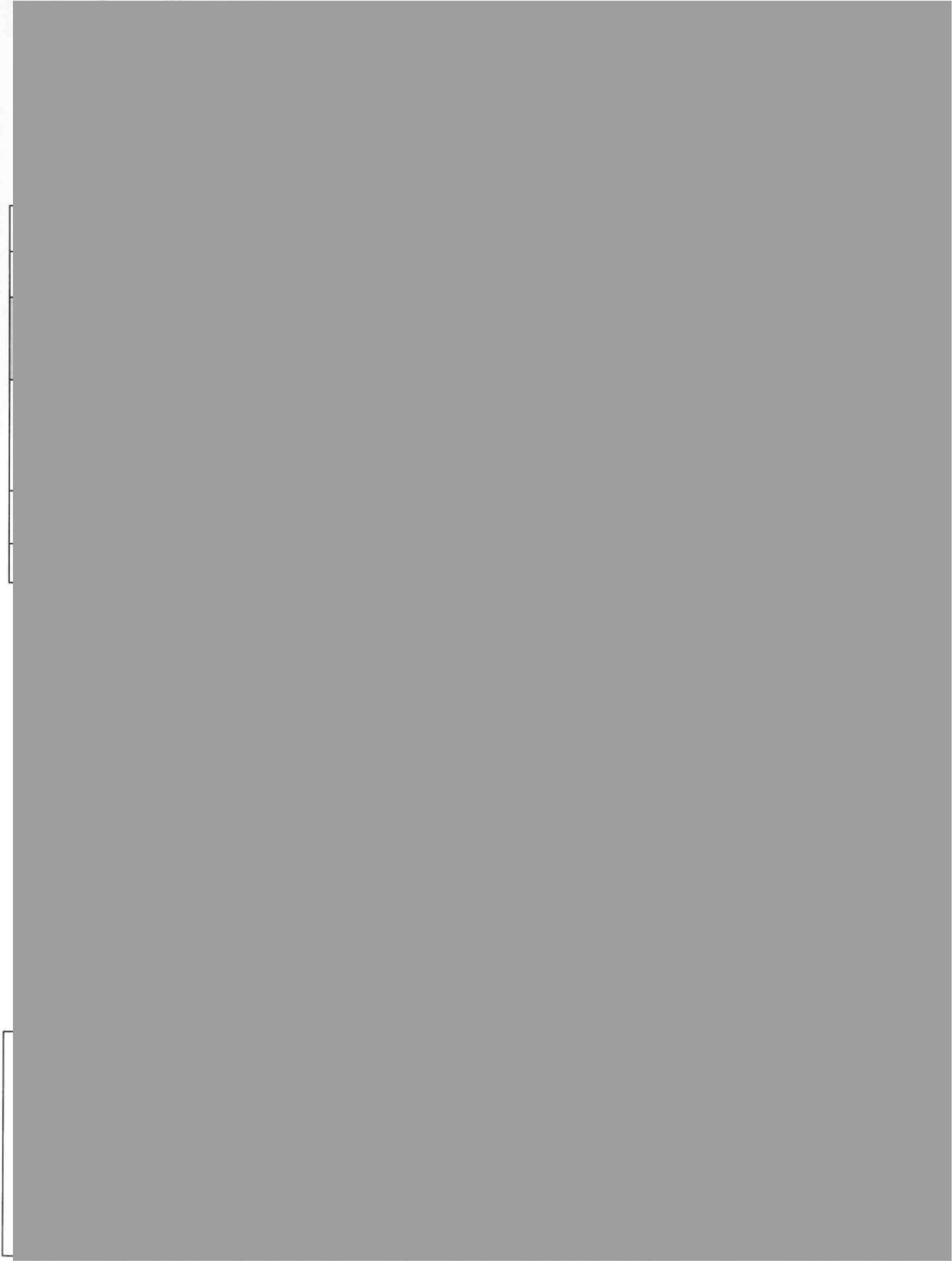


geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 3**

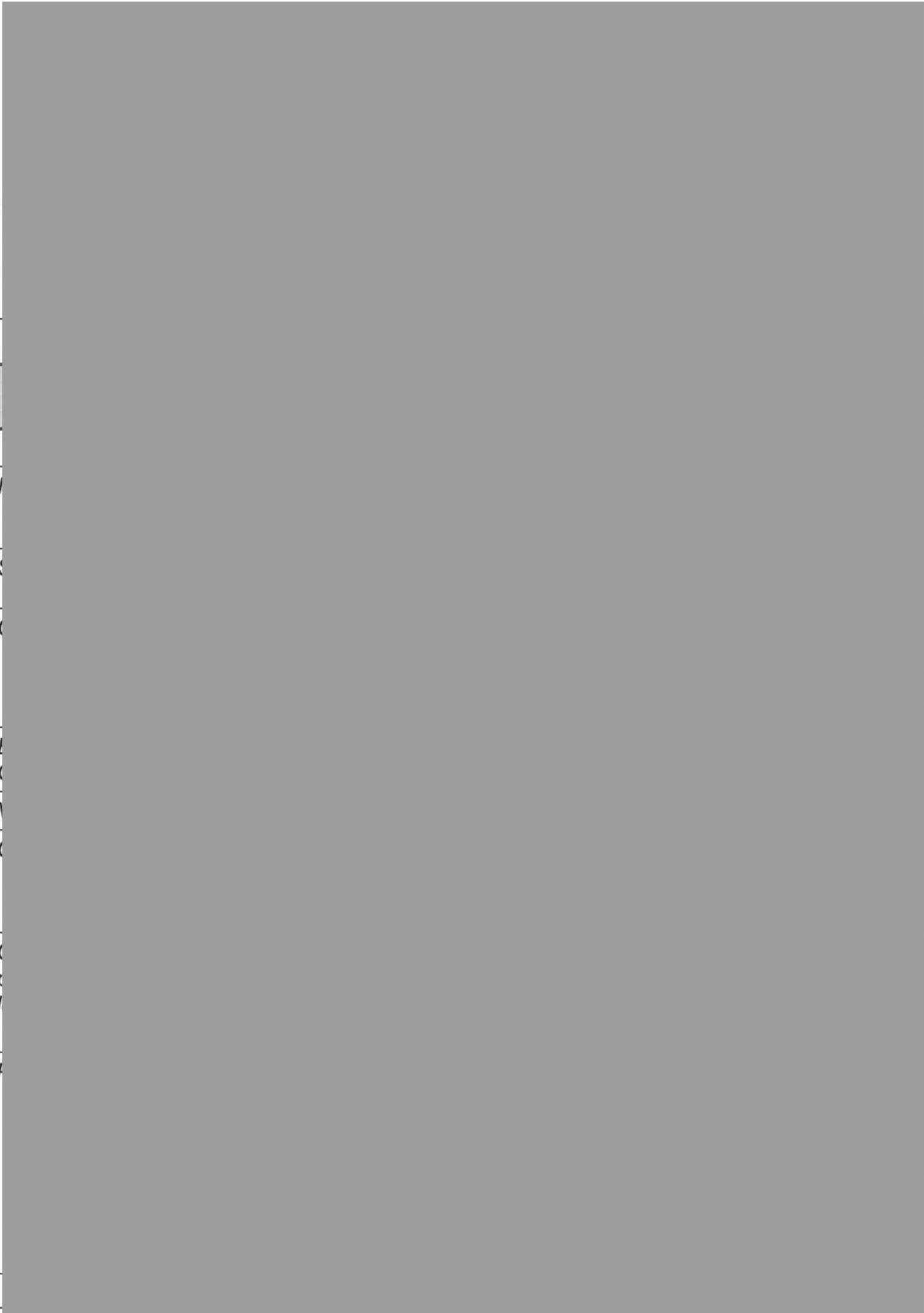


geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

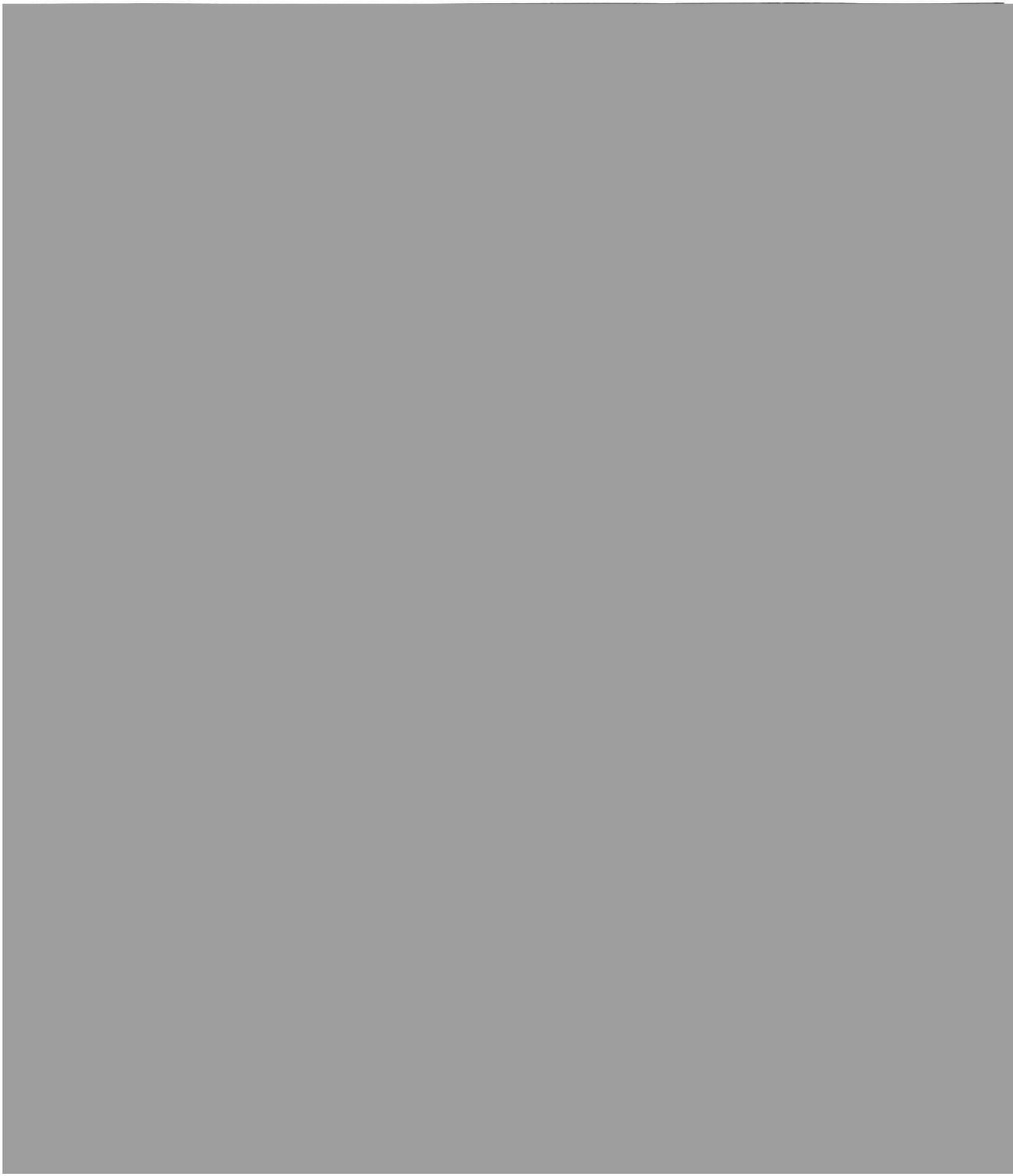


geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

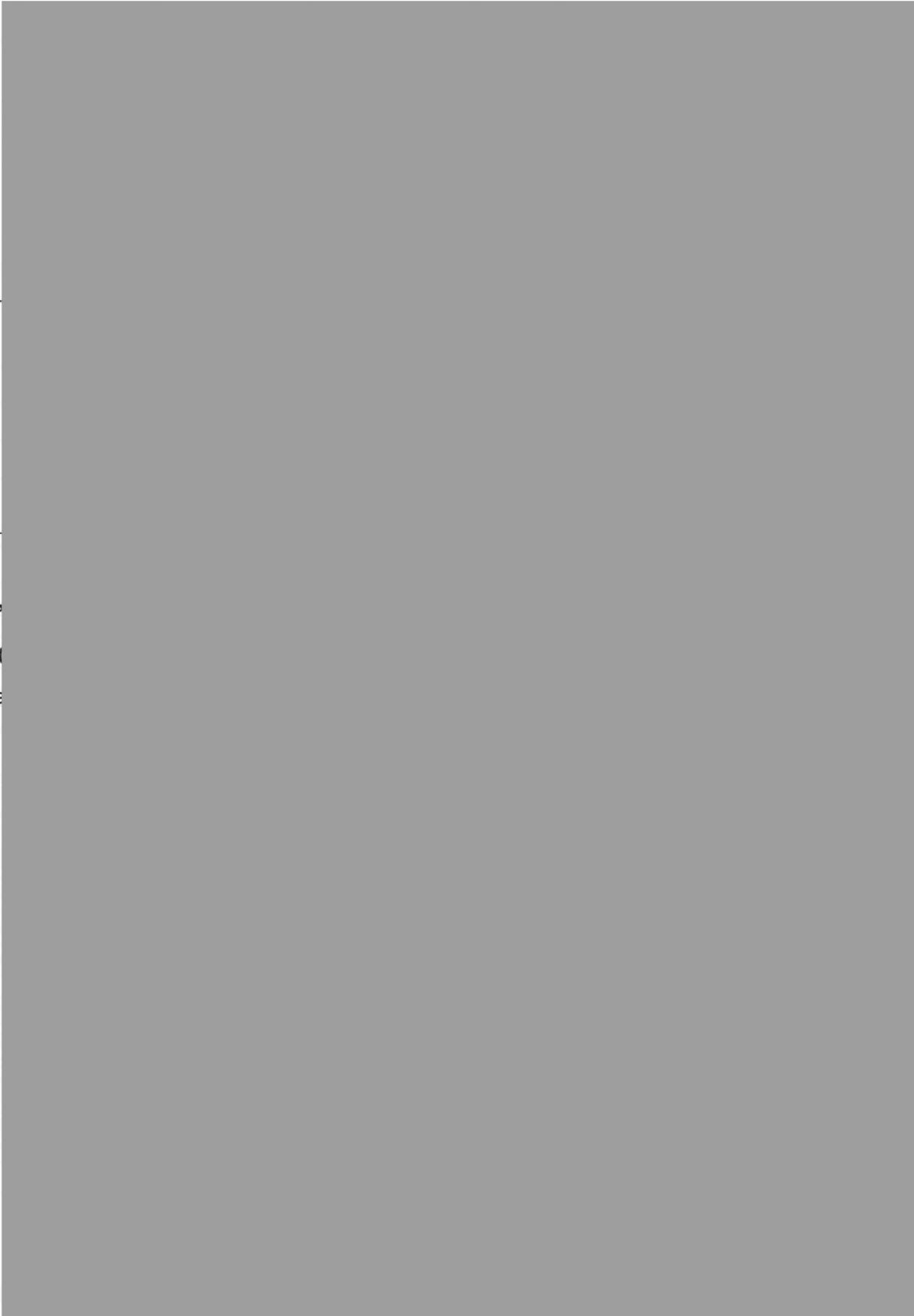


geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



C  
S  
- 8



*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 4**

**Risposta ai quesiti n°1- 2- 6 - 8**

**PROVENIENZA**

**APPARTAMENTO** ubicato al piano Primo con lastrico solare al piano Terzo, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) in via Madonnetta, censito al NCEU F. 8 Part. 303, Sub. 15, categ. A/2, cl. 3, di 6,5 vani, R.C. € 231,63;

**1.1 Storico catastale della part. 303 sub. 15**

L'UNITA' IMMOBILIARE DERIVA DAL SUB. 6 (SOPPRESSO)							
ANNO RIF.		1991	CATASTO FABBRICATI				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	£ 676
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE DEL 24/05/1991 FRAZIONAMENTO E FORMAZIONE DI BENE COMUNE CENSIBILE (UTILITA' COMUNI SUB. 12-13-14)				
ANNO RIF.		1992	CATASTO FABBRICATI				
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	£ 474.500
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO (UTILITA' COMUNI SUB. 12-13-14)				
ANNO RIF.		1994	CATASTO FABBRICATI				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	£ 448.500
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE QUADRO TARIFFARIO (UTILITA' COMUNI SUB. 12-13-14)				
ANNO RIF.		2011	CATASTO FABBRICATI				
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	£ 231,63
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE UTILITA' COMUNI SUB. 13				

**2.1 Storico catastale della part. 303 sub. 15 delle proprietà**

Proprietà



## Tribunale di Fermo

Di seguito si riporta una tabella indicativa in risposta ad ogni quesito:

Tabella 4a	
LOTTO 4	APPARTAMENTO
<b>Risposta al Quesito n. 2</b>	
Identificazione	L'immobile oggetto del presente pignoramento, consiste in un <b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Terra con lastrico solare al piano Terzo, distinto al catasto al NCEU al foglio 8 part. 303 sub. 15 sito nel comune di Francavilla d'Ete in via Madonnetta n. 8.
Sup. comm.	L'immobile ha una superficie lorda di mq 144,20 oltre ai balconi di mq 33,70, il ripostiglio comunicante esterno di mq 4,40 e il lastrico solare al piano terzo di mq 184,40.
Consistenza	L'appartamento, posto al piano primo internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno e n. 1 cucina comunicanti. I balconi sono posti al prospetto nord-est e a sud-est. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno. Al lastrico solare si accede dalla stessa scala comune esterna.
Esposizione Orientamento	L'appartamento ha i prospetti di esposizione nord-est-sud; rispetto all'intero fabbricato è posto a ovest.
Vetustà	La costruzione dell'intero fabbricato risale dal 1977 e terminato all'incirca nel 1985.
Confini fabbricato	A Sud terreno altra proprietà A Ovest Capannone adibito a Ferramenta A Est fabbricato e corte di altra proprietà A Nord via Madonnetta
Caratteristiche posizionali e località	L'intero immobile è situato in una piccola zona artigianale a sud e vicino al centro del comune di Francavilla. Il paese è un altro centro calzaturiero del fermano. È collegata con le vie primarie di comunicazioni e raggiungibile anche con mezzi pubblici. Si possono usufruire dei servizi primari, quali supermercati, farmacia, poste e negozi vari.
Pertinenze	All'interno della corte, successivamente alla costruzione del fabbricato, è stato realizzato un unico accessorio adibito a garage, catastalmente e fisicamente diviso in tre unità, di proprietà comune a tutti e precisamente a L. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota spettante. Successivamente nel 1991 con tre atti di compravendita sono stati assegnati a ognuno un'unità: il sub. 12 la quota di 84/108 a [REDACTED] a [REDACTED]; il sub. 13 la quota di 88/108 a [REDACTED] [REDACTED]; il sub. 14 per la quota di 84/108 a [REDACTED] [REDACTED]. Quindi nello stato di fatto ognuno è proprietario di un garage, ma catastalmente i tre immobili sono ancora catalogati come BCC e di categoria C/6. L'intero fabbricato è stato costruito in muratura e intonacato, di forma rettangolare con copertura piana e non accessibile. Ogni garage ha accesso doppio e carrabile con porte in legno e vetro. La superficie utile di ogni immobile è di circa mq 40,00. Il garage di proprietà dei sig. [REDACTED] [REDACTED] è il sub. 18 (ex sub. 12). Tale garage, a parere del sottoscritto, può essere considerato comune con l'immobile appartenente al Lotto 4 e quello del Lotto 3, poiché ci sono due accessi carrabili e internamente è unico locale.
Destinazione Attuale	Appartamento



*Tribunale di Fermo*

Possesso	[REDACTED]																		
Grado di rifinitura interno	I pavimenti sono in ceramica per tutti i vani. Le porte interne sono in legno tamburato.																		
Grado di rifinitura esterno generale	Le finestre, le persiane e l'ingresso dell'abitazione sono in legno. Le scale esterne di accesso in pietra naturale. I balconi hanno i pavimenti in gress e con parapetti in cls. La copertura è piana e con i parapetti in cls in quanto accessibile. All'interno della corte c'è un fabbricato adibito a garage. La corte è delimitata sistemata a sterrato e ghiaia.																		
Stato di conservazione manutenzione generale	Esternamente il fabbricato è intonacato. La struttura portante dell'intero fabbricato è in discreto stato, mentre lo stato di conservazione esterno è pessimo. Esso necessita di un'importante opera di ordinaria manutenzione delle scale esterne, degli infissi, dei balconi e prospetti.																		
Funzionalità	L'appartamento è in discreto stato. Gli impianti esistenti sono: impianto elettrico, impianto di riscaldamento autonomo a metano, caldaia autonoma, impianto idrico-sanitario; canna fumaria e camino. L'immobile è servito dall'acquedotto pubblico, e allacciato alle fognature comunali.																		
Dati catastali	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune di Francavilla d'Ete come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>8</td><td>303</td><td>15</td><td></td><td>A/2</td><td>3</td><td>6,5 vani</td><td>231,63 €</td><td>1-3</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO											
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3											
Intestazione catastale	Il <b>SUB 15</b> è INTESTATO a: [REDACTED]																		
Titolo	Il <b>SUB 15</b> è di PROPRIETÀ a: [REDACTED]																		
<b>Risposta al Quesito n. 4</b>																			
Corrispondenza catastale degli immobili	Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno e dalle planimetrie catastali, risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione È <b>CORRISPONDENTE</b> con lo stato dei luoghi.																		
<b>Risposta ai Quesiti n. 9-10-13</b>																			
Conformità agli strumenti urbanistici ed abusi edilizi riscontrati	Premettendo che presso il comune di Francavilla d'Ete, non sono stati ritrovati tutte le pratiche autorizzative, riguardanti l'intero fabbricato, (si allega dichiarazione del tecnico comunale) a causa di problemi all'archivio, è stato trovato solamente i seguenti titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"><li>- Licenza di Costruzione n. 136 del 22/2/1977;</li><li>- Pratica Edilizia n. 86 del 03/03/1973</li></ul>																		



*Tribunale di Fermo*

	<p>oltre alla suindicate licenze di costruzione e a DIAE per ordinaria manutenzione, non sono state trovate altre licenze.</p> <p>Abitabilità per "appartamento A" prot. 2106 del 04/12/1984, per "appartamento B" prot. 984 del 23/10/1985 e altra per "appartamento C" prot. 1133 del 06/11/1980</p> <p>Richieste di condono per il piano primo a nome di [redacted].</p> <p>Inoltre per quanto riguarda l'appartamento del Lotto 4, <u>non è stato ritrovato la richiesta di condono</u> (come hanno fatto gli altri proprietari del primo piano) per il cambio di destinazione d'uso da esposizione ad appartamento. Si può supporre l'utilizzo degli stessi parametri che sono stati utilizzati per le altre domande di condono, redigendo un conteggio probabile (considerando i mq dichiarati per l'altezza lorda 148,20 mq x 3,00 ml si ottiene mc 444,60) e quindi: - oneri urbanizzazione primaria 6,48 €/mc = <u>€ 2.881,00</u> - oneri urbanizzazione secondaria 7,3710 €/mc = <u>€ 3.277,15</u> - <u>c'è da aggiungere</u> il costo di costruzione che è calcolato moltiplicando il 10% dell'importo dei lavori effettuati, di cui non esistono riferimenti precisi.</p>
<i>Destinazione urbanistica</i>	<p>Dalla Attestazione di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla d'Ete n. 03/2013 del 13/02/2013, attesta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è individuato dal PRG vigente come: - Zona produttiva a tessuto misto di completamento "D1" Prescrizioni art. 45 NTA Alla presente relazione viene allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica.</p>
<b>Risposta ai Quesiti n. 11-12</b>	
<i>Possibilità di utilizzazione</i>	L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare ha esclusiva vocazione abitativa.
<i>Mill. parti comuni</i>	Non esiste divisione millesimale anche se l'intero fabbricato ha proprietà diverse.
<b>Risposta al quesito n° 14</b>	
<i>Divisibilità di vendita dei lotti</i>	Il lotto preso in considerazione NON è vendibile separatamente, poiché trattasi di un lotto.
<b>Risposta al quesito n° 15</b>	
<i>Divisibilità degli immobili</i>	Non si considera l'ipotesi di divisibilità dell'immobile in quanto la proprietà è unica



*Tribunale di Fermo*

L'**IMMOBILE N° 4** è composto dalle seguenti superfici lorde dal quale si ricavano le **SUPERFICIE COMMERCIALI**, così come indicato dallo **schema consigliato** dal G.E.:

Tabella 4b					
APPARTAMENTO (via Madonnetta n.8 – Francavilla d'Ete)					
destinazione	part.	piano	superficie LORDA	parametro di riferimento	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO	303 sub. 15	1	144,20 mq	pari a 1/1	144,20 mq
BALCONI	303 sub. 15	1	33,70 mq	pari a 1/2	16,85 mq
LASTRICO SOLARE	303 sub. 15	3	184,40 mq	pari a 1/4	46,10 mq
RIPOSTIGLIO	303 sub. 15	1	4,40 mq	pari a 1/3	1,47 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE					208,62 mq

**Risposta al quesito n° 16**

**STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

- a. criterio di stima
- b. stima dei lotti

**a. criterio di stima**

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il **metodo a confronto**.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2012.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Per quanto riguarda gli elementi di **valorizzazione** si possono di seguito elencare:

- ubicazione vicino al centro storico
- discreta metratura
- presenza di servizi primari e facilmente raggiungibile



## Tribunale di Fermo

Gli elementi di **deprezzamento** sono:

- necessità di sostanziali lavori di ordinaria manutenzione esterno
- revisione degli impianti
- necessità di regolarizzare l'immobile per opere abusive per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale.

### **b. stima dell'immobile**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'alloggio, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta delle unità immobiliari pignorate, sono:

- **370,00 €/mq** per l'intero immobile con Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda Totale.  
Sup. Comm. Appartamento = SLT  
Sup. Comm. balconi = SLT/2  
Sup. Comm. Lastrico solare e rip = SLT/4

Come meglio descritto e calcolato alla Tabella 4a-4b in risposta al quesito N° 2, i prezzi da porre a base d'asta risultano dal seguente riquadro:

<b>LOTTO 4</b>			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 4 PIGNORATO</b>			
<b>destinazione</b>	<b>superficie COMMERCIALE</b>	<b>prezzo di riferimento Euro/mq</b>	<b>totale Euro</b>
<b>APPARTAMENTO + BALCONI - RIP (part. 303 sub. 15)</b>	208,60 mq	370,00 €/mq	<b>77.182,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>77.180,00 Euro</b>
settantasettemilacentottanta Euro/00			



*Tribunale di Fermo*

IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA SARA' PARI ALL'INTERO  
POICHE' L'IMMOBILE E' INTESTATO A:



**LOTTO 4**  
**VALORE TOTALE**  
**€uro 77.180,00**  
euro settantasettemilacentottanta/00

**C'E' DA RICORDARE CHE A CARICO DELL'IMMOBILE CI SONO ONERI DA  
SOSTENERE PER REGOLARIZZARE:**

- importo degli oneri da versare al Comune di Francavilla d'Ete per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria ( € 6158,15 + € 14,62)= € 6.172,77
- oltre all'importo del costo di costruzione non definito





Tribunale di Fermo

**LOTTO N° 5**

**Risposta ai quesiti n°1- 2- 6 - 8**

**PROVENIENZA**

**APPARTAMENTO** ubicato al piano Secondo all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 5, categ. A/2, cl. 6, di 6 vani, R.C. € 371,85;

**GARAGE** ubicato al piano seminterrato, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 7, categ. C/6, cl. 4, di 48 m<sup>2</sup>, R.C. € 69,41;

**1.1 Storico catastale della part. 271**

ANNO RIF.		1971		CATASTO TERRENI			
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA ha are ca	REDDITO	
						DOMIN.	AGRARIO
18	32			SEMIN ARBOR 1	17 20	£ 17.200	£ 19.780
DATI DERIVANTI			Situazione dell'impianto meccanografico del 10/05/1971				
ANNO RIF.		1977		CATASTO TERRENI			
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA ha are ca	REDDITO	
						DOMIN.	AGRARIO
18	271			SEMIN ARBOR 1	07 30	£ 7.300	£ 8.935
DATI DERIVANTI			Frazionamento del 05/08/1977 in atti dal 01/02/1990 notaio Ciuccarelli L.				
ANNO RIF.		1990		CATASTO TERRENI			
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA ha are ca	REDDITO	
						DOMIN.	AGRARIO
18	271			FU DA ACCERTARE	07 30		
DATI DERIVANTI			Variazione d'ufficio				
ANNO RIF.		2003		AREA ENTI URBANI E PROMISCUI			
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	PORZ	QUALITA'/CLASSE	CONSISTENZA ha are ca	REDDITO	
						DOMIN.	AGRARIO
18	271			ENTE URBANO	07 30		
DATI DERIVANTI			Variazione d'ufficio del 22/05/2003 variata la destinazione per collegamento mappe.				



## Tribunale di Fermo

### 2.1 Storico catastale della part. 271 delle proprietà

- Anno di riferimento 1971 da impianto meccanografico (part. 32)

Proprietà fino al 20/09/1995 di:

- Anno di riferimento 1977 – strumento atto pubblico (a seguito frazionamento)

Frazionamento del 05/08/1977 voltura n. 1282 in atti dal 01/02/1990 rep. 16354 da noatiop Ciuccarelli Lorenzo reg. a Fermo al Vol. 32 n. 2232 del 25/08/1977

Proprietà:

- Istrumento atto pubblico – notaio Ciuccarelli Lorenzo – voltura n. 1282 in atti dal 01/02/1990 rep. 16354 da noatiop Ciuccarelli Lorenzo reg. a Fermo al Vol. 32 n. 2232 del 25/08/1977

Proprietà fino al 22/05/2003

### 1.2 Storico catastale della part. 271 sub. 5

SITUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE CHE HA ORIGINATO IL PRECEDENTE DAL 02/12/1980							
Tipo		Protocollo		Anno		Derivante da	
P		10335		1980		Costituzione del 02/12/1980 in atti dal 12/09/1995	
ANNO RIF.		1980		CATASTO FABBRICATI			
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA *
18	271	5		A/2	6	6 vani	£ 1.200
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE DEL 02/12/1980 PER CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE				
ANNO RIF.		1992		CATASTO FABBRICATI			
18	271	5		A/2	6	6 vani	£ 720.000
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO				

### 2.2 Storico catastale della part. 271 sub. 5 delle proprietà

- Anno di riferimento 1980

Proprietà fino al 26/03/1981 di:



## Tribunale di Fermo

- Anno di riferimento 1981

Rettifica intestazione all'attualità del 26/03/1981 n. 9221.1/2012 in atti dal 05/12/2012

Proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

### 1.3 Storico catastale della part. 271 sub. 7

DERIVA DALLA SOPPRESSIONE DEL SUB. 1-2							
ANNO RIF.		1994	CATASTO FABBRICATI				
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENS.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
18	271	7		C/6	4	48 m <sup>2</sup>	69,41 €
DATI DERIVANTI			VARIAZIONE DEL 31/04/1994 IN ATTI DAL 14/10/1999 FRAZ.				

### 2.3 Storico catastale della part. 271 sub. 7 delle proprietà

- Anno di riferimento 1981

Proprietà fino al 05/01/2012 per rettifica di intestazione all'attualità del 26/03/1981 n. 9221.2/2012 in atti dal 05/12/2012 di:

- Anno di riferimento 2012 per denuncia nei passaggi per causa di morte del 05/01/2012 n. 9222.2/2012. registrazione UU a Fermo vol. 9990 n. 1172 successione di



*Tribunale di Fermo*

Di seguito si riporta una tabella indicativa in risposta ad ogni quesito:

Tabella 5a	
LOTTO 5	APPARTAMENTO + GARAGE
<b>Risposta al Quesito n. 2</b>	
<b>Identificazione</b>	L'immobile oggetto del presente pignoramento, consiste in un <b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Secondo, e un <b>GARAGE</b> al piano seminterrato distinti al catasto al NCEU al foglio 18 part. 271 sub. 5-7 sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via San Biagio n. 29.
<b>Sup. comm.</b>	L'immobile ha una superficie lorda di mq 142,90 oltre ai balconi di mq 28,50, mentre il garage ha una superficie lorda di mq 55,10.
<b>Consistenza</b>	L'appartamento, posto al piano secondo internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno-cucina n. 1 ripostiglio. I balconi sono distribuiti nei tre prospetti. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno. Il garage ha ingresso indipendente, fisicamente tutto il piano seminterrato è un unico locale.
<b>Esposizione Orientamento</b>	– L'appartamento occupa tutto il piano.
<b>Vetustà</b>	La realizzazione del fabbricato risale negli anni 70-80.
<b>Confini fabbricato</b>	A Sud terreno altra proprietà A Ovest fabbricato di altra proprietà A Est terreno altra proprietà A Nord terreno altra proprietà
<b>Caratteristiche posizionali e località</b>	L'immobile si trova vicino al centro storico del comune di Monte San Pietrangeli, altro noto paese calzaturiero, della provincia di Fermo. Nelle immediate si possono raggiungere tutti i servizi di prima necessità.
<b>Pertinenze</b>	nessuna
<b>Destinazione Attuale</b>	Appartamento al piano secondo e garage al piano seminterrato.
<b>Possesso</b>	L'appartamento attualmente è disabitato e il garage è usato in parte dagli altri proprietari
<b>Grado di rifinitura interno</b>	I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica nella zona giorno, nel disimpegno e bagni mentre nelle camere c'è il parquet. Le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento del garage è in battuto cls.
<b>Grado di rifinitura esterno generale</b>	Le finestre, le persiane e il portone d'ingresso dell'abitazione sono in legno. I prospetti sono intonacati. Le scale esterne sono in marmo. Il fabbricato è circondato da una corte sistemata a verde, battuto cls e ghiaia.
<b>Stato di conservazione manutenzione generale</b>	Esternamente il fabbricato è intonacato. La struttura del fabbricato è integro. Esso necessita lavori di ordinaria manutenzione dei balconi e della copertura.
<b>Funzionalità</b>	Gli impianti esistenti sono: impianto elettrico, impianto di riscaldamento e idrico-sanitario attualmente non funzionanti in quanto non abitato. Mentre nel garage c'è l'impianto elettrico. L'immobile è servito dall'acquedotto pubblico, e allacciato alle

non sono  
uffici

P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

## Tribunale di Fermo

	fognature. comunali																											
<b>Dati catastali</b>	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune Monte San Pietrangeli come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>18</td><td>271</td><td>5</td><td></td><td>A/2</td><td>6</td><td>6 vani</td><td>371,85 €</td><td>2</td></tr><tr><td>18</td><td>271</td><td>7</td><td></td><td>C/6</td><td>4</td><td>48 m<sup>2</sup></td><td>69,41</td><td>S1</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2	18	271	7		C/6	4	48 m <sup>2</sup>	69,41	S1
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO																				
18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2																				
18	271	7		C/6	4	48 m <sup>2</sup>	69,41	S1																				
<b>Intestazione catastale</b>	<u>Il SUB 5 è INTESTATO per la quota di 1/2 ciascuno a:</u> [REDAZIONE] <u>Il SUB 7 è INTESTATO a:</u> [REDAZIONE]																											
<b>Titolo</b>	<u>Il SUB 5 è INTESTATO per la quota di 1/2 ciascuno a:</u> [REDAZIONE] <u>Il SUB 7 è INTESTATO a:</u> [REDAZIONE]																											
<b>Risposta al Quesito n. 4</b>																												
<b>Corrispondenza catastale degli immobili</b>	Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno e dalle planimetrie catastali, risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione <b>NON È CORRISPONDENTE</b> allo stato di fatto, in quanto la distribuzione interna è diversa dalla planimetria catastale, ma corrispondente alla planimetria presentata negli elaborati grafici depositati e autorizzati in comune. <u>Si dovrà presentare una nuova planimetria catastale con causale "diversa distribuzione degli spazi interni". Il costo di tale variazione catastale, è pari a 250,00 € (rilievo, restituzione e redazione planimetri, redazione pratica DOCFA, presentazione denuncia accatastamento all'Agenzia del Territorio) oltre alle spese catastali di 50,00 €.</u> Mentre il garage attualmente è tutto unico locale.																											



*Tribunale di Fermo*

<b>Risposta ai Quesiti n. 9-10-13</b>	
<b>Conformità agli strumenti urbanistici ed abusi edilizi riscontrati</b>	L'intero fabbricato nato come artigianale-residenziale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: <ul style="list-style-type: none"><li>- Licenza per esecuzione dei lavori n. 48 del 22/10/1976;</li><li>- Concessione edilizia n. 9 del 15/02/1978</li><li>- Sanatoria delle opere edilizie abusive n. 106 del 12/08/2002</li><li>- Diae prot. 4489 del 14/09/2002.</li><li>- abitabilità prat. n. 978 del 05/01/1981</li><li>- agibilità del 12/06/1979.</li></ul>
<b>Destinazione urbanistica</b>	Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 05/2013 rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Pietrangeli il 18/02/2013, attesta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è individuato dal PRG vigente e successive varianti come: <ul style="list-style-type: none"><li>- porzione "zona omogenea B" di completamento</li><li>- restante porzione "strada di progetto</li></ul> inoltre per porzione ricade su Tutela orientata Crinale II classe (art. 30) oltre al PPAR Alla presente relazione viene allegato il certificato rilasciato dal comune di Monte San Pietrangeli con dettagliate indicazioni.
<b>Risposta ai Quesiti n. 11-12</b>	
<b>Possibilità di utilizzazione</b>	L'unità oggetto della presente esecuzione immobiliare ha esclusiva vocazione abitativa.
<b>Mill. parti comuni</b>	non esiste divisione millesimale.
<b>Risposta al quesito n° 14</b>	
<b>Divisibilità di vendita dei lotti</b>	Il lotto preso in considerazione NON è vendibile separatamente, poiché trattasi di un lotto.
<b>Risposta al quesito n° 15</b>	
<b>Divisibilità degli immobili</b>	Non si considera l'ipotesi di divisibilità dell'immobile in quanto la proprietà è unica



## Tribunale di Fermo

L'**IMMOBILE N° 5** è composto dalle seguenti superfici lorde dal quale si ricavano le **SUPERFICIE COMMERCIALI**, così come indicato dallo **schema consigliato** dal G.E.:

Tabella 5b					
APPARTAMENTO - GARAGE (via San Biagio – Monte San Pietrangeli)					
destinazione	part.	piano	superficie LORDA	parametro di riferimento	SUPERFICIE COMMERCIALE
APPARTAMENTO	271 sub. 5	2	142,90 mq	pari a 1/1	142,90 mq
BALCONI	271 sub. 5	2	28,50 mq	pari a 1/2	14,25 mq
GARAGE	271 sub. 7	S1	55,10 mq	pari a 1/2	27,55 mq
TOTALE SUP. COMMERCIALE					184,70 mq

### Risposta al quesito n° 16

#### STIMA DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- criterio di stima
- stima dei lotti

#### a. criterio di stima

Il criterio di stima o aspetto economico dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni (primo comma dell'art. 726 c.c.).

Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il **metodo a confronto**.

Dopo un'attenta serie di accertamenti, riscontri e indagini, effettuati in riferimento a compravendite di immobili simili a quelli oggetto della presente stima, ho potuto risalire al più probabile prezzo di mercato interpellando altri tecnici ed agenzie immobiliari che effettuano intermediazioni nella zona e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari riferita all'ultimo aggiornamento del 2012.

Relativamente al bene pignorato si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile.

Per quanto riguarda gli elementi di **valorizzazione** si possono di seguito elencare:

- ubicazione vicino al centro storico
- discreta metratura e disposizione interna
- zona ben servita dei principali servizi e facilmente raggiungibile

Gli elementi di **deprezzamento** sono:

- necessità di lavori di ordinaria manutenzione esterna



## Tribunale di Fermo

- revisione degli impianti
- lavori di ristrutturazione interna
- divisione materiale del piano seminterrato (garage) in due unità distinte
- presentazione di una nuova planimetria catastale per diversa distribuzione interna

### **b. stima dell'immobile**

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, tenuto conto dell'ubicazione generale dell'immobile, in considerazione dei prezzi di mercato medi praticati nella zona, preso in considerazione il tipo di edificazione, la tipologia dell'alloggio, si reputano congrui i seguenti valori unitari di mercato, che lo scrivente adotta per la determinazione dei prezzi da porre a base d'asta delle unità immobiliari pignorate, sono:

- **450,00 €/mq** per l'intero immobile con Superficie Commerciale pari alla Superficie Lorda Totale.  
Sup. Comm. Appartamento= SLT  
Sup. Comm. Balconi = SLT/2  
Sup. Comm. Garage = SLT/2

Come meglio descritto e calcolato alla Tabella 5a-5b in risposta al quesito N° 2, i prezzi da porre a base d'asta risultano dal seguente riquadro:

<b>LOTTO 5</b>			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 5 PIGNORATO</b>			
<b>destinazione</b>	<b>superficie COMMERCIALE</b>	<b>prezzo di riferimento Euro/mq</b>	<b>totale Euro</b>
<b>APPARTAMENTO + BALCONI</b> (part. 271 sub. 5)	157,15 mq	450,00 €/mq	<b>70.717,50</b>
<b>GARAGE</b> (part. 271 sub. 7)	27,55 mq	450,00 €/mq	<b>12.397,50</b>
<b>TOTALE</b>			<b>83.115,00 Euro</b>
Ottantatremilacentoquindici Euro/00			



*Tribunale di Fermo*

**IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER L'APPARTAMENTO (SUB.5)  
SARA' PARI ALL'INTERO POICHE' L'IMMOBILE E' INTESTATO A:**



**IL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA PER IL GARAGE (SUB.7) SARA'  
PARI A 1/2 DELL'INTERO POICHE' L'IMMOBILE E' INTESTATO A:**



**LOTTO 5**

**VALORE TOTALE**

**[ € 70.717,50 + (€ 12.397,50/2)]= € 76.916,25**  
Sub 5 pari ad 1/1 - Sub 7 pari ad 1/2

**€ 76.920,00**

(arrotondato)  
euro settantaseimilanovencentventi/00

**C'E' DA RICORDARE CHE A CARICO DELL'IMMOBILE CI SONO ONERI DA  
SOSTENERE PER REGOLARIZZARE:**

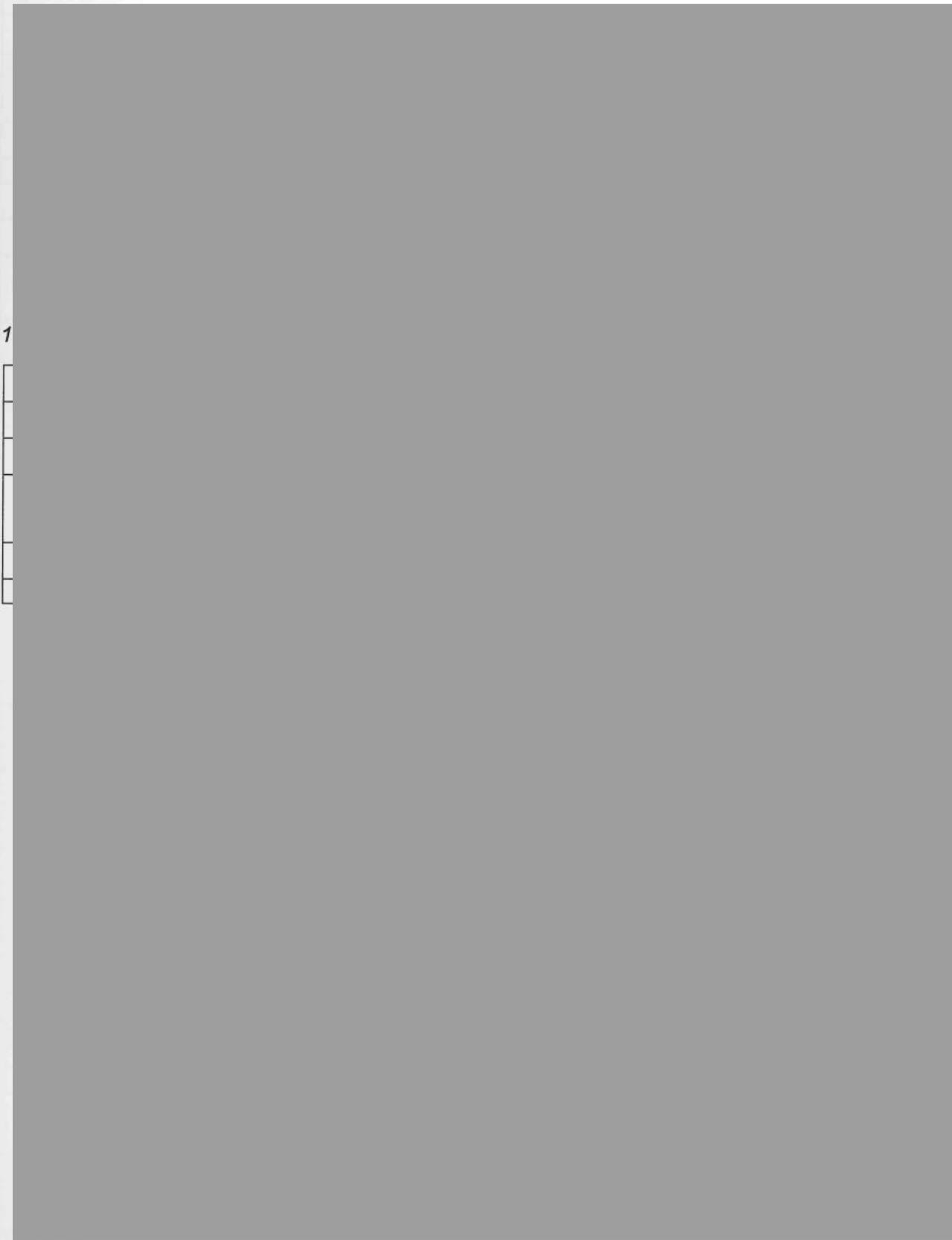
- accatastamento per variazione per diversa distribuzione interna € 300,00



*Tribunale di Fermo*

**LOTTO N° 6**

**Risposta ai quesiti n°1- 2- 6 - 8**



1

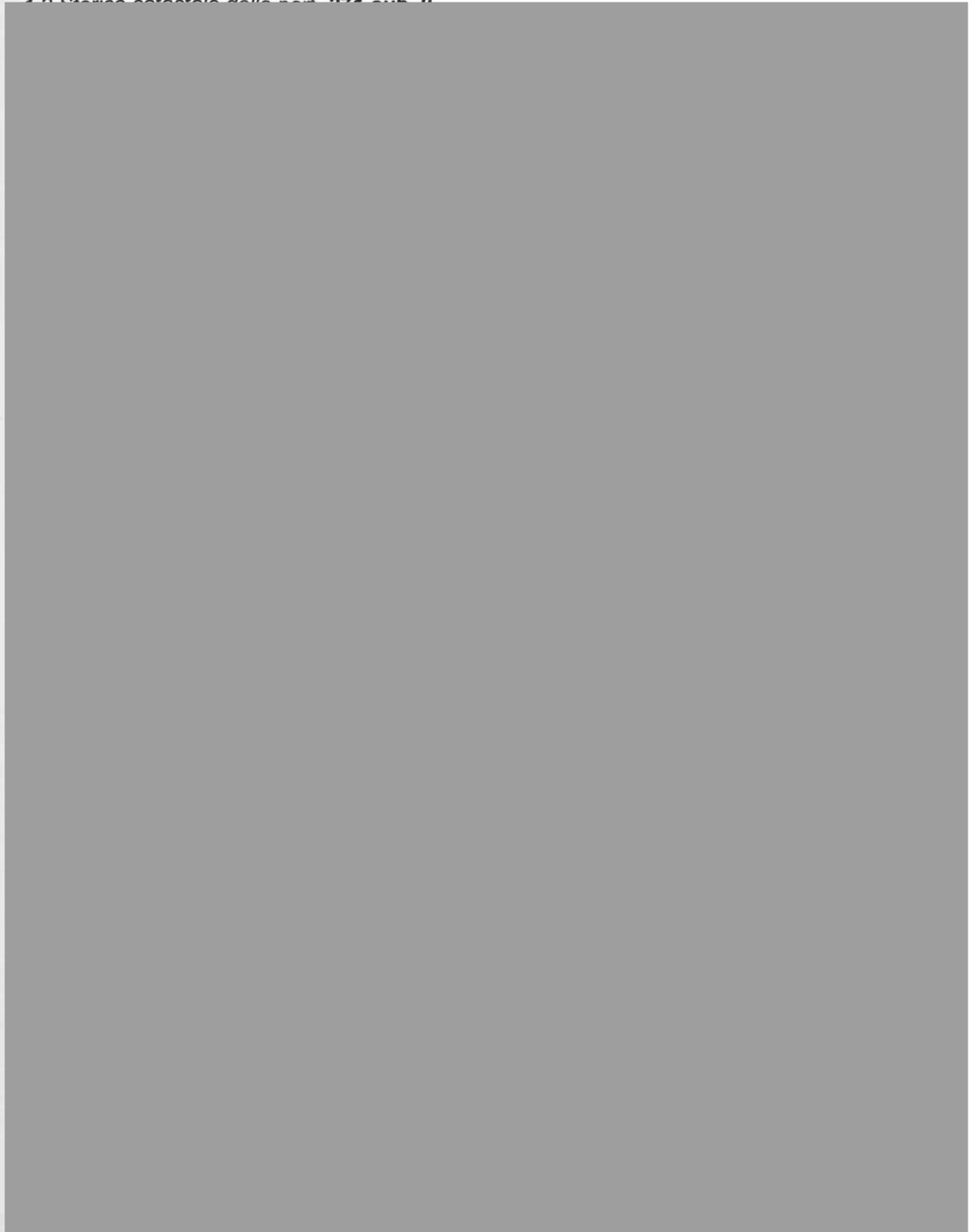
geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

1.9. Storia catastale della part. 274 sub. 0



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 0 1 6 5 6 3 9 0 4 4 8



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*

Tabella 6a

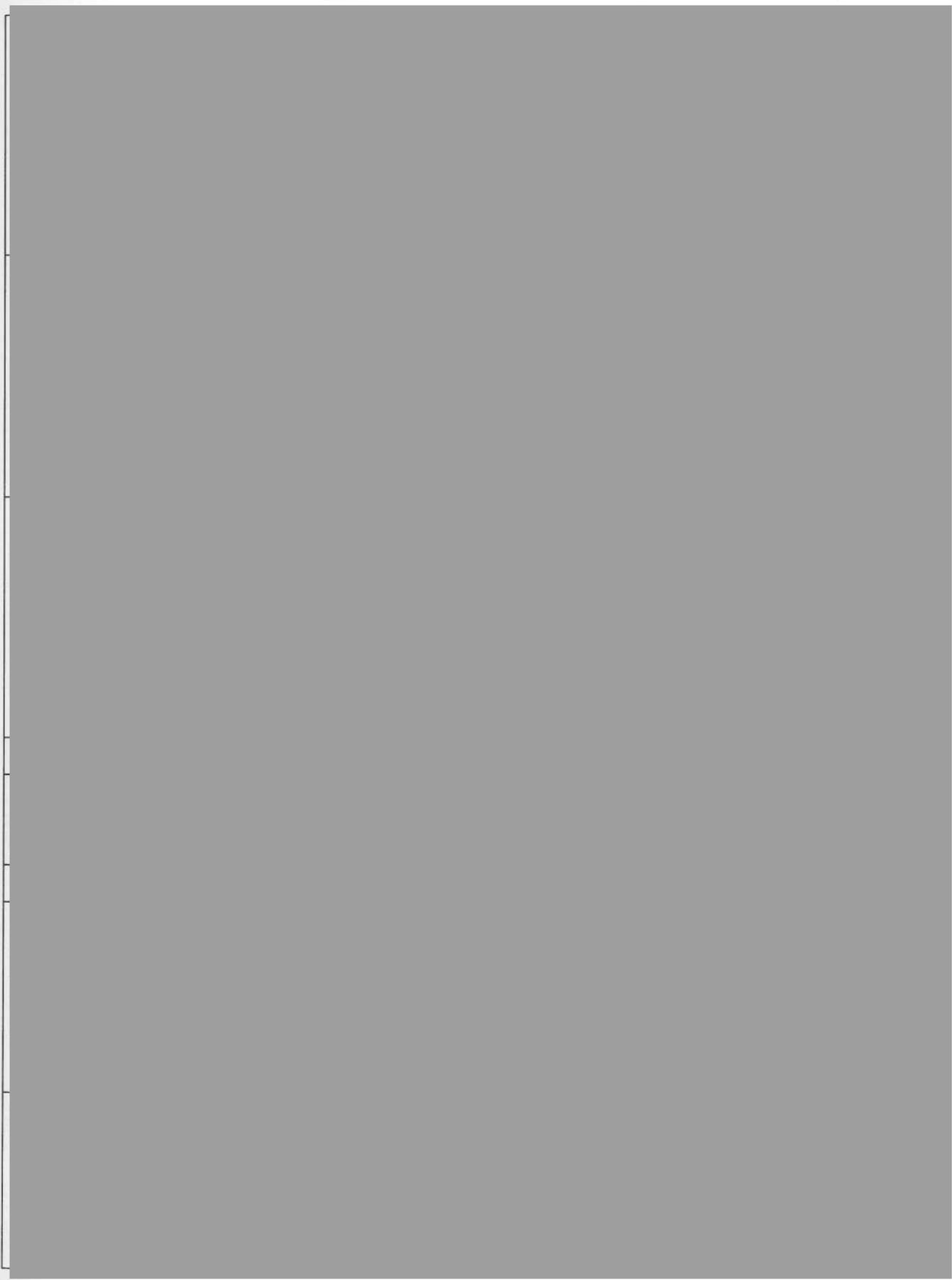
A large rectangular area of the page is completely greyed out, obscuring the content of the table. Only the left margin of the table grid is visible, showing several empty rows.

geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. **Massimiliano Rocchi**  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

*Tribunale di Fermo*



Rin  
dis

Co  
Ma

Alle  
°  
°

Pro  
°  
°  
°  
°



*Tribunale di Fermo*

# PROSPETTO PER IL BANDO D'ASTA

## Processo di Esecuzione Immobiliare

### N° 281/1994

#### DA CREDITORE PROCEDENTE

- **ITALFONDIARIO spa**  
(Avv. Vincent Fanini c/o Avv. Alfredo TAcchetti – Via dell'Università,7 - 63900 FERMO)
- **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO**  
(Avv. Walter Massucci – Via Giovanni,XXIII - 63827 PEDASO)
- **UNICREDIT MANAGEMENT BANK**  
(Avv. A. Alessandrini – Proc. Sabina Rossi – C.so Umberto I, 418 - PORTO SANT'ELPIDIO)
- **S.G.C.**  
(Avv. A. Zaccarelli – Via Perpentì, 24 - 63900 FERMO)

#### CREDITORI INTERVENUTI

- **UNICREDIT MANAGEMENT BANK**  
(Avv. A. Alessandrini – Proc. Sabina Rossi – C.so Umberto I, 418 - PORTO SANT'ELPIDIO)
- **BANCA DELLE MARCHE**  
(Avv. R. Perticarini- P. Trognoni c/o Avv. Chiodini – Vicolo Chiuso XX,1 - 63900 FERMO)
- **FALLIMENTO L.A.L.A. DI CANCELLIERI ACHILLE & C.**  
(Curatore Rag. Carlo Patrizi c/o Avv. A. De Luna – Via Paccarrone,11 - 63900 FERMO)
- **MICHELE ALFANO LEGNAMERIA ITALIANA SPA**  
(Avv. A. De Luna – Via Paccarrone,11 - 63900 FERMO)

#### DEBITORI

- 
- 
- 
-



*Tribunale di Fermo*

**OGGETTO**

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FRANCAVILLA D'ETE**

**LOTTO 1**

**APPARTAMENTO** ubicato al piano Primo all'interno di una piccola palazzina

**LOTTO 2**

*/ lotti*

**LOTTO 3**

**LOTTO 4**

- **APPARTAMENTO** ubicato al piano Primo con terrazzo al piano Terzo, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) in via Madonnetta, censito al NCEU F. 8 Part. 303, Sub. 15, categ. A/2, cl. 3, di 6,5 vani, R.C. € 231,63;
- porzione di **GARAGE** in comune all'interno della corte distinto al NCEU al F. 8 part. 303 sub. 18, cat. C/6, cl. 1, 40 m<sup>2</sup>, R.C. € 19,63



*Tribunale di Fermo*

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MONTE SAN PIETRANGELI**

**LOTTO 5**

- **APPARTAMENTO** ubicato al piano Secondo all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 5, categ. A/2, cl. 6, di 6 vani, R.C. € 371,85;



- **GARAGE** ubicato al piano seminterrato, all'interno di una piccola palazzina plurifamiliare, sito nel comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) in via San Biagio, censito al NCEU F. 18 Part. 271, Sub. 7, categ. C/6, cl. 4, di 48 m<sup>2</sup>, R.C. € 69,41;



**LOTTO 6**





*Tribunale di Fermo*

**LOTTO  
N° 1**

**diritti per 1/1**

cc

da

in

cc

pr  
d'  
DI  
1/





*Tribunale di Fermo*

**LOTTO  
N° 2**

**diritti per 1/1**

co

da

int

co

pre  
d'a  
DIF  
1/1



*Tribunale di Fermo*

**LOTTO  
N° 3**

**diritti per 1/1**





*Tribunale di Fermo*

<b>LOTTO N° 4</b>	<b>diritti per 1/1</b>																		
<b>F. 8 part. 303 sub. 15</b>	<b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Primo all'interno di un fabbricato residenziale- artigianale, con lastrico solare al piano Terzo, distinto al catasto al NCEU al foglio 8 part. 303 sub. 15 sito nel comune di Francavilla d'Ete in via Madonnetta n. 8, con garage esterno comune al sub. 9 di pertinenza.																		
<b>confini</b>	L'interno fabbricato confina con: A Sud terreno altra proprietà A Ovest Capannone adibito a Ferramenta A Est fabbricato e corte di altra proprietà A Nord via Madonnetta																		
<b>dati catastali</b>	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune di Francavilla d'Ete come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>8</td><td>303</td><td>15</td><td></td><td>A/2</td><td>3</td><td>6,5 vani</td><td>231,63 €</td><td>1-3</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO											
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3											
<b>intestazione</b>	<b>Il SUB 15 è di PROPRIETÀ a:</b> 																		
<b>consistenza</b>	L'immobile ha una superficie lorda di mq 144,20 oltre ai balconi di mq 33,70, il ripostiglio comunicante esterno di mq 4,40 e il balcone/terrazzo al piano terzo di mq 184,40; internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno e n. 1 cucina comunicanti. I balconi sono posti al prospetto nord-est e a sud-est. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno. Al balcone/terrazzo si accede dalla stessa scala comune esterna.																		
<b>prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1</b>	<b>77.180,00 €</b> euro settantasettemilacentottanta/00																		



Tribunale di Fermo

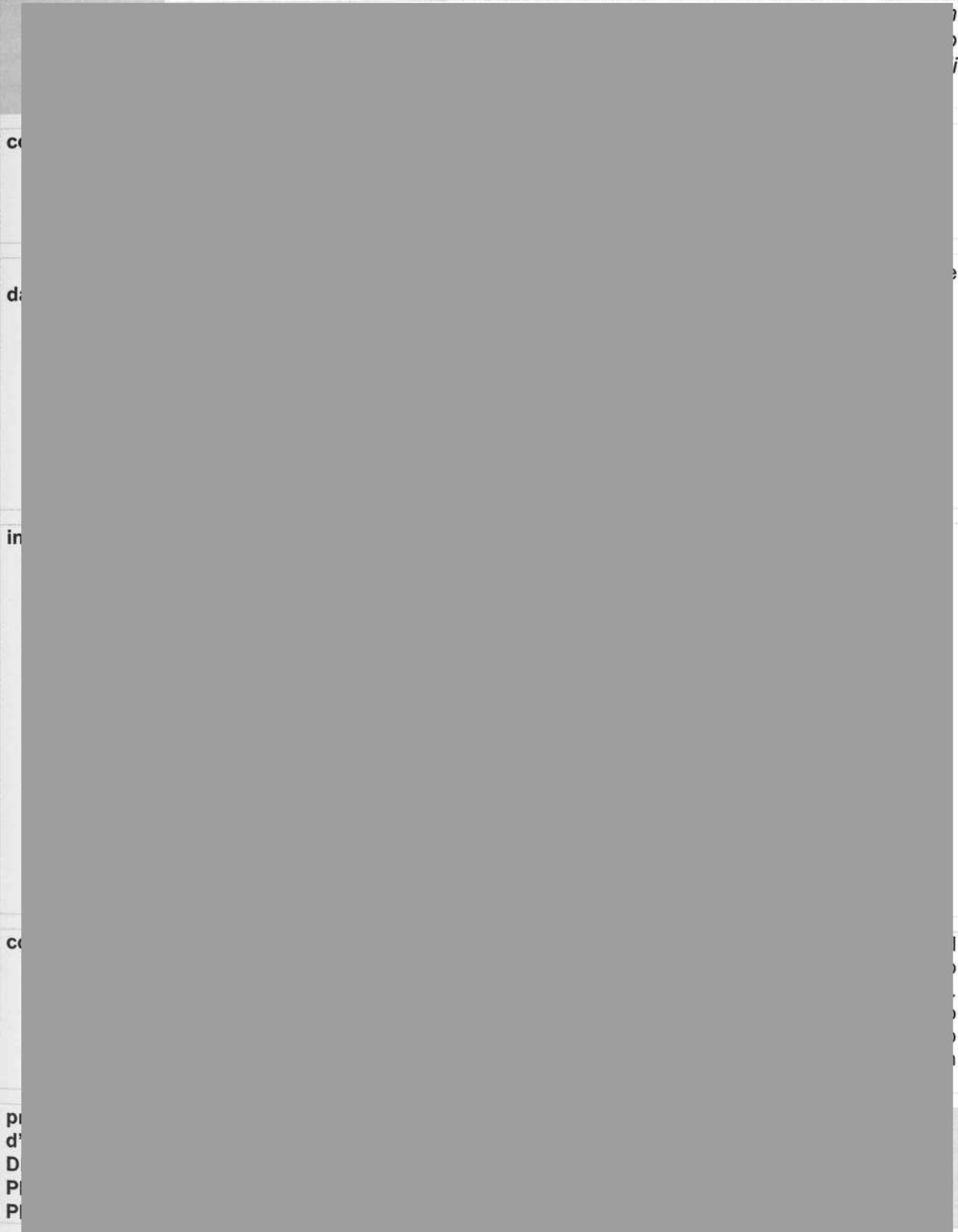
LOTTO N° 5	diritti per 1/1 per L'APPARTAMENTO diritti per 1/2 per IL GARAGE																											
F. 18 part. 271 sub. 5-7	L'immobile oggetto del presente pignoramento, consiste in un <b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Secondo, e un <b>GARAGE</b> al piano seminterrato distinto al catasto al NCEU al foglio 18 part. 271 sub. 5-7 sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via San Biagio n. 29.																											
confini	L'interno fabbricato confina con: A Sud terreno altra proprietà A Ovest fabbricato di altra proprietà A Est terreno altra proprietà A Nord terreno altra proprietà																											
dati catastali	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune Monte San Pietrangeli come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>18</td><td>271</td><td>5</td><td></td><td>A/2</td><td>6</td><td>6 vani</td><td>371,85 €</td><td>2</td></tr><tr><td>18</td><td>271</td><td>7</td><td></td><td>C/6</td><td>4</td><td>48 m<sup>2</sup></td><td>69,41</td><td>S1</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2	18	271	7		C/6	4	48 m <sup>2</sup>	69,41	S1
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO																				
18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2																				
18	271	7		C/6	4	48 m <sup>2</sup>	69,41	S1																				
intestazione	<p><u>Il SUB 5 è INTESTATO per la quota di 1/2 ciascuno a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p><u>Il SUB 7 è INTESTATO a:</u></p> <p>[REDACTED]</p>																											
consistenza	L'immobile ha una superficie lorda di mq 142,90 oltre ai balconi di mq 28,50, mentre il garage ha una superficie lorda di mq 55,10. L'appartamento, posto al piano secondo internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno e n. 1 cucina comunicanti n. 1 ripostiglio. I balconi sono distribuiti nei tre prospetti. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno. Il garage ha ingresso indipendente, fisicamente tutto il piano seminterrato è un unico locale.																											
prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1 SUB. 5 PER 1/2 SUB. 7	<b>76.920,00 Euro</b> euro settantaseimilanovecentoventi /00																											



*Tribunale di Fermo*

**LOTTO  
N° 6**

**diritti per 1/1 per L'APPARTAMENTO  
diritti per 1/2 per IL GARAGE**



co

da

in

co

pr

d'

PI

PI

geom. Massimiliano Rocchi  
via Michelangelo, 32  
63824 Marina di Altidona (FM)  
C.F.: RCC MSM 72M 28G 920J  
P.I.: 01656390448



Elaborato Peritale - Esecuzione Immobiliare N° 281/1994+riun.

## Tribunale di Fermo

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Marina di Altidona, lì 01/04/2013



## AL TRIBUNALE DI FERMO

*CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*  
Alla cortese attenzione dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione  
Dott.ssa Palmisano

**OGGETTO: RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E. DEL 18/04/2024**

**AGGIORNAMENTO ALL'ATTUALITÀ DEL VALORE DI STIMA LOTTI N. 4 e 5**

Il sottoscritto geom. Massimiliano Rocchi, in qualità di CTU incaricato per la E.I. 281/1994 + riunite, in riferimento alla richiesta di cui al verbale del 18/04/2024 per l'aggiornamento dei valori rispetto alla perizia del 2013 e successivi aggiornamenti, oltre alla riformulazione dei lotti con gli immobili ancora interessati al rinnovo del pignoramento, ha provveduto ad effettuare un sopralluogo con il custode giudiziario per l'accertamento di eventuali danni a seguito degli eventi sismici del 2016 e lo stato di conservazione.

Dal sopralluogo effettuato, è emerso che l'appartamento al LOTTO 4 ha subito danni ma non da costituire pericolo, ma lo stato di conservazione di esso sia internamente che esternamente è piuttosto degenerato dovuto al fatto che non è abitato e necessità di importanti lavori di manutenzione straordinaria, ciò nonostante il valore da prendere in considerazione resta lo stesso indicato nel 2017, poiché già ampiamente cautelativo;

l'appartamento al LOTTO 5, si trova in pessimo stato di conservazione ed è ulteriormente degenerato, sia internamente che esternamente per infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

Esternamente l'intero immobile necessita di importanti lavori di manutenzione straordinaria e ripristino,

Per i suddetti motivi, i valori dei lotti vengono ulteriormente ridotti, proprio per il motivo che le opere di risanamento sono molto più onerose rispetto all'ultima stima.



Di seguito si espongono le visure aggiornate ed i nuovi valori dei lotti

## VISURA CATASTALE AGGIORNATA AL 11/07/2024 – LOTTO 4

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2024

Dati della richiesta	Comune di FRANCAVILLA D'ETE (Codice:D760)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 8 Particella: 303 Sub.: 15

#### INTESTATI

Unità immobiliare dal 01/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbaniz.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cem.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	303	15			A/2	3	6,5 vani	Totale: 176 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 156 m <sup>2</sup>	Euro 231,63	VARIAZIONE del 01/02/2019 Pratica n. AP0009153 in atti dal 01/02/2019 RETTIFICA UTILITA' COMUNE (n. 3026/1/2019)
Indirizzo		VIA MADONNETTA Fase 1 - 3										
Utilità comuni		Sez. urbana: Foglio: 8 Particella: 303 Sub.: 13; Sez. urbana: Foglio: 8 Particella: 303 Sub.: 18;										
Nota		Partita Mod.58 231										

## VISURA IPOTECARIA – LOTTO 4

### Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di ASCOLI PICENO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare di FERMO

Data 16/07/2024 Ora 18:38:56  
Pag. 1 - Fine

**Ispezione telematica** Ispezione n. T375725 del 16/07/2024  
per immobile  
Richiedente RCCMSM

**Dati della richiesta**  
Immobile: Comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 8 - Particella 303 - Subalterno 15  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**  
Periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 16/07/2024

**Elenco immobili**  
Comune di FRANCAVILLA D'ETE (FM) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio: 0008 Particella: 00303 Subalterno: 0015

#### Elenco sintetico delle formalità

- TRASCRIZIONE del 22/02/2000 - Registro Particolare 848 Registro Generale 1339  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 5436/98 del 11/12/1998  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 602 del 03/05/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- ISCRIZIONE del 12/04/2011 - Registro Particolare 598 Registro Generale 2896  
Pubblico ufficiale NOTAIO GIUSEPPE BELDGI Repertorio 78708/5031 del 17/04/1991  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 401 del 1991

**VALORE STIMATO NELL'ELABORATO DEPOSITATO IL 22/11/2017**

<b>LOTTO 4</b>			
Francavilla d'Ete			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 4 PIGNORATO</b>			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
<b>APPARTAMENTO + BALCONI - RIP (part. 303 sub. 15)</b>	208,60 mq	300,00 €/mq	<b>62.580,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>62.600,00 Euro</b>
sessantaduemilaseicento Euro/00			

**VALORE AGGIORNATO AL 12/07/2024**

<b>LOTTO 4</b>			
Francavilla d'Ete			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 4 PIGNORATO</b>			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
<b>APPARTAMENTO + BALCONI - RIP (F. 8 part. 303 sub. 15)</b>	208,60 mq	300,00 €/mq	<b>62.580,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>62.000,00 Euro</b>
Sessantaduemila Euro/00			

**C'E' DA RICORDARE CHE A CARICO DELL'IMMOBILE CI SONO ONERI DA SOSTENERE PER REGOLARIZZARE URBANISTICA:**

- importo degli oneri da versare al Comune di Francavilla d'Ete per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria (€ 6158,15 + € 14,62)= **€ 6.172,77**
- oltre all'importo del costo di costruzione non definito



## VISURA CATASTALE AGGIORNATA AL 11/07/2024 – LOTTO 5

### Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2024

Dati della richiesta	Comune di MONTE SAN PIETRANGELI (Codice:F626)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO Foglio: 18 Particella: 271 Sub.: 5

#### INTESTATI

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		18	271	5			A/2	6	6 vani	Totale: 165 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte** 155 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA SAN BRAGIO Paso 2				Partita	1000194	Mod.58	682				
Notifica												

## VISURA IPOTECARIA – LOTTO 5

Ispezione telematica  
per immobile  
Richiedente RCCMSM

Ispezione n. T376181 del 16/07/2024

#### Dati della richiesta

Immobile: Comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM)  
Tipo catasto: Fabbricati  
Foglio: 18 - Particella 271 - Subalterno 5  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

#### Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/04/1991 al 16/07/2024

#### Elenco immobili

Comune di MONTE SAN PIETRANGELI (FM) Catasto Fabbricati  
1. Sezione urbana - Foglio 0018 Particella 00271 Subalterno 0005

#### Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 27/05/2014 - Registro Particolare 496 Registro Generale 3733  
Pubblico ufficiale PRETORE DI MACERATA Repertorio 427/94 del 09/06/1994  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 553 del 1994  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 372 del 13/04/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)  
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 21/11/2014 - Registro Particolare 5572 Registro Generale 7645  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 4900/1994 del 23/09/1994  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 4900 del 1994  
Immobili attuali

**VALORE STIMATO NELL'ELABORATO DEPOSITATO IL 01/04/2013**

<b>LOTTO 5</b>			
Monte San Pietrangeli			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 5 PIGNORATO</b>			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
<b>APPARTAMENTO + BALCONI</b> (part. 271 sub. 5)	157,15 mq	450,00 €/mq	<b>70.717,50</b>
<b>GARAGE</b> (part. 271 sub. 7)	27,55 mq	450,00 €/mq	<b>12.397,50</b>
<b>TOTALE</b>			<b>83.115,00 Euro</b>
Ottantatremilacentoquindici Euro/00			

**VALORE AGGIORNATO AL 12/07/2024 CON SOLO IL SUB. 5**

<b>LOTTO 5</b>			
Monte San Pietrangeli			
<b>VALORE TOTALE IMMOBILE N° 5 PIGNORATO</b>			
destinazione	superficie COMMERCIALE	prezzo di riferimento Euro/mq	totale Euro
<b>APPARTAMENTO + BALCONI</b> (F. 18 Part. 271 sub. 5)	157,15 mq	350,00 €/mq	<b>55.002,00</b>
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>			<b>55.000,00 Euro</b>
Cinquantacinquemila Euro/00			



In conclusione:

<b>VALORE VENALE LOTTO N° 4</b> <b>Comune di Francavilla d'ETE</b> <b>NCEU F. 8 part. 303 sub 15</b>	
<b>prezzo a base d'asta</b>	<b>62.000,00 €</b> Sessantaduemila/00

<b>VALORE VENALE LOTTO N° 5</b> <b>Comune di Monte San Pietrangeli</b> <b>NCEU F. 18 part. 271 sub 5</b>	
<b>prezzo a base d'asta</b>	<b>55.000,00 €</b> Cinquantacinquemila/00

*Si precisa inoltre che la presente relazione, riguarda il solo aggiornamento dei prezzi di mercato e del valore venale di vendita, oltre all'aggiornamento degli immobili nei LOTTO 4-5, restando inteso che tutta l'identificazione degli immobili e la documentazione corrispondente, rimane la stessa già presentata precedentemente.*

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Altidona 12/07/2024

Il CTU  
Geom. Massimiliano Rocchi



# PROSPETTO PER IL BANDO D'ASTA

## AGGIORNATO AL 12/07/2024

Processo di Esecuzione Immobiliare

N° 281/1991+ riunite

LOTTO N° 4	diritti per 1/1																		
F. 8 part. 303 sub. 15	<b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Primo all'interno di un fabbricato residenziale- artigianale, con lastrico solare al piano Terzo, distinto al catasto al NCEU al foglio 8 part. 303 sub. 15 sito nel comune di Francavilla d'Ete in via Madonnetta n. 8, con garage esterno comune di pertinenza.																		
confini	L'interno fabbricato confina con: A Sud terreno altra proprietà A Ovest Capannone adibito a Ferramenta A Est fabbricato e corte di altra proprietà A Nord via Madonnetta																		
dati catastali	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune di Francavilla d'Ete come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>8</td><td>303</td><td>15</td><td></td><td>A/2</td><td>3</td><td>6,5 vani</td><td>231,63 €</td><td>1-3</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO											
8	303	15		A/2	3	6,5 vani	231,63 €	1-3											
intestazione	Il <b>SUB 15</b> è di PROPRIETÀ a: [REDACTED]																		
consistenza	L'immobile ha una superficie lorda di mq 144,20 oltre ai balconi di mq 33,70, il ripostiglio comunicante esterno di mq 4,40 e il balcone/terrazzo al piano terzo di mq 184,40; internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno e n. 1 cucina comunicanti. I balconi sono posti al prospetto nord-est e a sud-est. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno. Al balcone/terrazzo si accede dalla stessa scala comune esterna.																		
possesso	[REDACTED]																		
prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1	<b>62.000,00 Euro</b> euro sessantaduemila/00																		



<b>LOTTO N° 5</b>	<b>diritti per 1/1</b>																		
<b>F. 18 part. 271 sub. 5</b>	<i>L'immobile oggetto del presente pignoramento, consiste in un <b>APPARTAMENTO</b> sito al piano Secondo, distinto al catasto al NCEU al foglio 18 part. 271 sub. 5 sito nel comune di Monte San Pietrangeli in via San Biagio n. 29.</i>																		
<b>confini</b>	L'interno fabbricato confina con: A Sud terreno altra proprietà A Ovest fabbricato di altra proprietà A Est terreno altra proprietà A Nord terreno altra proprietà																		
<b>dati catastali</b>	L'immobile risulta regolarmente accatastato presso il N.C.E.U. di A.P. al comune Monte San Pietrangeli come di seguito descritto: <table border="1"><thead><tr><th>FGL</th><th>PART.</th><th>SUB</th><th>Z. CEN.</th><th>CATEG.</th><th>CLAS.</th><th>CONSISTENZ.</th><th>RENDITA</th><th>PIANO</th></tr></thead><tbody><tr><td>18</td><td>271</td><td>5</td><td></td><td>A/2</td><td>6</td><td>6 vani</td><td>371,85 €</td><td>2</td></tr></tbody></table>	FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO	18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2
FGL	PART.	SUB	Z. CEN.	CATEG.	CLAS.	CONSISTENZ.	RENDITA	PIANO											
18	271	5		A/2	6	6 vani	371,85 €	2											
<b>intestazione</b>	<u>Il SUB 5 è INTESTATO per la quota di 1/2 ciascuno a:</u> <div style="background-color: gray; height: 20px; width: 100%;"></div>																		
<b>consistenza</b>	L'immobile ha una superficie lorda di mq 142,90 oltre ai balconi di mq 28,50. L'appartamento, posto al piano secondo internamente è suddiviso in n. 3 camere, n. 2 bagni, n. 1 disimpegno n. 1 soggiorno e n. 1 cucina comunicanti n. 1 ripostiglio. I balconi sono distribuiti nei tre prospetti. L'accesso all'appartamento avviene tramite scala esterna comune e con ingresso esclusivo esterno.																		
<b>prezzo a base d'asta DIRITTI PER 1/1 SUB. 5</b>	<b>55.000,00 €</b> euro cinquantacinquemila /00																		

Ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, si rassegna il mandato ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Con perfetta osservanza.

Altidona 12/07/2024

II CTU  
Geom. Massimiliano Rocchi