

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 46/2015

ALLEGATO N.8

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

PARTE ESECUTATA:

**[REDAZIONE] PER IMMOBILI SITI A
PORTO S. ELPIDIO IN VIA SICILIA N° 108 F.4
P.LLE 716 SUB 40, SUB36 e SUB 80 NONCHE'
TERRENO EDIFICABILE SITO IN PORTO S.
ELPIDIO E DISTINTO AL FOGLIO 18
PARTICELLA 74.**

Torre San Patrizio, li 02.11.2022

Il TECNICO
ING. FRANCESCO CICCALE'



TRIBUNALE CIVILE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Giorgia Cecchini

OGGETTO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 174/2016, CREDITORE**



**PER IMMO-
BILI SITI A PORTO S. ELPIDIO IN VIA SICILIA N° 108 F.4
P.LLE 716 SUB 40, SUB36 e SUB 80 NONCHE' TERRENO
EDIFICABILE SITO IN PORTO S. ELPIDIO E DISTINTO AL
FOGLIO 18 PARTICELLA 74.**

Torre S. Patrizio li, 02.11.2022.

IL TECNICO

Ing. Ciccale' Francesco
Ciccale' Francesco



ficie di mq. 61, rendita catastale € 981,27, confinante con vano scale a nord, corridoio comune e appartamento di proprietà dei sig. [REDACTED] d est;

- 4) **Terreno sito in Porto S. Elpidio e distinto al Foglio 18 particella 74**, Reddito: dominicale Euro 7,70 e agrario Euro 9,23 con qualità seminativo arborato di classe 2 della superficie di mq.1.490 di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] /1, confinante ad ovest e a sud con la prop [REDACTED]
[REDACTED] a nord con strada provinciale (Via Garda) e ad est con la proprietà [REDACTED]

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

Non occorrerà procedere ad alcun tipo di frazionamento.

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

- a) L'edificio, di tipo residenziale con più appartamenti è composto da piano interrato e quattro piani fuori terra. Esso è stato costruito a partire dall'anno 2007 con struttura portante in cemento armato, ha una copertura a piana e la parete esterna è intonacata, come si evince dalle foto allegate. L'accesso ai piani superiori viene garantito dalla presenza di una scala interna e da un ascensore condominiale e la finitura esterna è con intonachino colorato marrone scuro. L'ufficio o studio privato al piano secondo, di proprietà dell'esecutata è dotato di impianto di riscaldamento condominiale con impianto a pavimento alimentato gas con la presenza dell'ausilio di pompe di calore per il raffrescamento estivo e presenta chiusure verticali con finestre e infissi interni ed esterni di buona qualità.

L'ingresso al magazzino sul piano interrato, avviene per mezzo di una serranda interna, alla quale si accede tramite androne comune con accesso esterno dotato di rampa di accesso dalla via pubblica (Via Sicilia) e con prospetto su Via Cavour S.S.16). L'altezza del piano adibito ad appartamento è di ml. 2,73, mentre l'altezza del magazzino al piano interrato è di ml. 3,05. Gli impianti e le rifiniture interne risalgono all'epoca della costruzione dell'edificio.

- b) **Terreno, siti nel Comune di Porto S. Elpidio**, di proprietà della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] distinti al Catasto dei Terreni del Comune

suddetto, al F. 18, **con la particella n° 74**.

Destinazione urbanistica

Terreno sito a Porto S. Elpidio Via Garda in zona urbanistica art.33 NTA corridoio viabilistico e art.60 zona agricola prevalentemente di versante (E2) su area non regolamentata da un piano attuativo.

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ

VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)

Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636

C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli:

area non ricompresa in zona sottoposta a vincoli ambientali, paesaggistici, archeologici e storico culturali e non ricadente in zone di rispetto prescritte da leggi o disposizioni statali, regionali o comunali ed il precedente vincolo di corridoio viabilistico preordinato all'esproprio su fascia inedificabile di rispetto stradale ai sensi dell'art. 26 del 16/12/1992 n. 495 e successive modificazioni ed integrazioni, risulta decaduto.

Il casello autostradale di Civitanova Marche si trova a 2,9 km cioè a circa 5 min. con l'auto. La zona è caratterizzata da urbanizzazione a media densità abitativa.

Per quanto riguarda il D.P.R. 633/1972 la futura rivendita sia delle unità immobiliari distinte al Catasto Urbano che del terreno appena descritto, essa non è soggetta ad IVA in caso di vendita, essendo trascorsi più di 5 anni dal precedente atto o da eventuali ristrutturazioni dei fabbricati.

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

L'immobile è stato costruito a partire dall'anno 1998 come si evince dai documenti avuti con accesso agli atti presso il Comune di Porto S. Elpidio e che si allegano e completato nel 2012 con richiesta di abitabilità datata 08/02/2012 allegata alla documentazione rinvenuta presso il Comune di Porto S. Elpidio.

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

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

- Concessione Edilizia per la costruzione di un nuovo fabbricato n. 4948 del 28/08/1998, presentato a nome della s[REDACTED] avente destinazione d'uso di complesso turistico alberghiero;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 111 del 24/05/2006 per la regolarizzazione del piano interrato relativamente al D.L. 269/2003 convertito in legge 326/2003 e L.R. con ampliamento della superficie utile e diminuzione del volume autorizzato e ampliamento del piano interrato;

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



- Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007, per trasformazione della originale costruzione consistente in un complesso turistico alberghiero in 28 unità abitative ad uso residenziale con le loro relative superfici pertinenziali;
- Permesso di costruire n° 1537 del 24/11/2010, per completamento dei lavori autorizzati con precedente Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007 e trasformazione in residenziale e commerciale di un edificio turistico-ricettivo;
- Permesso di costruire n° 1754 del 02/12/2011, per ampliamento del piano quarto ai sensi della L.R. 22/2009 a completamento del Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007;
- Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità del 08/02/2012.
- CILA del 14/12/2021 per adeguamento alla normativa di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale ai sensi del D.M. 01/02/1986.

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

Si produce certificato di destinazione urbanistica del terreno da stimare (allegato n. 3).

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

I dati catastali coincidono con quelli dell'atto di pignoramento, pertanto non risultano necessarie variazioni al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, in quanto che la planimetria depositata al Catasto Urbano corrisponde con lo stato dei luoghi.

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



Gli immobili non sono oggetto di divisione ai fini della vendita all'asta, perché la parte esecutata era l'unica proprietaria dei beni oggetto della presente CTU alla data dell'atto di pignoramento del 17/10/2016.

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

STORIA IMMOBILI

- a) La società [REDACTED] ha costruito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, dopo aver acquistato il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Porto S. Elpidio al Foglio 4 con la particella 493 (ex 491, ex 67), a seguito di tipo mappale del 22/04/2009 n.7109.1/2009 in atti dal 22/04/2009 (prot n. AP0101649), ove ha costruito l'intero fabbricato dai sig.ri [REDACTED] per Atto pubblico di compravendita, redatto dal Notaio Gianferro Pacifico, a Macerata, in data 25/01/1996 e trascritto a Fermo in data 15/02/1996, al n. 1064 R.G. e al n.819 R.P., repertorio n. 51420/15997.
- b) In data 08/02/2007, per Atto di compravendita del Notaio Michele Gentilucci di Macerata, rep. n. 32536/8098, trascritto a Fermo in data 12/02/2007 al n. 1722R.G. e al n. 1079 R.P. [REDACTED] acquistato dalla s. [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dell'Ente Urbano distinto al N.C.E.U. del Comune di Porto S. Elpidio al Foglio n. 4 con la particella 716.
- c) [REDACTED] per Atto Notarile di compravendita redatto dal Notaio Giuseppe Belogi di Macerata in data 15/06/2012, rep. N. 138155/23953, trascritto a Fermo il 28/06/2012 al n. 4924 R.G. ed al n. 3413 R.P. acquistava la piena proprietà delle tre unità immobiliari distinte al Catasto Urbano oggetto della presente procedura esecutiva e site nel Condominio di Via Sicilia a Porto S. Elpidio.

Per ciò che concerne l'appezzamento di terreno distinto al N.C.T. di Porto S. Elpidio al Foglio n. 18 con la particella n. 74, oggetto della presente procedura esecutiva, esso è stato oggetto dei seguenti passaggi prima di arrivare allo stato dell'attuale proprietà:

- a) atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Cicconi di Fermo datato 02/04/1970 trascritto a Fermo in data 13/04/1970 al n. 2096 R.G. e al n. 1534 R.P. [REDACTED]



Sant'Elpidio a Mare, la piena proprietà dell'appezzamento di terreno oggetto della procedura);

- b) atto di compravendita a rogito del Notaio Albino farina di Grottammare datato 31 luglio 2006, repertorio numero 97812/11023, trascritto a Fermo in data 08/08/2006 al n. 8559 R.G. ed al n. 5342 R.P.

dell'appezzamento di terreno oggetto della procedura);

- c) atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata datato 07/01/2011 rep.n. 136208/22940, trascritto a Fermo in data 02/02/2011 al n. 779 R.G. e al n. 458 R.P. (con il quale

la piena proprietà dell'appezzamento di terreno oggetto della procedura).

TRASCRIZIONI

- 1) Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo il 17/10/2016 al n. 6595 R.G. e 4495 R.P.,
- 2) Costituzione di Fondo Patrimoniale, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di
e gravante sull'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Porto S. Elpidio al Foglio 18 con la particella 74;
- 3) Atto Esecutivo o cautelare giudiziario, con verbale di pignoramento immobili RG n. 4965 RP n. 3645 del 19/04/2017, pubblico ufficiale UNEP di Fermo Repertorio n. 729 del 19/04/2017 gravante su tutti gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare a favore della Società
me da allegata visura ipotecaria aggiornata all'attualità del 31.10.2022 (allegato n. 5).

ISCRIZIONI

- 1) Ipoteca giudiziale iscritta in data 07/04/2016 al n. 2050 R.G. e 396 R.P. iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, a favore della
per €. 115.000,00 (euro centoquindicimila/00), di cui €.65.326,52 (euro sessantacin-

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICCALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



denziale vicina al capoluogo e dintorni, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche tecniche e dimensionali degli edifici e dell'epoca di costruzione. Sono stati presi come riferimento i valori del "Listino prezzi per gli immobili" pubblicato dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare Italiano dell'Agenzia del Territorio.

Tali valori sono stati rielaborati anche alla luce della esperienza professionale, maturata dal sottoscritto, nella costruzione e valutazione di edifici, costruiti nella zona interessata, nonché sentito anche il parere di altri colleghi e di agenzie immobiliari che operano e lavorano nel distretto a cui appartiene l'immobile. Tutti i valori sono riferiti alle superfici lorde esterne, tenendo conto del criterio di stima dei punti di merito, con caratteristiche dimensionali e tipologiche degli immobili e la loro collocazione geografica che ne determina la qualità. Il valore di mercato più probabile per ogni tipologia, viene moltiplicato per i rispettivi coefficienti di merito risultanti dall'analisi: $V = \text{Valore più probabile}$

$M = \text{coefficiente di merito globale} = M_1 \times M_2 \times \dots \times M_n$

$VC = \text{valore commerciale medio delle compravendite di immobili simili nella zona}$

$S = \text{superficie commerciale lorda}$ $Q = \text{quota di proprietà ricadente nella Esecuzione Immobiliare}$

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

Il coefficiente di merito globale "M" tiene conto del fatto che l'immobile nella sua zona di riferimento si trovi in condizioni ordinarie/normali con riguardo alle caratteristiche prese in considerazione per una serie di coefficienti (punti di merito) che esprimono la differenza, tra la condizione effettiva del bene e quella ordinaria. Alla condizione ordinaria è assegnato il punteggio 1,00. È definito in anticipo il coefficiente di merito globale dato dal prodotto dei singoli punti di merito. Si moltiplica quest'ultimo coefficiente per la stima del valore unitario; infine si ottiene il valore di mercato del bene moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il più probabile valore di mercato.

La proprietà è collocata in zona mediamente urbanizzata e a media densità abitativa. Il casello autostradale di Porto Sant'Elpidio si trova a 10,0 km cioè a circa 11 min. con l'auto. La stazione ferroviaria di Porto Sant'Elpidio si trova a 11,0 km cioè a circa 15 min. con l'auto.

LOTTO 1 (Unità immobiliari site in Comune di Porto S. Elpidio)

- a) **CALCOLO VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA A CANTINA AL PIANO INTERRATO sita nel Comune di Porto S. Elpidio, in Via Sicilia n°108, intestata al Catasto dei Fabbricati del Comune suddetto, al F. 4 con la p.lla 716 sub 36, r.S.I, cat. C/2, classe 2, mq. 12, rendita catastale € 29,13;**

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Magazzino (P.S1)	12	1,00	12,00
			Totale 12,00



10/14

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,95 \times \text{€} 600,00/\text{mq} \times 12,00 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } 6.840,00$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari a € 6.840,00 (euro seimilaottocentoquaranta/00)**.

b) CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Ufficio (P.2)	61	1,00	61,00
Balcone (fino a 25 mq)	5	0,30	1,50
			Totale 62,50

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,95 \times \text{€} 1.700,00/\text{mq} \times 62,50 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } 100.937,50$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari a € 100.937,50 (euro centomilanovecentotrentasette/50)**.

c) CALCOLO VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA A PARCHEGGIO SCOPERTO

Descrizione	Sup. mq.	Coeff. Rid.	Sup. comm. Mq.
Parcheggio scoperto (P.T.)	13	1,00	13,00
			Totale 13,00

$$V = M \times V_C \times S \times Q = 0,95 \times \text{€} 500,00/\text{mq} \times 13,00 \text{ mq} \times 1 = \text{€ } 6.175,00$$

Il valore più probabile dell'immobile è **pari a € 6.175,00 (euro seimilacentosettantacinque/00)**.

LOTTON° 2 1 (Terreno sito in Comune di Porto S. Elpidio Via Garda)

Terreno sito a Porto S. Elpidio Via Garda in zona urbanistica art.33 NTA corridoio viabilistico e art.60 zona agricola prevalentemente di versante (E2) con possibile utilizzo edificatorio.						
SUPERFICIE CONVENZIONALE						
A	Descrizione F.18 Part. 74	Sup. Catastale mq. 1.490	Qualità Seminativo arborato classe 2	Coeff. Rid. 1,00	Coeff. Orografico 1,00	Sup. Raggiagliata 1.490
	TOTALI	1.490				1.490
	VALORI UNITARI DI MERCATO					
	Valore di compravendita di immobili simili in zona €/mq.					50,00
	Valore medio desunto dal VAM (per SEMINATIVO ARBORATO)€/mq.					1,50
B	Valore più probabile unitario di stima €/mq					40,00
C	Valore dell'immobile € 40,00x1.490=					59.600,00

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
 VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
 Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
 C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com



Pertanto il valore più probabile dell'immobile è pari a **€. 59.600,00 (euro cinquantanovemilaseicento/00).**

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

...n vi sono
altri oneri di alcun tipo, neanche di natura condominiale per le spese insolute, come risulta da certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio ...

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

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

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

Esse sono state fornite tramite gli allegati 1 e 4 (Allegato 1 per la documentazione fotografica e Allegato 4 per le planimetrie con estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili in oggetto).

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

MANIFESTO D'ASTA

**LOTTO
n°1**

Appartamento al piano secondo con cantina al piano interrato e posto auto scoperto siti in Comune di Porto S. Elpidio, in Via Sicilia n °108, di proprietà della



Confini	
Dati cata- stali	<u>Magazzino distinto al Catasto dei Fabbricati, al F. 4 con la p.lla 716 sub 36, cat. C/2, classe 2, mq. 12 P.S.1, rendita catastale € 29,13, parcheggio scoperto distinto al Catasto dei Fabbricati, al F. 4 con la p.lla 716 sub 40, cat. C/6, classe 1, mq. 13 P.T., rendita ca- stale € 26,86, appartamento, distinto al Catasto dei Fabbricati, al F. 4 con la p.lla 716 sub 80, cat. A/10, classe 1, della consistenza di vani 4 e della superficie di mq. 61, rendita catastale € 981,27.</u>
Proprietà	
Locazione	Nessuna
Conformità urbanistica	<ul style="list-style-type: none"> - Concessione Edilizia per la costruzione di un nuovo fabbricato n. 4948 del 28/08/1998, presentato a nome della società Immobiliare A.VE.CO. avente destina- zione d'uso di complesso turistico alberghiero; - Permesso di costruire in sanatoria n. 111 del 24/05/2006 per la regolarizzazione del piano interrato relativamente al D.L. 269/2003 convertito in legge 326/2003 e L.R. con ampliamento della superficie utile e diminuzione del volume autorizzato e ampliamento del piano interrato; - Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007, per trasformazione della originale co- struzione consistente in un complesso turistico alberghiero in 28 unità abitative ad uso residenziale con le loro relative superfici pertinenziali; - Permesso di costruire n° 1537 del 24/11/2010, per completamento dei lavori auto- rizzati con precedente Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007 e trasformazione in residenziale e commerciale di un edificio turistico-ricettivo; - Permesso di costruire n° 1754 del 02/12/2011, per ampliamento del piano quarto ai sensi della L.R. 22/2009 a completamento del Permesso di costruire n° 787 del 14/02/2007; - Comunicazione di ultimazione lavori e richiesta di agibilità del 08/02/2012. - CILA del 14/12/2021 per adeguamento alla normativa di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale ai sensi del D.M. 01/02/1986. <p>Non risultano difformità rispetto ai progetti depositati e neanche variazioni catastali.</p>
Prezzo base d'asta	<u>€ 113.952,5 0(euro centotredicimilanovecentocinquantadue/50).</u>

LOTTO n°2	Terreno sito a Porto S. Elpidio Via Garda in zona urbanistica art.33 NTA corridoio via- bilistico e art.60 zona agricola prevalentemente di versante (E2).
Confini	
Dati cata- stali	<u>Terreno sito in Porto S. Elpidio e distinto al Foglio 18 particella 74, Reddito dominicale Euro 7,70 e agrario Euro 9,23 con qualità seminativo arborato di classe 2 della superfi- cie di mq.1.490.</u>



Proprietà	
Locazione	Nessuna
Conformità urbanistica	Corridoio viabilistico (art. 33 delle NTA del Comune di Porto S.Elpidio) e zona agricola prevalentemente di versante (art.60 delle NTA del Comune di Porto S.Elpidio)
Prezzo base d'asta	€. 59.600,00 (euro cinquantanovemilaseicento/00).

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

Viene allegata una copia della perizia conforme alla sopra richiesta normativa (allegato n. 8).

Quesito n°16: ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Sono state rinnovate visure ipocatastali in data 31/10/2022 e si è riscontrata la completezza e adeguatezza della documentazione di cui all'art. 567 II comma del c.p.c., così come descritti nella certificazione ipotecaria attestante le risultanze delle visure ipocatastali e dei registri immobiliari. Si allega la check-list art. 567, redatta in concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari (allegato 9).

Si allegano infine:

- 1) Fotografie eseguite sul posto il 02/07/2022.
- 2) Documentazione Urbanistica: Concessioni Edilizie e relativi elaborati tecnici, rilasciati dal Comune di Porto S. Elpidio.
- 3) Certificato di destinazione urbanistica del terreno distinto al F. 18 part. 74.
- 4) Estratto di mappa e mappe censuarie degli immobili.
- 5) Visure ipocatastali attuali aggiornate dal 16/12/2016 (data della certificazione notarile storicoventennale allegata alla procedura esecutiva) all'attualità (del 31.10.2022) e visura storica per gli immobili oggetto di procedura esecutiva F.4 p.lla 716 sub. 36, sub. 40 e sub. 80 (del 31.10.2022) e del terreno distinto al F. 18 part. 74 e per soggetto riferita alla proprietaria (del 31.10.2022).
- 6) Atto notarile di compravendita del terreno distinto al F. 18 part. 74 del 07.01.2011 e delle tre unità immobiliari site a Porto S. Elpidio in Via Sicilia n° 108 F.80 P.lle 716 Sub 40, Sub36, e Sub 80 del 15.06.2012. Il tutto di proprietà di [REDACTED]
- 7) Dimostrazione spese effettuate.
- 8) Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)
- 9) Check list con foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato word.zip redatta di concerto con il custode giudiziario Marche Servizi Giudiziari S.R.L.

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccalel@gmail.com



14/14

10) Regolarità del pagamento delle spese condominiali attestata dall'Amministratore.
Quanto sopra ad evasione dell'incarico ricevuto.
Torre San Patrizio li, 02.11.2022.

IL TECNICO

Ing. Francesco Ciccalè
FRANCESCO

STUDIO TECNICO ING. FRANCESCO CICCALÈ
VIALE DELLA REPUBBLICA 18-63814 TORRE S. PATRIZIO (FM)
Tel e fax: +390734510184 - CELL. +393332523636
C.F.: CCCFNC63L06L279Q P.I.: 01516120449 E-MAIL: francescociccale1@gmail.com

