

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**  
**sezione fallimentare**

Fallimento "--- OMISSIS ---"  
con sede in San Benedetto del Tr.  
(Fallimento **N. R.G. 24/2019**)

**PERIZIA DI STIMA BENI MOBILI ED IMMOBILI**

**PREMESSO CHE**

-con comunicazione del 09/07/2019 la dott.ssa Maria Giovanna Allevi e la Dott.ssa Alessandra Fazi curatori del fallimento in epigrafe, comunicavano al Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna di voler nominare l'architetto Giovanni De Angelis con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Torri 7 per la stima dei beni immobili.  
-con atto del 10/07/2019 il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna autorizzava la nomina del sottoscritto arch.Giovanni De Angelis iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Ascoli Piceno al n.737, con studio in Ascoli Piceno in via delle Torri n.7;  
-che in data 02/08/2019 la dott.ssa Maria Giovanna Allevi e la Dott.ssa Alessandra Fazi curatori del fallimento in epigrafe, nominavano l'architetto Giovanni De Angelis con studio ad Ascoli Piceno in Via delle Torri 7 per la stima dei beni mobili ed immobili siti nel Comune di Ascoli Piceno di proprietà del Fallimento, il quale con la firma della nomina accettava l'incarico conferitogli;  
-che il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Calagna concedeva giorni 90 per l'espletamento dell'incarico conferito;  
-che in data 20/09/2019 iniziavano le operazioni peritali (si veda allegato n.1);

**Tutto ciò premesso**

il sottoscritto arch.Giovanni De Angelis, effettuati i necessari rilievi ed assunti tutti i dati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli, è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice istruttore formulati nell'atto di nomina sopra citato.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti Nel comune di Fermo in località Lido di Fermo e nel Comune di Tortoreto; gli stessi, di seguito elencati, sono stati suddivisi in lotti considerando la possibilità di una vendita frazionata.

**ELENCO BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

COMUNE DI FERMO:

**-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4 PARTICELLA 643 CON I SEGUENTI SUB:**

- 1 via ugo la malfa SCN -AREA URBANA DI MA. 38
- 13 via carlo casalegno SCN -ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 19 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA MQ.200
- 22 via carlo casalegno SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 29 via carlo casalegno SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 30 via carlo casalegno SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 38 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 39 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 40 via carlo casalegno SCN -AUTORIMESSA
- 48 via carlo casalegno SCN -AUTORIMESSA
- 50 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 54 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 55 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 57 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 59 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 62 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO

- 66 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 67 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 68 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 69 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 73 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 74 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA MQ. 30
- 75 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 77 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA MQ. 34
- 80 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE CON CORTE ESCLUSIVA MQ. 137
- 81 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 82 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 83 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 84 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 85 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 86 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 89 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 90 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 91 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 92 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 94 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 98 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 99 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 100 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 101 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 102 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 103 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 104 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 110 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 112 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 114 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 115 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 116 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 117 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 118 via carlo casalegno SCN - AUTORIMESSA
- 119 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 120 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 121 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 122 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 123 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 124 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 125 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 126 via carlo casalegno SCN - LOCALE DI DEPOSITO
- 128 via ugo la malfa SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 130 via carlo casalegno SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 131 via ugo la malfa SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 132 via carlo casalegno SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 133 via ugo la malfa SCN - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- 134 via ugo la malfa SCN - AREA URBANA DI MQ. 20

-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 4:

- part.626
- part.628

-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 13:

- part.85
- part.122

**COMUNE DI TORTORETO:**

-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 29 PARTICELLA 1433 CON I SEGUENTI SUB:

- sub 5 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- sub 28 - AUTORIMESSA

**CAPITOLO 1: STIMA DEI BENI IMMOBILI COMUNI DI FERMO**

**CAPITOLO 1.1:-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 4 PARTICELLA 643**

**Risposta al quesito n.1**

**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

**DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un complesso immobiliare a destinazione residenziale composto da quattro corpi di fabbrica posti parallelamente l'uno all'altro; ogni corpo di fabbrica è composto da tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

I corpi di fabbrica sono stati individuati con le lettere "A", "B", "C" e "D" partendo da quello a sud fino a quello a nord. Ciascun corpo di fabbrica è a sua volta suddiviso in due scale interne che collegano i vari piani individuate con le lettere "A" e "B".

I piani fuori terra sono destinati a residenze, il piano interrato è destinato a garage e locali fondaco-magazzino; al piano interrato sono presenti due corsie di accesso ai vari garage collegati ad una corsia che consente l'accesso e l'uscita sulla via pubblica.

L'edificio è costruito con struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio rivestito verso l'esterno con mattoncini faccia a vista.

Le pareti esterne sono rivestite in mattoni faccia a vista e caratterizzati da una serie di arretramenti, che individuano logge e balconi, colorati in maniera diversa tra i vari corpi di fabbrica.

I due corpi di fabbrica posti a nord (individuati come palazzine "C" e "D") risultano completati ed in parte utilizzati, mentre i due corpi di fabbrica a sud sono completati al grezzo, cioè ultimati nelle strutture portanti e nei tamponamenti esterni in mattoncini, ma prive di infissi, impianti e finiture.

L'immobile è posto tra la ferrovia sul lato ovest e tre strade pubbliche.

Nella valutazione si è ritenuto di suddividere i beni in lotti rappresentati da ciascuna unità immobiliare residenziale, alla quale sono stati abbinati un garage ed un fondaco, per quanto riguarda i due corpi di fabbrica ultimati, mentre i due blocchi non completati (individuati come unità in corso di costruzione) sono stati individuati ciascuno come un lotto.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono pertanto: appartamenti a destinazione residenziale, completi di box auto e fondaco al piano interrato e locali magazzino/fondaco, anch'essi posti al piano interrato.

Le unità immobiliari abitative sono tutte simili e sono appartamenti composti da un ampio soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una o due camere ed un bagno; ogni unità immobiliare è completata da due terrazze/logge coperte che agli ultimi piani sono dotate di pergolati in legno.

Internamente gli ambienti sono dotati di impianti elettrici, sanitari e di riscaldamento con caldaie a metano autonome e terminali scaldanti con radiatori.

Tutti i locali sono dotati di finiture di medio livello con pavimentazioni in gres porcellanato; le zone cucine ed i bagni sono anch'essi rivestiti con gres porcellanato.

I bagni sono completi di sanitari (wc e bidet) di lavabo e piatto doccia tutti completi delle rispettive rubinetterie.

Gli infissi sono in legno dotati di vetro camera; le porte interne sono in legno laminato bianco o marrone, mentre ciascuna unità immobiliare è dotata di portone blindato con pannelli pantografati esterni ed interni.

Le pareti sono tinteggiate.

Le unità immobiliari abitative sono 22 e sono individuabili in 9 diverse tipologie che si ripetono ai vari piani e nelle due palazzine ultimate; le tipologie di appartamento possono essere raggruppate come di seguito:

#### **TIPOLOGIA 1**

-SUB 13, 22, 75, 83, 91

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze, il sub 13 che è posto al piano terra anziché le terrazze presenta due portici.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

I sub 13 e 22 sono posti rispettivamente al piano terra e primo della scala "B" della palazzina "D", mentre i sub 75, 83 e 91 sono spostati rispettivamente ai piani terra, primo e secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

#### **TIPOLOGIA 2**

-SUB 73, 81, 89

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un ripostiglio, un bagno e due terrazze.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

I sub 73, 81 e 89 sono posti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

#### **TIPOLOGIA 3**

-SUB 29

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze.

l'unità immobiliare è posta sul lato nord del fabbricato, affaccia su tre lati est, nord ed ovest; essa è posta al piano secondo ed accessibile dalla scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq.22

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

#### **TIPOLOGIA 4**

-SUB 74, 82, 90

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un'ampia terrazza, il sub 74 che è posto al piano terra è dotato anche di una corte esterna ed anziché la terrazze presenta un ampio portico.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.

I sub 74, 82 e 90 sono posti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.48 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21, la corte del sub 74 è pari a circa mq.30

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

#### **TIPOLOGIA 5**

-SUB 133 (134), 84, 92

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza, il sub 133 che è posto al piano terra anziché la terrazze presenta un ampio portico e potrebbe essere legato al sub 134 che è una corte esterna adiacente al portico stesso.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D".

I sub 133, 84, 92 sono posti rispettivamente ai piani terra, primo e secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a mq.53 Oltre ai terrazzi o portici pari a mq. 12 la corte identificata come sub 134 è pari a circa mq.20.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

### **TIPOLOGIA 6**

-SUB 77, 85

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza, il sub 77 che è posto al piano terra anziché la terrazza presenta un portico ed una corte esterna adiacente al portico stesso.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D".

I sub 77, 85 sono posti rispettivamente ai piani terra, primo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq. 60 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 10 oltre alla corte del sub 77 pari a circa mq.18.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

### **TIPOLOGIA 7**

-SUB 80, 19

Le unità immobiliari, sono poste sul lato est; esse sono dotate di ingresso autonomo attraverso le corti di proprietà esclusiva.

Esse sono composte da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e e due portici, entrambe le unità immobiliari sono poste al piano terra e sono dotate di un'ampia corte esterna sul lato est.

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.62 Oltre ai portici pari a circa mq. 21 e le corti per circa mq.200.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

### **TIPOLOGIA 8**

-SUB 86, 94

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D".

I sub 86 e 94 sono posti rispettivamente ai piani primo e secondo della scala "A" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.40 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 12

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

### **TIPOLOGIA 9**

-SUB 30

L'unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un'ampia terrazza.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.; essa è posta rispettivamente al piano secondo della scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.59 Oltre alla terrazza pari a circa mq. 27

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

Le unità a destinazione non abitativa sono garage e fondaci/cantine posti al piano interrato delle palazzine "C" e "D" ed accessibili pedonalmente attraverso le scale condominiali e carrabilmente dalle rampe interrate

### **GARAGE**

I garage sono disposti lateralmente alle rampe, sono dotati di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

### **FONDACI/CANTINE**

I fondaci cantine sono in parte disposti lateralmente alle rampe ed in parte all'interno di corridoi interni accessibili dal vano scala, quelli posti nella rampe sono dotati di porta tagliafuoco, quelli interni ai corridoi sono dotati di porte metalliche.

Anche i fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

### **CORPI DI FABBRICA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

L'immobile è completato dai corpi di fabbrica delle palazzine "A" e "B" in corso di costruzione.  
La palazzina "B" è composta da due scala interne, mentre la palazzina "A" ne presenta una sola".  
La palazzina "B" è composta da due scale interne.  
Il progetto prevede la realizzazione di 18 u.i. abitative(6 per piano) e 11 garage e 10 cantine/rip.  
La palazzina "A" è composta una scala interna.  
Il progetto prevede la realizzazione di 15 u.i. abitative(5 per piano) e 10 garage e 1 cantina.

Attualmente i due corpi di fabbrica risultano ultimati nelle strutture e nelle tamponature esterne rivestite in mattoncini a vista come gli altri corpi di fabbrica, mentre all'interno sono state realizzate le tramezzature in mattoni di laterizio, ma tutti gli spazi risultano "al grezzo", privi di intonaci e massetti e privi di infissi, impianti e finiture.

Anche il piano interrato e le rampe di accesso alle corsi risultano no ultimate ed i piani interrati risultano privi di partizioni.

Al momento del sopralluogo risultavano ancora montati i ponteggi intorno ai due corpi di fabbrica, anche se gli stessi ponteggi risultano lacunosi in alcune parti e non mantenuti in perfette condizioni.

Catastalmente le porzioni fuori terra dei due corpi di fabbrica sono individuati con i sub

- 128 via ugo la malfa SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 131 via ugo la malfa SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE

Mentre le porzioni ai piani seminterrati sono individuati con i seguenti sub:

- 130 via carlo casalegno SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE
- 132 via carlo casalegno SCN - IN CORSO DI COSTRUZIONE

### **Risposta al quesito 1 a):**

#### **PROVENIENZA**

La provenienza del bene alla società attualmente proprietaria è dovuta all'atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio dott.BARMANN FRANCESCO in data 28/01/2005 Repertorio n.176991/21981 del 28/02/2005.

Nel suddetto atto venivano acquistate le particelle 620, 625 e 627 (oltre lla 626 e 628) che poi srabbero state fuse a formare la particella 643 attuale.

#### **UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto del presente capitolo della relazione sono porzioni dell'edificio sito nel Comune di FERMO in via La Malfa angolo via C.Casalegno.

#### **SUPERFICIE**

Gli immobili oggetto di stima sono delle unità immobiliari ad uso residenziale e ad uso garage fondaci.

Le unità immobiliari abitative sono 22 e sono individuabili in 9 diverse tipologie che si ripetono ai vari piani e nelle due palazzine ultimate; le tipologie di appartamento possono essere raggruppate come di seguito:

#### **UNITA' ABITATIVE RESIDENZIALI**

##### **TIPOLOGIA 1 n. 5 U.I.**

-SUB 13, 22, 75, 83, 91

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

##### **TIPOLOGIA 2 n. 3 U.I.**

-SUB 73, 81, 89

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

##### **TIPOLOGIA 3 n. 1 U.I.**

-SUB 29

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq.22

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 4 n. 3 U.I.**

-SUB 74, 82, 90

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.48 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21, la corte del sub 74 è pari a circa mq.30

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 5 n. 3 u.i.**

-SUB 133 (134), 84, 92

La superficie complessiva dei locali interni è pari a mq.53 Oltre ai terrazzi o portici pari a mq. 12 la corte identificata come sub 134 è pari a circa mq.20.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 6 n. 2 U.I.**

-SUB 77, 85

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq. 60 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 10 oltre alla corte del sub 77 pari a circa mq.18.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 7 n. 2 U.I.**

-SUB 80, 19

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.62 Oltre ai portici pari a circa mq. 21 e le corti per circa mq.200.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 8 n. 2 U.I.**

-SUB 86, 94

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.40 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 12

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**TIPOLOGIA 9 n. 1 U.I.**

-SUB 30

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.59 Oltre alla terrazza pari a circa mq. 27

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

**GARAGE E FONDACI CANTINA**

Le U.I. non residenziali sono 36 (di cui 11 garage e 25 fondaci/cantine) con altezza interna pari a m.2,40 con superfici di seguito riportate:

n.	foglio	particella	sub	destinazione	superficie mq
1	4	643	38	garage	22,00
2	4	643	39	garage	25,00
3	4	643	40	garage	25,00
4	4	643	48	garage	22,00
5	4	643	50	garage	22,00
6	4	643	54	fondaco	7,00
7	4	643	55	fondaco	9,00
8	4	643	57	fondaco	18,00
9	4	643	59	fondaco	8,00
10	4	643	62	fondaco	9,00
11	4	643	66	fondaco	5,00
12	4	643	67	fondaco	6,00
13	4	643	68	fondaco	9,00
14	4	643	69	fondaco	8,00
15	4	643	98	fondaco	6,00
16	4	643	99	fondaco	12,00
17	4	643	100	fondaco	11,00
18	4	643	101	fondaco	11,00
19	4	643	102	garage	27,00
20	4	643	103	garage	26,00
21	4	643	104	garage	20,00
22	4	643	110	fondaco	10,00
23	4	643	112	fondaco	4,00
24	4	643	114	garage	21,00
25	4	643	115	garage	18,00
26	4	643	116	fondaco	9,00
27	4	643	117	fondaco	6,00
28	4	643	118	garage	4,00
29	4	643	119	fondaco	8,00
30	4	643	120	fondaco	4,00
31	4	643	121	fondaco	7,00
32	4	643	122	fondaco	6,00
33	4	643	123	fondaco	4,00
34	4	643	124	fondaco	4,00
35	4	643	125	fondaco	4,00
36	4	643	126	fondaco	4,00

Il sub. 128 individua i piani superiori (terra, primo e secondo) della palazzina B, mentre il sub 130 individua il piano interrato della stessa palazzina.

La superficie lorda di piano è pari a circa 550 mq. Per piano.

Il sub. 131 individua i piani superiori (terra, primo e secondo) della palazzina A, mentre il sub 132 individua il piano interrato della stessa palazzina.

La superficie lorda di piano è pari a circa 405 mq. Per piano.

In adiacenza ai fabbricati in corso di costruzione c'è un'area urbana individuata con il sub 1 della superficie di mq.38.

#### SERVITU'

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

#### CONFORMITÀ ALLE PRATICHE EDILIZIE APPROVATE

Reperite le planimetrie e le visure catastali, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n.12165 del 21/12/2005 pratica 250/05;
- Permesso di costruire n.12014 del 16/12/2005 pratica 681/05;
- Permesso di costruire n.3611 del 21/04/2008 pratica n.862/07;
- DIA prot.24895 del 25/06/2008 pratica n.473/2008 (rif.urb.5961) (relativo alla Palazzina D);
- S.C.I.A. in variante Prot. n.25396 frl 28/06/2011 pratica 398/2011 (relativo alle palazzine A, B e C) (rif.urb.5459);
- S.C.I.A. per completamento Prot.n.29931 del 02/08/2011 Pratica 507/2011 (relativo alle palazzine A, B e C) ;

Tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.



Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici, e conforme alle planimetrie catastali, a meno di lievi differenze nelle misure parziali delle divisioni interne di alcune unità immobiliari che si ritengono ininfluenti sulle conformità urbanistiche, Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

## Risposta al quesito 1b): INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di FERMO al foglio 4 con la particella 643 ai seguenti sub:

### Sub Z.c. Cat. Cl. Consistenza Superficie Rendita Urbana Cens. Zona Catastale

- 13 1 A/2 2 4 vani Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 71 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano T;
- 19 1 A/2 2 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 63 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
- 22 1 A/2 2 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 71 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano 1;
- 29 1 A/2 2 4 vani Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 56 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano1;
- 30 1 A/2 2 4 vani Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 57 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: 2
- 38 1 C/6 4 22 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 25,00 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 39 1 C/6 4 26 m<sup>2</sup> Totale: 25 m<sup>2</sup> Euro 29,54 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 40 1 C/6 4 25 m<sup>2</sup> Totale: 25 m<sup>2</sup> Euro 28,41 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 48 1 C/6 4 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 50 1 C/6 4 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 54 1 C/2 1 5 m<sup>2</sup> Totale: 7 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 55 1 C/2 1 7 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 57 1 C/2 1 15 m<sup>2</sup> Totale: 18 m<sup>2</sup> Euro 20,14 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 59 1 C/2 1 7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 62 1 C/2 1 8 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 10,74 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 66 1 C/2 1 5 m<sup>2</sup> Totale: 5 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;
- 67 1 C/2 1 5 m<sup>2</sup> Totale: 6 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;
- 68 1 C/2 1 7 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;
- 69 1 C/2 1 7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;
- 73 1 A/2 2 3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
- 74 1 A/2 2 3 vani Totale: 56 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 47 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
- 75 1 A/2 2 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 72 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
- 77 1 A/2 2 3 vani Totale: 64 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 57 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
- 80 1 A/2 2 4 vani Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 63 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA UGO LA MALFA n. 22 piano: T;
- 81 1 A/2 2 3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 82 1 A/2 2 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 48 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 83 1 A/2 2 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 72 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 84 1 A/2 2 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 51 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 85 1 A/2 2 3,5 vani Totale: 67 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 64 m<sup>2</sup> Euro 207,87 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 86 1 A/2 2 2,5 vani Totale: 43 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 40 m<sup>2</sup> Euro 148,48 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;
- 89 1 A/2 2 3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;
- 90 1 A/2 2 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 48 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;
- 91 1 A/2 2 4 vani Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 73 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;
- 92 1 A/2 2 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 51 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;
- 94 1 A/2 2 2,5 vani Totale: 43 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 40 m<sup>2</sup> Euro 148,48 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;
- 98 1 C/2 1 6 m<sup>2</sup> Totale: 7 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
- 99 1 C/2 1 12 m<sup>2</sup> Totale: 14 m<sup>2</sup> Euro 16,11 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 100 1 C/2 1 11 m<sup>2</sup> Totale: 12 m<sup>2</sup> Euro 14,77 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
- 101 1 C/2 1 11 m<sup>2</sup> Totale: 12 m<sup>2</sup> Euro 14,77 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 102 1 C/6 4 27 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Euro 30,68 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 103 1 C/6 4 26 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Euro 29,54 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
- 104 1 C/6 4 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
- 110 1 C/2 1 10 m<sup>2</sup> Totale: 13 m<sup>2</sup> Euro 13,43 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 112 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;
- 114 1 C/6 4 21 m<sup>2</sup> Totale: 23 m<sup>2</sup> Euro 23,86 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**Sub Z.c. Cat. Cl. Consistenza Superficie Rendita Urbana Cens. Zona Catastale**

46. 115 1 C/6 4 18 m<sup>2</sup> Totale: 20 m<sup>2</sup> Euro 20,45 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
47. 116 1 C/2 1 9 m<sup>2</sup> Totale: 10 m<sup>2</sup> Euro 12,09 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
48. 117 1 C/2 1 6 m<sup>2</sup> Totale: 6 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
49. 118 1 C/6 4 20 m<sup>2</sup> Totale: 21 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
50. 119 1 C/2 1 8 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 10,74 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
51. 120 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 3 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;
52. 121 1 C/2 1 7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
53. 122 1 C/2 1 6 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
54. 123 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
55. 124 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
56. 125 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
57. 126 1 C/2 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;
58. 128 in corso di costruz. VIA UGO LA MALFA n. SCN piano: T-1-2; V
59. 130 in corso di costruz. VIA CARLO CASALEGNO n. SCN piano: S1;
60. 131 in corso di costruz. VIA UGO LA MALFA n. SCN piano: T-1-2;
61. 132 in corso di costruz. VIA CARLO CASALEGNO n. SCN
62. 133 1 A/2 2 3 vani Totale: 53 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 50 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;
63. 134 area urbana 20 m<sup>2</sup> VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

Le unità immobiliari risulta intestata a:

1 --- OMISSIS --- con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO c.f. --- Omissis ---\* (1) Proprieta` per 1/1

I dati riportati nella visura corrispondono con quanto riportato nell'atto di provenienza considerando che la particella 643 è originata dalla fusione delle particelle 620, 625 e 627.

Le planimetrie catastale dell'immobile risultano conformi allo stato attuale.

**Risposta al quesito 1c): Accessi:**

L'edificio risulta accessibile pedonalmente da diversi ingressi sulle vie pubbliche, in particolare le palazzine "A", "B" e "C" sono accessibili pedonalmente da via U.La Malfa, mentre la palazzina "D" è accessibile pedonalmente sia da via U.La Malfa che da via C.Casalegno

L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene per tutte le U.I. da via C.Casalegno attraverso una rampa carrabile dotata di cancello automatizzato, che consente l'accesso alle due corsie dove sono siti i box auto completati (palazzina C e D) ed alle due corsie previste per gli altri due corpi di fabbrica (palazzina A e B) in corso di costruzione.

Detta rampa è distinta catastalmente al foglio 4 part.643 sub 2 (BCNC), mentre le corsie completate sono distinte rispettivamente con i sub 3 (palazzina D) e sub 97 (Palazzina C).

Le palazzine "B", "C" e "D" sono suddivise in due scala interne: "scala A" e "scala B", mentre la palazzina "A" sarà dotata di un'unica scala interna.

**Risposta al quesito 1d): Situazione igienico sanitaria:**

L'immobile risulta di agibile per quanto riguarda le palazzine "C" e "D" che risultano ultimate in tutte le parti; sono state riscontrate le seguenti agibilità:

- Prot.36228 del 30/09/2011 (unità immobiliari residenziali palazzina "C");
- Prot.41528 del 16/10/2008 (unità immobiliari residenziali palazzina "D");
- Prot.22873 del 17/06/2014 (unità "piano interrato palazzina "C");
- Prot.22889 del 17/06/2014 (unità "piano interrato palazzina "D")

Mentre le palazzine "A" e "B" risultano "al grezzo" ed in corso di costruzione e pertanto attualmente non agibili.

**Risposta al quesito 1e): Eventuali pertinenze:**

Le pertinenze sono rappresentate dagli spazi comuni presenti nel complesso immobiliare.  
In particolare e pertinenze comuni sono rappresentate da

- sub 2 corsia di manovra e rampe per piano seminterrato distinta al sub 2 comune a tutti i sub posti al piano S1 B. C. N. C. AI SUB DA 38 A 62, DA 98 A 119 E SUB 130-132 (CORSIA MANOVRA E RAMPE P. S.1)
- sub 3 corsia di manovra B.C.N.C. AI SUB DA 38 A 62 (CORSIA MANOVRA P.S.1)
- sub 7, B. C. N. C. AI SUB DA 11 A 37 (CORTI ESTERNE E FIORIERA)
- sub 8 B. C. N. C. AI SUB 19, DA 73 A 79 E DA 81 A 96 (INGRESSO ESTERNO)
- sub 9 B. C. N. C. AI SUB DA 11 A 15, DA 20 A 24, DA 29 A 33 E DA 63 A 69 (INGR., CORRIDOIO, SCALE, ASCENSORE, LOCTECN. P. S.1, LOC. AUTOCLAVE P. S.1, CORTE E SCALE ESTERNE P. T.)
- sub 10 B. C. N. C. AI SUB DA 16 A 19, DA 25 A 28, DA 34 A 37 (INGR., CORRIDOIO, SCALE, ASCENSORE, LOCTECN. P. S.1, LOC. AUTOCLAVE P. S.1, CORTE E SCALE ESTERNE P. T.)
- sub 71 B. C. N. C. AI SUB 78-79-86-87-88-94-95-96 (INGR., CORRIDOIO, SCALE, ASCENSORE, LOC. TECN. P. S.1, LOC. AUTOCLAVE P. S.1)
- sub 72 B. C. N. C. AI SUB DA 73 A 77, DA 81 A 85, DA 89 A 93 E DA 120 A 126 (INGR., CORRIDOIO, SCALE, ASCENSORE, LOC. TECN. P. S.1, LOC. AUTOCLAVE P.S.1)
- sub 97 B. C. N. C. AI SUB DA 98 A 119 (CORSIA MANOVRA P. S.1)
- sub 127 B. C. N. C. AI SUB DA 73 A 96 (CONTATORI ESTERNI E AIUOLA)
- sub 129 B.C.N.C. AI SUB 128 E 80 (INGRESSO ESTERNO)

**Le particelle individuate con i n.626 e 628 individuano la strada pubblica e dovranno perciò essere cedute al Comune di Fermo**

**Risposta al quesito 1g): Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ricade secondo il P.R.G. Vigente nel Comune di FERMO in zona :  
"M Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione commerciale (da art. 76 nt ad art. 135 nta)"

M Zona di concentrazione degli edifici a prevalente destinazione commerciale (da art. 76 nt ad art. 135 nt)

**Piani Attuativi**

PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)

**Aree Progetto**

Limite aree progetto (art. 75 nt)

**Centro Abitato**



**Risposta al quesito 1h):**

Trattandosi di una società (s.r.l.) il fallito non è considerabile coniugato

**Risposta al quesito 1i):**

L'immobile NON rientra tra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per l'industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino.

## 2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà oggetto del presente capitolo, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- Permesso di costruire n.12165 del 21/12/2005 pratica 250/05;
  - Permesso di costruire n.12014 del 16/12/2005 pratica 681/05;
  - Permesso di costruire n.3611 del 21/04/2008 pratica n.862/07;
  - DIA prot.24895 del 25/06/2008 pratica n.473/2008 (rif.urb.5961) (relativo alla Palazzina D);
  - S.C.I.A. in variante Prot. n.25396 frl 28/06/2011 pratica 398/2011 (relativo alle palazzine A, B e C) (rif.urb.5459);
  - S.C.I.A. per completamento Prot.n.29931 del 02/08/2011 Pratica 507/2011 (relativo alle palazzine A, B e C) ;
- Tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici, e conforme alle planimetrie catastali, a meno di lievi differenze nelle misure parziali delle divisioni interne di alcune unità immobiliari che si ritengono ininfluenti sulle conformità urbanistiche,  
Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

### 3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto del presente capitolo risultano attualmente liberi.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Al fine di rispondere al presente quesito si è provveduto ad eseguire richiesta presso il servizio pubblicità immobiliare di Ascoli Piceno ed il tribunale di Ascoli Piceno.

Da tali ricerche è scaturito quanto segue:

- Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità;
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non gravano sull'immobile convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- Non esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate o regolarizzate a spese dell'acquirente;
- da ispezione ipotecaria è emerso che l'immobile di che trattasi è presente nel seguente elenco di formalità:

### TRASCRIZIONI :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/03/2005 - Registro Particolare 1036 Registro Generale 1700 Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 76991/21981 del 28/02/2005 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 620, 625, 627, 626, 628 (le particelle 620, 625 e 627 sono state fuse a formare la part.643)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2008 - Registro Particolare 6358 Registro Generale 10141

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 2046/1434 del 22/10/2008

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Immobili siti in FERMO(AP)

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 dal sub 11 al 69 – regolamento di condominio della palazzina "D"

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/12/2011 - Registro Particolare 6057 Registro Generale 9641

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 7862/5385 del 03/12/2011

ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Immobili siti in FERMO(AP)

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 sub 73, 74, 75, dal77 al 96, 98, 99, 100, 101, 110, 112, 116, 117 dal 119 al 126, 133 – regolamento di condominio della palazzina "D" regolamento di condominio della palazzina "C"

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2016 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1478/2016 del 28/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FERMO (AP)

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 tutti i sub oggetto del presente capitolo.

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/2019 - Registro Particolare 4043 Registro Generale 5665

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 30/2019 del 20/06/2019  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico

**ISCRIZIONI:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2005 - Registro Particolare 423 Registro Generale 1701  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 76992/21982 del 28/02/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 2147 del 22/12/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
Immobili interessati:  
foglio 4 particelle 620, 625, 627, 626, 628 (le particelle 620, 625 e 627 sono state fuse a formare la part.643)
  
2. ISCRIZIONE CONTRO del 21/04/2006 - Registro Particolare 885 Registro Generale 3872  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 80719/23395 del 19/04/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1636 del 23/10/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)  
2. Annotazione n. 1637 del 23/10/2008 (QUIETANZA E CONFERMA)  
3. Annotazione n. 1638 del 23/10/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)  
4. Annotazione n. 1639 del 23/10/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)  
5. Annotazione n. 794 del 29/05/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)  
6. Annotazione n. 1168 del 03/08/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)  
7. Annotazione n. 1491 del 15/10/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)  
8. Annotazione n. 1695 del 25/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)  
9. Annotazione n. 43 del 07/01/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
10. Annotazione n. 171 del 01/02/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
11. Annotazione n. 1597 del 14/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
12. Annotazione n. 1213 del 20/09/2012 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO E RINEGOZIAZIONE DURATA)  
13. Comunicazione n. 619 del 11/05/2009 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/04/2009.  
Cancellazione parziale eseguita in data 01/06/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)  
Immobili interessati:  
foglio 4 particelle 620 (le particelle 620, 625 e 627 sono state fuse a formare la part.643)
  
3. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 - Registro Particolare 2090 Registro Generale 9799  
Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 1984/1398 del 14/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1676 del 01/12/2011 (EROGAZIONE A SALDO)  
2. Annotazione n. 1677 del 01/12/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)  
3. Annotazione n. 1678 del 01/12/2011 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)  
4. Annotazione n. 1106 del 07/09/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)  
5. Annotazione n. 1212 del 20/09/2012 (SOSPENSIONE AMMORTAMENTO E RINEGOZIAZIONE DURATA)

6. Annotazione n. 431 del 08/06/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)

7. Annotazione n. 718 del 20/07/2016 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

8. Annotazione n. 600 del 16/06/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

9. Annotazione n. 601 del 16/06/2017 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 sub 4 soppressa che ha originato i sub dal 70 al 124

7. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 - Registro Particolare 2091 Registro Generale 9800

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 1985/1399 del 14/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 sub 5 soppressa che ha originato i sub6 ed i sub dal 128 al 132

8. ISCRIZIONE CONTRO del 16/10/2008 - Registro Particolare 2092 Registro Generale 9801

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 1986/1400 del 14/10/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 sub 6 soppressa che ha variato e/o originato i sub6 ed i sub dal 128 al 132

9. ISCRIZIONE CONTRO del 30/08/2013 - Registro Particolare 922 Registro Generale 6374

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 397/813 del 17/07/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1143 del 17/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 dal sub 13 al 22

10. ISCRIZIONE CONTRO del 03/09/2014 - Registro Particolare 859 Registro Generale 5939

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1972/2014 del 11/08/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 tutti i sub oggetto del presente capitolo.

11. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2014 - Registro Particolare 1026 Registro Generale 6922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 866/2014 del 10/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Immobili interessati:

foglio 4 particelle 643 tutti i sub oggetto del presente capitolo.

12. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2015 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 8345  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 654/815 del 10/12/2015  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Immobili interessati:  
foglio 4 particelle 643 sub 73, 74, 77, 86, 94, 128, 130, 131, 132

13. ISCRIZIONE CONTRO del 31/03/2016 - Registro Particolare 359 Registro Generale 1866  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 929 del 29/10/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Immobili interessati:  
foglio 4 particelle 643 sub da 80 a 86, 89, 90, 91

14. ISCRIZIONE CONTRO del 26/08/2016 - Registro Particolare 959 Registro Generale 5552  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI FERMO Repertorio 1914 del 17/08/2015  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in FERMO(AP)  
SOGGETTO DEBITORE  
Immobili interessati:  
foglio 4 particelle 643 sub 1,13, 19, 22, 29, 30, 38, 39, 40, 48, 50, 54, 55, 27, 59, 62, 66, 67, 68, 69

#### **5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione del valore commerciale attuale della proprietà si ritiene di poter procedere con il metodo a consistenza, acquisendo come elementi di calcolo quelli praticati e riscontrabili sull'attuale mercato locale e considerando lo stato di manutenzione dell'intero edificio e dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto pertanto svolgendo un'indagine di mercato avente ad oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie immobiliari accreditate alla borsa dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Per la stima del valore allo stato "normale" dell'immobile si è considerato un prezzo unitario, come riportato nella seguente tabella; successivamente al valore allo stato "normale" sono stati applicati degli abbattimenti forfettari in base alle valutazioni relative alla condizione di manutenzione agli oneri per la sistemazione delle condizioni urbanistiche ecc. Come successivamente descritto.

PER LA VALUTAZIONE COME GIÀ DETTO SONO STATI FORMATI DEI "LOTTI" RITENUTI VENDIBILI FORMATI DA U.I. ABITATIVE (appartamenti) A CUI SONO STATI ABBINATI FONDACI E IN ALCUNI CASI GARAGE (il tutto come meglio evidenziato nella tabella).

Per la stima dei corpi di fabbrica in corso di costruzione si è calcolato un valore finale applicando un valore di 600 €/ mq. In considerazione che l'opera non è ancora conclusa considerando la superficie lorda dei beni e poi si è applicata una decurtazione per gli abbattimenti di seguito indicati.

Alla valutazione sopra ricavata vanno applicati alcuni abbattimenti forfettari di seguito riportati:

- Abbattimento in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute: 10% abbattimento dovuto allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile, nonostante l'immobile non sia mai stato utilizzato, lo stato di abbandono ha comunque generato la necessità di manutenzioni pertanto si applicherà un deprezzamento del 5%
- abbattimento per lo stato di possesso: considerato che l'immobile risulta LIBERO, non si applicano abbattimenti relativi allo stato di possesso;
- Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: Considerate le iscrizioni presenti, si decurterà il 5 % del totale. Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, NON è stata rilevata la presenza di amianto si ritiene che vada NON comunque considerata una decurtazione al valore dell'immobile
- per altri oneri e pesi: Considerato che durante i sopralluoghi e dagli accessi ai pubblici uffici non sono stati riscontrati ulteriori oneri non si applicheranno decurtazioni.

**Complessivamente si abatterà pertanto una percentuale complessiva del 20,00 %, pertanto il valore finale è riportato nella tabella seguente con margine di arrotondamento**



## PALAZZINA D

elenco immobili

LOTTO	immobile	foglio	part.	sub	destinazione	Palazzina / scala	piano	tipologia	superficie (mq.)	VALORE		ABBATTIMENTO	VALORE STIMATO	ARROTONDATO
										UNITARIO (€/mq.)	VALORE			
1	1	4	643	13	residenza	PAL.D SCALA B	T	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00	20,00%	€ 145.173,33	€ 145.000,00
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67			
	6	4	643	38	garage	PAL.D	S1		22,00	€ 1.200,00	€ 26.400,00			
	16	4	643	66	fondaco	PAL.D SCALA B	S1		5,00	€ 900,00	€ 4.500,00			
	14	4	643	59	fondaco	PAL.D	S1		8,00	€ 900,00	€ 7.200,00			
					PAL.D SCALA A (INGRESSO INDIPENDENTE)	T	Tipologia 7: ingresso indipendente, zona giorno, due camere, un bagno, porticato e corte				€ 181.466,67			
2	2	4	643	19	residenza	PAL.D SCALA B	T	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	62,00	€ 1.700,00	€ 105.400,00	20,00%	€ 138.800,00	€ 138.000,00
								portici	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00			
								corte	200,00	€ 50,00	€ 10.000,00			
	7	4	643	39	garage	PAL.D	S1		25,00	€ 1.200,00	€ 30.000,00			
					PAL.D	S1		9,00	€ 900,00	€ 8.100,00				
					PAL.D	S1		9,00	€ 900,00	€ 8.100,00				
											€ 173.500,00			
3	3	4	643	22	residenza	PAL.D SCALA B	1	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00	20,00%	€ 143.013,33	€ 143.000,00
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67			
	8	4	643	40	garage	PAL.D	S1		25,00	€ 1.200,00	€ 30.000,00			
					PAL.D SCALA B	S1		6,00	€ 900,00	€ 5.400,00				
											€ 178.766,67			
4	4	4	643	29	residenza	PAL.D SCALA B	1	Tipologia 3 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	55,00	€ 1.700,00	€ 93.500,00	20,00%	€ 118.133,33	€ 118.000,00
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67			
	9	4	643	48	garage	PAL.D	S1		22,00	€ 1.200,00	€ 26.400,00			
	18	4	643	69	fondaco	PAL.D SCALA B	S1		8,00	€ 900,00	€ 7.200,00			
					PAL.D	S1		9,00	€ 900,00	€ 8.100,00				
											€ 147.666,67			
5	5	4	643	30	residenza	PAL.D SCALA B	2	Tipologia 9 zona giorno, due camere un bagno una terrazza	56,00	€ 1.700,00	€ 95.200,00	20,00%	€ 128.960,00	€ 128.000,00
								terrazze	27,00	€ 566,67	€ 15.300,00			
	10	4	643	50	garage	PAL.D	S1		22,00	€ 1.200,00	€ 26.400,00			
	19	4	643	68	fondaco	PAL.D SCALA B	S1		9,00	€ 900,00	€ 8.100,00			
					PAL.D	S1		18,00	€ 900,00	€ 16.200,00				
											€ 161.200,00			

## PALAZZINA C

6	20	4	643	73	residenza	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 2 zona giorno, una camera, un ripostiglio, un bagno, due terrazze	55,00	€ 1.700,00	€ 93.500,00	20,00%	€ 91.520,00	€ 91.000,00
								terrazze	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00			
	43	4	643	110	fondaco	PAL.C	S1		10,00	€ 900,00	€ 9.000,00			
											€ 114.400,00			
7	21	4	643	74	residenza	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 4 zona giorno, una camera, un bagno, una terrazza	48,00	€ 1.700,00	€ 81.600,00	20,00%	€ 103.600,00	€ 103.000,00
								terrazze	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00			
	40	4	643	102	garage	PAL.C	S1		27,00	€ 1.200,00	€ 32.400,00			
					PAL.C	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00				
											€ 129.500,00			
8	22	4	643	75	residenza	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00	20,00%	€ 143.973,33	€ 143.000,00
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67			
	41	4	643	103	garage	PAL.C	S1		26,00	€ 1.200,00	€ 31.200,00			
					PAL.C	S1		6,00	€ 900,00	€ 5.400,00				
											€ 179.966,67			
9	23	4	643	77	residenza	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 6 zona giorno, una camera, un bagno, una terrazza	60,00	€ 1.700,00	€ 102.000,00	20,00%	€ 112.533,33	€ 112.000,00
								terrazze	10,00	€ 566,67	€ 5.666,67			
								corte	18,00	€ 50,00	€ 900,00			
	42	4	643	104	garage	PAL.C	S1		20,00	€ 1.200,00	€ 24.000,00			
					PAL.C - SCALA B	S1		9,00	€ 900,00	€ 8.100,00				
					PAL.C SCALA A (INGR.INDIPENDENTE)	T	Tipologia 7: ingresso indipendente, zona giorno, due camere, un bagno, porticato e corte				€ 140.666,67			
10	24	4	643	80	residenza	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 2 zona giorno, una camera, un ripostiglio, un bagno, due terrazze	62,00	€ 1.700,00	€ 105.400,00	20,00%	€ 101.840,00	€ 100.000,00
								portici	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00			
								corte	200,00	€ 50,00	€ 10.000,00			
											€ 127.300,00			
11	25	4	643	81	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 2 zona giorno, una camera, un ripostiglio, un bagno, due terrazze	55,00	€ 1.700,00	€ 93.500,00	20,00%	€ 104.480,00	€ 104.000,00
								terrazze	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00			
	46	4	643	115	garage	PAL.C	S1		18,00	€ 1.200,00	€ 21.600,00			
					PAL.C - SCALA B	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00				
											€ 130.600,00			

## Foglio1

12	26	4	643	83	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 4 zona giorno, una camera, un bagno una terrazza	appartamento	48,00	€ 1.700,00	€ 81.600,00	20,00%	€ 87.760,00	€ 87.000,00	
								terrazze	30,00	€ 566,67	€ 17.000,00					
	49	4	643	118	garage	PAL.C	S1		4,00	€ 1.200,00	€ 4.800,00					
	52	4	643	121	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		7,00	€ 900,00	€ 6.300,00					
													<b>€ 109.700,00</b>			
13	27	4	643	83	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	appartamento	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00	20,00%	€ 139.173,33	€ 139.000,00	
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67					
	45	4	643	114	garage	PAL.C	S1		21,00	€ 1.200,00	€ 25.200,00					
	53	4	643	122	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		6,00	€ 900,00	€ 5.400,00					
													<b>€ 173.966,67</b>			
14	28	4	643	84	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 5 zona giorno, una camera un bagno, una terrazza	appartamento	53,00	€ 1.700,00	€ 90.100,00	20,00%	€ 80.400,00	€ 80.000,00	
								terrazze	12,00	€ 566,67	€ 6.800,00					
	54	4	643	123	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00					
													<b>€ 100.500,00</b>			
15	29	4	643	85	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 6 zona giorno, una camera, un bagno una terrazza	appartamento	60,00	€ 1.700,00	€ 102.000,00	20,00%	€ 89.013,33	€ 89.000,00	
								terrazze	10,00	€ 566,67	€ 5.666,67					
	55	4	643	124	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00					
													<b>€ 111.266,67</b>			
16	30	4	643	86	residenza	PAL.C SCALA B	1	Tipologia 8 zona giorno, una camera un bagno una terrazza	appartamento	40,00	€ 1.700,00	€ 68.000,00	20,00%	€ 62.720,00	€ 62.000,00	
								terrazze	12,00	€ 566,67	€ 6.800,00					
	56	4	643	125	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00					
													<b>€ 78.400,00</b>			
17	31	4	643	85	residenza	PAL.C SCALA B	2	Tipologia 2 zona giorno, una camera, un ripostiglio, un bagno, due terrazze	appartamento	55,00	€ 1.700,00	€ 93.500,00	20,00%	€ 87.200,00	€ 87.000,00	
								terrazze	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00					
	57	4	643	126	fondaco	PAL.C -SCALA B	S1		4,00	€ 900,00	€ 3.600,00					
													<b>€ 109.000,00</b>			
18	32	4	643	90	residenza	PAL.C SCALA B	2	Tipologia 4 zona giorno, una camera, un bagno una terrazza	appartamento	48,00	€ 1.700,00	€ 81.600,00	20,00%	€ 79.120,00	€ 79.000,00	
								terrazze	21,00	€ 566,67	€ 11.900,00					
	36	4	643	98	fondaco	PAL.C	S1		6,00	€ 900,00	€ 5.400,00					
													<b>€ 98.900,00</b>			
19	33	4	643	91	residenza	PAL.C SCALA B	2	Tipologia 1 zona giorno, due camere un bagno due terrazze	appartamento	77,00	€ 1.700,00	€ 130.900,00	20,00%	€ 123.333,33	€ 123.000,00	
								terrazze	22,00	€ 566,67	€ 12.466,67					
	37	4	643	95	fondaco	PAL.C	S1		12,00	€ 900,00	€ 10.800,00					
													<b>€ 154.166,67</b>			
20	34	4	643	92	residenza	PAL.C SCALA B	2	Tipologia 5 zona giorno, una camera un bagno, una terrazza	appartamento	53,00	€ 1.700,00	€ 90.100,00	20,00%	€ 85.440,00	€ 85.000,00	
								terrazze	12,00	€ 566,67	€ 6.800,00					
	38	4	643	100	fondaco	PAL.C	S1		11,00	€ 900,00	€ 9.900,00					
													<b>€ 106.800,00</b>			
21	35	4	643	94	residenza	PAL.C SCALA A	2	Tipologia 8 zona giorno, una camera un bagno una terrazza	appartamento	40,00	€ 1.700,00	€ 68.000,00	20,00%	€ 67.896,00	€ 67.000,00	
								terrazze	12,30	€ 566,67	€ 6.970,00					
	39	4	643	101	fondaco	PAL.C	S1		11,00	€ 900,00	€ 9.900,00					
													<b>€ 84.870,00</b>			
22	62	4	643	133	residenziale	PAL.C SCALA B	T	Tipologia 5 zona giorno, una camera un bagno, una terrazza	appartamento	53,00	€ 1.700,00	€ 90.100,00	20,00%	€ 84.080,00	€ 84.000,00	
								terrazze	12,00	€ 566,67	€ 6.800,00					
	63	4	643	134	area urbana	PAL.C SCALA B	T		corte	20,00	€ 50,00	€ 1.000,00				
	50	4	643	115	fondaco	PAL.C	S1		Foglio4	8,00	€ 900,00	€ 7.200,00				
													<b>€ 105.100,00</b>			
24	58	4	643	128	in corso costruz.	PALAZZINA B	T-1-2			1650,00	€ 500,00	€ 825.000,00	20,00%	€ 792.000,00	€ 790.000,00	
	59	4	643	130	in corso costruz.	PALAZZINA B - interrato	S1			550,00	€ 300,00	€ 165.000,00				
23	60	4	643	131	in corso costruz.	PALAZZINA A	T-1-2			1215,00	€ 500,00	€ 607.500,00	20,00%	€ 583.200,00	€ 580.000,00	
	61	4	643	132	in corso costruz.	PALAZZINA A - interrato	S1			405,00	€ 300,00	€ 121.500,00				
		4	643	1	area urbana											

LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.

**CAPITOLO 1.2:-IMMOBILI DISTINTI AL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI FERMO AL FOGLIO 13  
PARTICELLE 85 E 122**

**Risposta al quesito n.1**

**1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Gli immobili oggetto di questo capitolo sono due lotti edificabili simili tra loro ed inseriti in zona Casa Bianca, tra via Macchiavelli e la pista ciclabile a ridosso della spiaggia di Lido di Fermo.

Sono due lotti pianeggianti, a pianta pressoché quadrata, delimitati sui quattro lati da vie pubbliche e dalla suddetta ciclabile.

I due lotti sono rispettivamente indicati come lotto A3 e A4.

L'area in cui insistono è dotata di servizi, di parcheggi e nelle vicinanze degli assi viari principali.

Gli immobili oggetto di questo capitolo sono due lotti edificabili dove sono già stati realizzate le strutture del piano seminterrato in cemento armato.

Su entrambi i lotti sono iniziati i lavori per la realizzazione di due edifici alberghieri analoghi composti da 9 piani fuori terra ed uno interrato; nell'area prospiciente è prevista anche la realizzazione di una piscina.

Il progetto approvato prevedeva al piano interrato l'autorimessa, al piano terra la reception, il bar ed il ristorante con la cucina e i locali accessori, a piano primo il ristorante ed ai piani superiori (dal 2 al 9) 6 alloggi per piano mono e bilocali dotati di bagno e terrazze.

I vari piani saranno dotati di una coppia di ascensori e di rampe di scale.

Gli immobili saranno destinati ad attività ricettiva tipo residence.

**Risposta al quesito 1 a):**

**PROVENIENZA**

La provenienza del lotto A3 (part.85) alla società attualmente proprietaria è dovuta all'atto pubblico di compravendita stipulato dal Notaio LENHARDY SERGIO Repertorio 18752/4272 del 22/12/2005

La provenienza del lotto A4 (part.122) alla società attualmente proprietaria è dovuta all'atto pubblico di fusione di società per incorporazione stipulato dal Notaio dott.D'Andrea Maria Elisa in data 06/02/2009 Repertorio n.2645/1857.

**UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto di questo capitolo sono due lotti edificabili simili tra loro ed inseriti tra la strada carrabile (via Macchiavelli e via Adami) e la pista ciclabile a ridosso della spiaggia di Lido di Fermo zona Casa Bianca.

Lotto A3: via Adami

Lotto A4; via Macchiavelli

**SUPERFICIE**

Gli immobili oggetto di questo capitolo sono due lotti edificabili ed hanno superficie complessiva pari a:

LOTTO A4:Particella 122 circa mq. 2.640

il progetto prevede la realizzazione di complessivi mq. 3.300 di edificato.

LOTTO A3:Particella 85 circa mq. 2.380

il progetto prevede la realizzazione di complessivi mq. 3.000 di edificato.

**SERVITU'**

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

**CONFORMITÀ ALLE PRATICHE EDILIZIE APPROVATE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti

autorizzativi che hanno interessato la proprietà oggetto del presente capitolo, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

**LOATTO A3:**

Per l'immobile distinto al Foglio 13 con la particella 85 individuata come lotto A3 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.1702 del 13/03/2014 pratica 415/12;
- Permesso di costruire n.3039 del 15/04/2011 pratica 4/2011;
- Permesso di costruire n.5465 del 24/09/2009 pratica 122/2006

I permessi sono stati tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.  
E' stato realizzato solo il piano interrato attualmente al grezzo.  
Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

**LOTTO A4:**

Per l'immobile distinto al Foglio 13 con la particella 122 individuata come lotto A4 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.4266 del 07/08/2009 pratica 143/06;
- Permesso di costruire n.3040 del 15/04/2011 pratica 5/2011;
- Permesso di costruire n.1695 del 13/03/2014 pratica 398/2012;

Il permesso n.4266 è stato rilasciato alla --- Omissis ---, poi volturato alla --- Omissis ---, gli altri sono stati tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.  
E' stato realizzato solo il piano interrato attualmente al grezzo.  
Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

Per entrambi i lotti sono decorsi i tempi per la realizzazione dei lavori e pertanto bisognerà ripresentare nuovo titolo abilitativo.

**Risposta al quesito 1b):**

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente gli immobili sono individuati al catasto terreni del Comune di FERMO :

- foglio 13 part. 85 -qualità SEM IRR ARB classe 3 superficie a23 ca 80 R.D:Euro 13,52 L. 26.180 R.A. Euro 12,29 L. 23.800
- foglio 13 part. 122 -qualità SEM IRR ARB classe 2 superficie a26 ca 80 R.D:Euro Euro 19,09 L. 36.960 R.A. Euro 16,36 L. 31.680

L'unità immobiliare risulta intestata a:

1 --- OMISSIS --- con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO c.f. --- Omissis ---\* (1) Proprieta' per 1/1

I dati riportati nella visura corrispondono con quanto riportato nell'atto di provenienza.

Le planimetrie catastale dell'immobile non risultano conformi allo stato attuale, anche se non sono riportate le opere realizzate (piano interrato).

**Risposta al quesito 1c): Accessi:**

Entrambi i lotti sono accessibili dalla via pubblica

**Risposta al quesito 1d): Situazione igienico sanitaria:**

Sui lotti oggetto di questo capitolo sono stati iniziati i lavori di realizzazione di quanto previsto nei progetti approvati, ma sono stati realizzati solo le strutture portanti dei piani interrati, pertanto gli immobili non risultano attualmente agibili.

**Risposta al quesito 1e): Eventuali pertinenze:**

Non sono presenti pertinenze.

**Risposta al quesito 1f): Importo annuo delle spese di gestione:**

Non essendo gli immobili ultimati non sono previste spese di gestione di carattere condominiale.

**Risposta al quesito 1g): Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:**

I lotti di terreno ricadono secondo il P.R.G. Vigente nel Comune di FERMO nelle zone: C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) e PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt) come indicato indicate nelle seguenti tabelle

**ZONING**

C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)



**Piani Attuativi**

PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)



**Centro Abitato**



**ZONING**

C-PAT Tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)



**Piani Attuativi**

PAT Limite del tessuto regolamentato da piani urbanistici attuativi (art. 143 nt)



**Centro Abitato**



**Risposta al quesito 1h):**

Trattandosi di una società (s.r.l.) il fallito non è considerabile coniugato

**Risposta al quesito 1i):**

L'immobile NON rientra tra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per l'industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino.

**2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà oggetto del presente capitolo, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Fermo si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

**LOTTO A 3:**

Per l'immobile distinto al Foglio 13 con la particella 85 individuata come lotto A3 sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.1702 del 13/03/2014 pratica 415/12;
- Permesso di costruire n.3039 del 15/04/2011 pratica 4/2011;
- Permesso di costruire n.5465 del 24/09/2009 pratica 122/2006

I permessi sono stati tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.

E' stato realizzato solo il piano interrato attualmente al grezzo.

Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

**LOTTO A4:**

Per l'immobile distinto al Foglio 13 con la particella 122 individuata come lotto A4 sono stati rilasciati i seguenti

titoli abilitativi:

- Permesso di costruire n.4266 del 07/08/2009 pratica 143/06;
- Permesso di costruire n.3040 del 15/04/2011 pratica 5/2011;
- Permesso di costruire n.1695 del 13/03/2014 pratica 398/2012;

Il permesso n.4266 è stato rilasciato alla --- Omissis ---, poi volturato alla --- Omissis ---, gli altri sono stati tutti rilasciati alla ditta --- Omissis ---.

E' stato realizzato solo il piano interrato attualmente al grezzo.

Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

Per entrambi i lotti sono decorsi i tempi per la realizzazione dei lavori e pertanto bisognerà ripresentare nuovo titolo abilitativo.

### 3) STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano attualmente liberi.

### 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Al fine di rispondere al presente quesito si è provveduto ad eseguire richiesta presso il servizio pubblicità immobiliare di Ascoli Piceno ed il tribunale di Ascoli Piceno.

Da tali ricerche è scaturito quanto segue:

- Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità;
- Non risultano diritti demaniali o di usi civici;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non gravano sull'immobile convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- Non esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate o regolarizzate a spese dell'acquirente;
- da ispezione ipotecaria è emerso che l'immobile di che trattasi è presente nel seguente elenco di formalità:

### TRASCRIZIONI :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/12/2005 - Registro Particolare 7307 Registro Generale 12032

Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 18752/4272 del 22/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in FERMO(AP)

Immobili interessati:

foglio 13 particella 85 **LOTTO A3**

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/02/2009 - Registro Particolare 754 Registro Generale 1219

Pubblico ufficiale D'ANDREA MARIA ELISA Repertorio 2645/1857 del 06/02/2009

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Immobili siti in FERMO(AP)

foglio 13 particella 122 **LOTTO A4**

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2016 - Registro Particolare 1792 Registro Generale 2772

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 948 del 20/04/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in FERMO(AP)

foglio 13 particella 122 **LOTTO A4**

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/09/2016 - Registro Particolare 3850 Registro Generale 5656

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1478/2016 del 28/06/2016

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

foglio 13 particella 85

foglio 13 particella 122

**ISCRIZIONI:**

1. ISCRIZIONE CONTRO del 24/03/2006 - Registro Particolare 592 Registro Generale 2684

Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 19748/4613 del 23/03/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

foglio 13 particella 85 **LOTTO A3**

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/11/2010 - Registro Particolare 2049 Registro Generale 8663

Pubblico ufficiale LENHARDY SERGIO Repertorio 30427/10378 del 28/10/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Immobili siti in FERMO(AP)

foglio 13 particella 122 **LOTTO A4**

3. ISCRIZIONE CONTRO del 20/10/2014 - Registro Particolare 1026 Registro Generale 6922

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 866/2014 del 10/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in FERMO(AP)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

foglio 13 particella 85

foglio 13 particella 122

4. ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2015 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 8345

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 654/815 del 10/12/2015

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Immobili siti in FERMO(AP)

foglio 13 particella 85

foglio 13 particella 122

**5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione del valore commerciale attuale della proprietà si ritiene di poter procedere con il metodo a consistenza, acquisendo come elementi di calcolo quelli praticati e riscontrabili sull'attuale mercato locale e considerando lo stato di manutenzione dell'intero edificio e dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto pertanto svolgendo un'indagine di mercato avente ad oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie immobiliari accreditate alla borsa dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

Si è tenuto conto del costo di costruzione per la realizzazione del futuro edificio

Nella stima degli immobili turistico ricettive si è tenuto conto delle future caratteristiche

- architettonico,
- distributivo,
- funzionale,
- impiantistico.

Inoltre si è tenuto conto di:

a) la localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano, che deve rispondere ai seguenti requisiti di base:

- adeguata posizione;
- agevole raggiungibilità;
- buona visibilità.

b) i bacini di utenza (reali e potenziali);

c) le caratteristiche socioeconomiche della località (sviluppo demografico, reddito pro-capite, tasso di disoccupazione);

d) la struttura economica del territorio (concentrazione di insediamenti produttivi, numero di imprese esistenti, loro dimensioni, tasso di imprenditorialità, presenza di imprese estere o multinazionali, probabili nuovi insediamenti, sistema di collegamenti);

e) la capacità di attrazione turistica della località

f) le caratteristiche dell'offerta (posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste).

In tal modo è stato attribuito un valore "a corpo" per gli immobili considerando un valore futuro decurtato del costo di costruzione e considerando un abbattimento relativo ai tempi di realizzazione.

Le aree sono state paragonate a lotti edificabili, tenendo conto anche delle opere presenti ed è stato attribuito un valore di 350 €/mq.. applicando poi una decurtazione secondo le considerazioni sopra citate.

**Complessivamente si abatterà pertanto una percentuale complessiva del 20,00 %, pertanto il valore finale è il seguente:**

<b>Lotto</b>	<b>Superficie lorda mq.</b>	<b>Prezzo al mq.</b>	<b>valutazione</b>	<b>abbattimento</b>	<b>valore</b>
lotto A3	2380,00	350 €	€ 833.000,00	20 %	<b>€ 666.400,00</b>
lotto A4	2640,00	350 €	€ 924.000,00	20%	<b>€ 739.200,00</b>

**Cautelativamente si arrotondano i valori :**

**Lotto A3 €665.000,00 (diconsi euro seicentossantacinquemila)**

**Lotto A4 €730.000,00 (diconsi euro settecentotrentamila)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**



## **CAPITOLO 2: STIMA DEI BENI IMMOBILI COMUNI DI TORTORETO**

### **CAPITOLO 2.1:-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 29 PARTICELLA 1433**

#### **COMUNE DI TORTORETO:**

**-IMMOBILE DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 29 PARTICELLA 1433 CON I SEGUENTI SUB:**

- sub 5 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
- sub 28 - AUTORIMESSA

#### **Risposta al quesito n.1**

#### **1) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

##### **DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO DI CUI FA PARTE L'UNITA' IMMOBILIARE**

Le unità immobiliari oggetto di stima sono due unità poste all'interno di una delle palazzine facenti parte di un complesso immobiliare sito a Tortoreto in via VIA GIUSEPPE PARINI SNC; detto complesso è costituito da tre palazzine parallele ed una posta in senso perpendicolare alle altre.

Gli edifici sono costruiti con struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio finite ad intonaco e tinteggiatura.

Le unità oggetto della presente relazione sono inserite all'interno della palazzina B3.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono pertanto: un appartamento a destinazione residenziale posto al piano terra ed un box auto al piano seminterrato della palazzina "B3".

L'unità immobiliare residenziale è posta al piano terra della palazzina B3, detta unità è un appartamento composto da un ingresso disimpegno dal quale si accede alla zona giorno con angolo cottura, posta sulla sinistra, alla camera, posta sulla destra, ed al bagno posto di fronte; l'unità immobiliare è completata da un'ampia corte posta sul lato sud ed accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera.

Parte della corte è coperta dallo sporto dei sovrastanti terrazzi delle altre unità immobiliari.

Internamente i locali presentano pavimentazione in gres, così come in gres sono sia i rivestimenti dei bagni che della cucina; le pareti sono tinteggiate e le porte interne sono in legno tamburato laminato, mentre il portone di ingresso è blindato con pannelli pantografati.

Gli infissi di finestra sono con finestre in legno dotate di vetro camera con tapparelle in PVC.

La corte risulta prevalentemente pavimentata in gres tranne la parte più estrema verso la palazzina B2 che risulta con terra per la crescita di vegetazioni arbustive.

Sulla corte si aprono le finestre "a bocca di lupo" che danno luce ed aria ai sottostanti locali del piano interrato.

L'impianto elettrico è sotto traccia con scatole e corrugati; l'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano autonoma da incasso, posta nella corte, e terminali scaldanti con radiatori di alluminio, posti uno per ciascuna stanza.

Complessivamente l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione.

Il box auto è invece posto al piano interrato ed accessibile dalla corsia condominiale attraverso una serranda metallica a bilico. La pavimentazione è in cemento al quarzo, come tutto il piano interrato.

L'impianto elettrico è del tipo con canalette in plastica a vista.

#### **Risposta al quesito 1 a):**

##### **PROVENIENZA**

La provenienza del bene alla società attualmente proprietaria è dovuta all'atto pubblico:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/12/2002 Trascrizione in atti dal 23/12/2002 Repertorio n.: 68961 Rogante: BARMANN FRANCESCO Sede: SAN BENEDETTO DEL TRONTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 13294.1/2002)

Le particelle indicate sono quelle da cui è derivata la particella 1433.

### **UBICAZIONE**

Gli immobili oggetto del presente capitolo della relazione sono porzioni dell'edificio sito nel Comune di Tortoreto in via Giuseppe Parini SNC.

### **SUPERFICIE**

L'unità immobiliare residenziale è composta da un ingresso-disimpegno, una zona giorno con angolo cottura, una camera ed un bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. 42, oltre alla corte che presenta una superficie di circa mq.58.

L'altezza interna dei locali residenziali è pari a m.2,70.

Il garage ha una superficie di circa mq.15

L'altezza interna dei locali garage è pari a m.2,50.

### **SERVITU'**

Non sono presenti servitù sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

### **CONFORMITÀ ALLE PRATICHE EDILIZIE APPROVATE**

Reperite le planimetrie e le visure catastali, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Tortoreto si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio individuato come palazzina B3 è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

-Concessione Edilizia n.49/2003 del 21/03/2003;

-Permesso di Costruire n.173/2005 del 23/09/2005;

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici,

Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

Entrambi gli immobili oggetto della presente risultano agibili in forza del Certificato di Agibilità n.85 del 19/10/2007.

### **Risposta al quesito 1b):**

#### **INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Tortoreto:

1- F.29 Part.1433 Sub 5 cat. A/2 cl. 2 sup.3 vani Totale: 45 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 41 m<sup>2</sup> Euro 263,39 VIA GIUSEPPE PARINI SNC piano: T;

2 -F 29 Part.1433 Sub 28 cat C/6 cl.2 sup.15 m<sup>2</sup> Totale: 18 m<sup>2</sup> Euro 34,86 VIA GIUSEPPE PARINI SNC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 -

L'unità immobiliare risulta intestata a:

1 --- OMISSIS --- con sede in SAN BENEDETTO DEL TRONTO --- Omissis ---\* (1) Proprieta` per 100/100

I dati riportati nella visura corrispondono con quanto riportato nell'atto di provenienza.

Le planimetrie catastale dell'immobile risultano conformi allo stato attuale.

### **Risposta al quesito 1c): Accessi:**

L'edificio risulta accessibile pedonalmente dall'ingresso su via PARINI dal quale tramite un portoncino in alluminio si accede all'androne condominiale che distribuisce tramite il vano scala tutti i piani.

L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene da via G.Parini attraverso una rampa carrabile che consente l'accesso alle corsie dove sono siti i box auto

Detta rampa è distinta catastalmente al foglio 29 part.1433 sub 1 (BCNC) , mentre la corsia è distinta con il sub 2.

### **Risposta al quesito 1d): Situazione igienico sanitaria:**

L'immobile risulta di agibile come risulta dal Certificato di Agibilità n.85 del 19/10/2007 rilasciato dal Comune di Tortoreto .

**Risposta al quesito 1e): Eventuali pertinenze:**

Le pertinenze sono rappresentate dagli spazi comuni presenti nel complesso immobiliare.

In particolare le pertinenze comuni sono rappresentate dai seguenti subalterni della particella 1433 del foglio 29 del C.F. del Comune di Tortoreto

- sub 1 VIA PARINI SNC S1-T BCNC (SCIVOLO E CORSIA DI ACCESSO AI GARAGE)
- sub 2 VIA PARINI SNC S1-T1-2 3-4 BCNC DAL SUB 3 AL SUB 39 (CORTE, SCIVOLO PORTATORI DI HANDICAP, INGRESSO, VANO SCALA, ASCENSORE, LOCALE ASCENSORE, LOCALE

**Risposta al quesito 1f): Importo annuo delle spese di gestione:**

Non sono previste spese di gestione di carattere condominiale.

**Risposta al quesito 1g): Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:**

L'area in cui insiste l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ricade secondo il P.R.E. Vigente nel Comune di TORTORETO come zona "B" di completamento e ristrutturazione – sottozona "B1".

**Risposta al quesito 1h):**

Trattandosi di una società (s.r.l.) il fallito non è considerabile coniugato

**Risposta al quesito 1i):**

L'immobile NON rientra tra gli agglomerati industriali nell'ambito territoriale del Consorzio per l'industrializzazione delle Valli del Tronto, dell'Aso e del Tesino.

**2) SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE**

Al fine di valutare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, sono state eseguite ricerche e ritirate copie degli atti autorizzativi che hanno interessato la proprietà oggetto di esecuzione, previo accesso ai documenti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di TORTORETO si è riscontrato che la realizzazione dell'intero edificio individuato come palazzina B3 è stata eseguita in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

-Concessione Edilizia n.49/2003 del 21/03/2003;

-Permesso di Costruire n.173/2005 del 23/09/2005;

Lo stato attuale dell'immobile risulta conforme alle documentazioni depositate presso i competenti uffici,

Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità.

Entrambi gli immobili oggetto della presente risultano agibili in forza del Certificato di Agibilità n.85 del 19/10/2007.

Non risultano pratiche edilizie in corso.

Per il condominio è stata presentata una CILA prot.1264 del 15/01/2019, per interventi sui balconi della Palazzina B3, per la quale i lavori sono stati eseguiti e terminati.

**3) STATO DI POSSESSO**

Gli immobili risultano attualmente occupati dal signor.....

**4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Al fine di rispondere al presente quesito si è provveduto ad eseguire richiesta presso il servizio pubblicità immobiliare di Ascoli Piceno ed il tribunale di Ascoli Piceno.

Da tali ricerche è scaturito quanto segue:

-Non risultano vincoli artistici, storici di inalienabilità;

-Non risultano diritti demaniali o di usi civici;

-Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

-Non gravano sull'immobile convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;

-Non esistono trascrizioni ed iscrizioni che dovranno essere cancellate o regolarizzate a spese dell'acquirente;

-da ispezione ipotecaria è emerso che l'immobile di che trattasi è presente nel seguente elenco di formalità:

**TRASCRIZIONI :**

1. TRASCRIZIONE del 10/10/2005 - Registro Particolare 10390 Registro Generale 16650  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 78928/22667 del 05/10/2005  
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. ANNOTAZIONE del 16/11/2005 - Registro Particolare 3376 Registro Generale 19135  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 78740 del 19/09/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 269 del 2003

3. ANNOTAZIONE del 25/11/2005 - Registro Particolare 3548 Registro Generale 19934  
Pubblico ufficiale BARMANN FRANCESCO Repertorio 78740 del 19/09/2005  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 751 del 2003

4. TRASCRIZIONE del 14/11/2018 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15736  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2247 del 26/07/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**ISCRIZIONI:**

1. ISCRIZIONE del 03/09/2014 - Registro Particolare 1192 Registro Generale 10493  
Pubblico ufficiale T R I B U N A L E D I T E R A M O Repertorio 1972/2014 del 11/08/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. ISCRIZIONE del 21/10/2014 - Registro Particolare 1437 Registro Generale 12458  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 866/2014 del 10/10/2014  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. ISCRIZIONE del 11/12/2015 - Registro Particolare 2188 Registro Generale 15756  
Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 654/815 del 10/12/2015  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

**5) STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la valutazione del valore commerciale attuale della proprietà si ritiene di poter procedere con il metodo a consistenza, acquisendo come elementi di calcolo quelli praticati e riscontrabili sull'attuale mercato locale e considerando lo stato di manutenzione dell'intero edificio e dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Al fine di calcolare il valore commerciale della proprietà oggetto di esecuzione si è proceduto pertanto svolgendo un'indagine di mercato avente ad oggetto la vendita recente di beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo, utilizzando come fonti di informazione Agenzie immobiliari accreditate alla borsa dell'Adriatico e tecnici liberi professionisti che operano nel settore.

I due beni si ritiene possano essere venduti come lotti separati e pertanto si assegnerà una valutazione per chascun bene.

Alla valutazione sopra ricavata vanno applicati alcuni abbattimenti forfettari di seguito riportati:

- Abbattimento in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute: 10%
- abbattimento dovuto allo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: 3%
- abbattimento per lo stato di possesso: considerato che l'immobile NON risulta LIBERO, non si applicano abbattimenti relativi allo stato di possesso;10%
- Abbattimento per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente: il 2 %
- Per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi: Considerato che durante i sopralluoghi, per quanto visibile, NON è stata rilevata la presenza di amianto si ritiene che vada NON comunque considerata una decurtazione al valore dell'immobile
- per altri oneri e pesi: Considerato che durante i sopralluoghi e dagli accessi ai pubblici uffici non sono stati riscontrati ulteriori oneri non si applicheranno decurtazioni.

LOTTO 1: APPARTAMENTO						
Piano	locali	Superficie lorda mq.	Prezzo al mq.	valutazione		
terra	appartamento	42,00	€ 2.000,00	€ 84.000,00		
terra	corte esterna	58,00	€ 250,00	€ 14.500,00		
					abbattimento	valore finale
<b>COMPLESSIVAMENTE</b>				€ 98.500,00	20,00%	€ 78.800,00
					arrotondato	€ 80.000,00

LOTTO 2: GARAGE							
Piano	locali	S	perficie lorda n	Prezzo al mq.	valutazione	abbattimento	valore finale
S1	garage		15,00	€ 1.000,00	€ 15.000,00	20,00%	€ 12.000,00

Complessivamente si abatterà pertanto una percentuale complessiva del 20,00 %, pertanto il valore finale è il seguente:

**Pertanto il valore finale totale lotto 1:appartamento è arrotondato ad € 80.000,00 (diconsi euro ottantamila/00)**

**Pertanto il valore finale totale lotto 2:garage è arrotondato ad € 12.000,00 (diconsi euro dodicimila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA LOTTO 1

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un garage e due locali fondaco

-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corp i di fabbrica sud non risultano ultimati.

L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.

### U.I. TIPOLOGIA 1

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze, il sub 13 che è posto al piano terra anziché le terrazze presenta due portici.

Le unità immobiliari si attesta sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

Essa è posta al piano terra della scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Il lotto è completato da due fondaci adiacenti e da un garage posti al piano interrato.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 13 cat. A/2 cl.2 - 4 vani Totale: 77 m<sup>2</sup> Totale escluse areescoperte\*\*: 71 m<sup>2</sup>Euro 237,57

- VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:T

fondaci: foglio 4 part.643 sub 59 cat C/2 cl.1- 7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

foglio 4 part.643 sub 66 cat C/2 cl.1- 5 m<sup>2</sup> Totale: 5 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

garage: foglio 4 part.643 sub 38 cat. C/6 cl.4 - 22 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 25,00 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1:

**PREZZO A BASE D'ASTA €145.000,00 (euro centoquarantacinquemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA LOTTO 2

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da due fondaci da un garage;

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

### TIPOLOGIA 7

Le unità immobiliari, sono poste sul lato est; esse sono dotate di ingresso autonomo attraverso le corti di proprietà esclusiva., da via La Malfa.

Esse sono composte da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e e due portici, entrambe le unità immobiliari sono poste al piano terra e sono dotate di un'ampia corte esterna sul lato est.

L'unità immobiliare è posta a piano terra.

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.62 Oltre ai portici pari a circa mq. 21 e le corti per circa mq.200.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 19 cat A/2 cl2 - 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup>Totale escluse aree scoperte\*\*: 63 m<sup>2</sup> Euro 237,57  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 54 cat C/2 cl1- 5 m<sup>2</sup> Totale: 7 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

foglio 4 part.643 sub 55 cat C/2 cl 1- 7 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

garage: foglio 4 part.643 sub 39 cat C/6 cl4 - 26 m<sup>2</sup> Totale: 25 m<sup>2</sup> Euro 29,54 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €138.000,00 (euro centotrentottomila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA LOTTO 3

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un garage e un fondaco.  
-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.

### U.I. TIPOLOGIA 1

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze.

Le unità immobiliari si attesta sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

Essa è posta al piano primo della scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Il lotto è completato da due fondaci adiacenti e da un garage posti al piano interrato.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 22 catA/2 cl2- 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 71 m<sup>2</sup> Euro 237,57

VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano 1:

garage: foglio 4 part.643 sub 40 cat C/6 cl 4- 25 m<sup>2</sup> Totale: 25 m<sup>2</sup> Euro 28,41 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 67 cat C/2 cl1 - 5 m<sup>2</sup> Totale: 6 m<sup>2</sup> Euro 6,71 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 4**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un garage e due locali fondaco

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 3**

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze. l'unità immobiliare è posta sul lato nord del fabbricato, affaccia su tre lati est, nord ed ovest; essa è posta al piano secondo ed accessibile dalla scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq.22

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 29 cat A/2 cl 2- 4 vani Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 56 m<sup>2</sup> Euro 237,57 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano1:

fondaco: foglio 4 part.643 sub 69 cat C/2 cl1 - 7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

foglio 4 part.643 sub 62 cat C/2 cl1- 8 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 10,74 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

garage : foglio 4 part.643 sub 48 cat C/6 cl4- 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €118.000,00 (euro centodiciottomila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 5**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da due locali fondaco ed un garage.

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 9**

L'unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un'ampia terrazza. Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.; essa è posta rispettivamente al piano secondo della scala "B" della palazzina "D".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.59 Oltre alla terrazza pari a circa mq. 27

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 30 cat A/2 cl2 - 4 vani Totale: 65 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 57 m<sup>2</sup> Euro 237,57  
VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: 2

fondaco: foglio 4 part.643 sub 68 cat C/2 cl1 - 7 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

foglio 4 part.643 sub 57 cat C/2 cl1 - 15 m<sup>2</sup> Totale: 18 m<sup>2</sup> Euro 20,14 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

garage: foglio 4 part.643 sub 50 cat C/6 cl4 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA € 128.000,00 (euro centoventottomila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

### LOTTO 6

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un fondaco.

-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

**L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.**

### TIPOLOGIA 2

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un ripostiglio, un bagno e due terrazze.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

L'unità è posta al piano terra, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 73 cat A/2 cl2 -3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 110 cat C/2 cl1 - 10 m<sup>2</sup> Totale: 13 m<sup>2</sup> Euro 13,43 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €91.000,00 (euro novantunomila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 7**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un garage e un fondaco  
**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 4**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un'ampia terrazza, il sub 74 che è posto al piano terra è dotato anche di una corte esterna ed anziché la terrazze presenta un ampio portico. Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.

l'unità immobiliare è posta al piano terra, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.48 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21, la corte del sub 74 è pari a circa mq.30

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 74 cat A/2 cl2- 3 vani Totale: 56 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 47 m<sup>2</sup>Euro 178,18  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 112 cat C/2 cl1 -4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

garage : foglio 4 part.643 sub 102 cat C/6 cl4 - 27 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Euro 30,68 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €103.000,00 (euro centotremila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 8**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un garage e un fondaco.  
-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corp i di fabbrica sud non risultano ultimati.

L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.

**U.I. TIPOLOGIA 1**

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze.

L'unità immobiliare si attesta sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

Essa è posta al piano terra della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Il lotto è completato da due fondaci adiacenti e da un garage posti al piano interrato.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 75 cata/2 cl 2 - 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 72 m<sup>2</sup> Euro 237,57  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

garage: foglio 4 part.643 sub 103 cat C/6 cl 4- 26 m<sup>2</sup> Totale: 29 m<sup>2</sup> Euro 29,54 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 117 cat C/2 cl1- 6 m<sup>2</sup> Totale: 6 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €143.000,00 (euro centoquarantatremila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 9**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco da un garage;

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 6**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza, il sub 77 che è posto al piano terra anziché la terrazza presenta un portico ed una corte esterna adiacente al portico stesso.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

l'unità è posta al piano terra, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq. 60 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 10 oltre alla corte del sub 77 pari a circa mq.18.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 77 cat A/2 cl2 -3 vani Totale: 64 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 57 m<sup>2</sup> Euro 178,18  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 116 cat C/2 cl1 - 9 m<sup>2</sup> Totale: 10 m<sup>2</sup> Euro 12,09 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;

garage: foglio 4 part.643 sub 104 cat C/6 cl4 - 20 m<sup>2</sup> Totale: 22 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €112.000,00 (euro centododicimila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 10**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero.

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 7**

Le unità immobiliari, sono poste sul lato est; esse sono dotate di ingresso autonomo attraverso le corti di proprietà esclusiva., da via La Malfa.

Esse sono composte da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e e due portici, entrambe le unità immobiliari sono poste al piano terra e sono dotate di un'ampia corte esterna sul lato est.

L'unità immobiliare è posta a piano terra.

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.62 Oltre ai portici pari a circa mq. 21 e le corti per circa mq.200.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 80 cat A/2 cl2 4 vani Totale: 76 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 63 m<sup>2</sup> Euro 237,57  
VIA UGO LA MALFA n. 22 piano: T;

**PREZZO A BASE D'ASTA €100.000,00 (euro centomila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA

### LOTTO 11

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un fondaco ed un garage.  
-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

**L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.**

#### TIPOLOGIA 2

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un ripostiglio, un bagno e due terrazze.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

L'unità è posta al piano primo, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub81 catA/2 cl2 - 3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;  
fondaco: foglio 4 part.643 sub 120 cat C/2 cl1 - 4 m<sup>2</sup> Totale: 3 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;  
garage : foglio 4 part.643 sub 115 cat C/6 cl4 - 18 m<sup>2</sup> Totale: 20 m<sup>2</sup> Euro 20,45 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €104.000,00 (euro centoquattromila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 12**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un garage e un fondaco  
**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 4**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un'ampia terrazza, il  
Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.

l'unità immobiliare è posta al piano primo, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.48 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21, la corte del sub 74 è pari a circa mq.30

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 82 cat A/2 cl2 3 - vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 48 m<sup>2</sup> Euro 178,18

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 121 cat C/2 cl 1 -7 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 9,40 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

garage : foglio 4 part.643 sub 118 cat C/6 cl4 -20 m<sup>2</sup> Totale: 21 m<sup>2</sup> Euro 22,72 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €87.000,00 (euro ottantasettemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 13**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un garage e un fondaco.  
-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.

**U.I. TIPOLOGIA 1**

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze.

L'unità immobiliare si attesta sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

Essa è posta al piano primo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Il lotto è completato da due fondaci adiacenti e da un garage posti al piano interrato.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue::

appartamento: foglio4 part.643 sub 83 cat A/2 cl2 - 4 vani Totale: 78 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 72 m<sup>2</sup> Euro 237,57

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;

garage: foglio 4 part.643 sub 114 cat C/6 cl 4 - 21 m<sup>2</sup> Totale: 23 m<sup>2</sup> Euro 23,86 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 122 cat C/2 cl1 6 m<sup>2</sup> Totale: 8 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €139.000,00 (euro centotrentanovemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 14**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco  
**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 5**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

l'unità è posta al piano primo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a mq.53 Oltre ai terrazzi o portici pari a mq. 12 la corte identificata come sub 134 è pari a circa mq.20.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 84 cat A/2 cl2 - 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup>Totale escluse aree scoperte\*\*: 51 m<sup>2</sup> Euro 178,18

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 123 cat C/2 cl1- 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €80.000,00 (euro ottantamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 15**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco da un garage;

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 6**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza, il sub 77 che è posto al piano terra anziché la terrazza presenta un portico ed una corte esterna adiacente al portico stesso.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

L'unità immobiliare è posta al piano primo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq. 60 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 10.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Il garage è disposto lateralmente alle rampe, è dotato di serranda basculante in metallo per l'ingresso e di bocche di lupo per l'areazione. Internamente è dotato di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 85 cat A/2 cl2 - 3,5 vani Totale: 67 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 64 m<sup>2</sup> Euro 207,87 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 124 cat C/2 cl1 - 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €89.000,00 (euro ottantanovemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 16**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco.

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 8**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

Essa è posta al piano primo della scala "A" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.40 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 12

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 86 cat A/2 cl 2 - 2,5 vani Totale: 43 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 40 m<sup>2</sup> Euro  
148,48 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 1;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 125 cat C/2 cl1 - 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA € 62.000,00 (euro sessantaduemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 17**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un fondaco .

-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

**L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.**

**TIPOLOGIA 2**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un ripostiglio, un bagno e due terrazze.

Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

L'unità è posta al piano secondo, della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.55 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 89 cat A/2 cl2 - 3 vani Totale: 61 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 55 m<sup>2</sup> Euro 178,18  
VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 126 cat C/2 cl 1 4 m<sup>2</sup> Totale: 4 m<sup>2</sup> Euro 5,37 VIA CARLO CASALEGNO n. 4 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €87.000,00 (euro ottantasettemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 18**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco  
**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 4**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un'ampia terrazza, il  
Le unità immobiliari si attestano sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia.  
l'unità immobiliare è posta al piano secondo, della scala "B" della palazzina "C".  
La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.48 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 21, la corte del  
sub 74 è pari a circa mq.30  
L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.  
I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.  
  
I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista  
con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.  
Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 90 cat A/2 cl 2 - 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 48 m<sup>2</sup> Euro  
178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;  
fondaco: foglio 4 part.643 sub 98 cat C/2 cl1 - 6 m<sup>2</sup> Totale: 7 m<sup>2</sup> Euro 8,06 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €79.000,00 (euro settantanovemila/00)  
LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 19**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, il lotto è completato da un fondaco.

-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale

L'edificio residenziale è parte di un complesso composto di quattro corpi di fabbrica collegati tra loro nel lato ovest, i due corpi di fabbrica sud non risultano ultimati.

L'edificio è composto da unità immobiliari simili tra loro.

**U.I. TIPOLOGIA 1**

Le unità immobiliare è composta da zona giorno con angolo cottura, due camere, un bagno e due terrazze.

L'unità immobiliare si attesta sul lato ovest del fabbricato ed affacciano verso la ferrovia con le camere e verso il cortile interno che affaccia sul mare sul lato interno.

Essa è posta al piano secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.77 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 22.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

Il lotto è completato da due fondaci adiacenti e da un garage posti al piano interrato.

I fondaci sono dotati di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 91 cat A/2 cl2 - 4 vani Totale: 79 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 73 m<sup>2</sup> Euro 237,57

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 99 cat C/2 cl1 - 12 m<sup>2</sup> Totale: 14 m<sup>2</sup> Euro 16,11 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €123.000,00 (euro centoventitremila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 20**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco  
**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 5**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

l'unità è posta al piano secondo della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a mq.53 Oltre ai terrazzi o portici pari a mq. 12 la corte identificata come sub 134 è pari a circa mq.20.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 92 cat A/2 cl2 3 vani Totale: 54 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 51 m<sup>2</sup> Euro 178,18

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 100 cat C/2 cl1 - 11 m<sup>2</sup> Totale: 12 m<sup>2</sup> Euro 14,77 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA €85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 21**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco.

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 8**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

Essa è posta al piano secondo della scala "A" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a circa mq.40 Oltre ai terrazzi o portici pari a circa mq. 12

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 94 cat A/2 cl2 2,5 vani Totale: 43 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 40 m<sup>2</sup> Euro 148,48

VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: 2;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 101 cat C/2 cl1- 11 m<sup>2</sup> Totale: 12 m<sup>2</sup> Euro 14,77 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 22**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero, . il lotto è completato da un fondaco da una corte

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale**

**TIPOLOGIA 5**

Le unità immobiliari sono composte da zona giorno con angolo cottura, una camera, un bagno e una terrazza.

Le unità immobiliari si attestano nella parte interna dell'edificio sul cortile che divide le palazzine "C" e "D" .

l'unità è posta al piano terra della scala "B" della palazzina "C".

La superficie complessiva dei locali interni è pari a mq.53 Oltre ai terrazzi o portici pari a mq. 12 la corte identificata come sub 134 è pari a circa mq.20.

L'altezza interna dei locali è pari a m.2,70.

I locali sono dotati di impianti di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e radiatori, gli infissi sono in legno.

I fondaci sono dotati di di bocche di lupo per l'areazione. Internamente sono dotati di impianto elettrico esterno a vista con canalette metalliche con un punto luce, un interruttore.

Le pareti sono tinteggiate.

Nell'unità immobiliare non sono riscontrate difformità urbanistiche ed edilizie:

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

appartamento: foglio4 part.643 sub 133 cat A/2 cl2 - 3 vani Totale: 53 m<sup>2</sup>Totale escluse aree scoperte\*\*: 50 m<sup>2</sup> Euro 178,18 VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

fondaco: foglio 4 part.643 sub 119 cat C/2 cl1 - 8 m<sup>2</sup> Totale: 9 m<sup>2</sup> Euro 10,74 VIA CARLO CASALEGNO n. 2 piano:S1;

corte: foglio 4 part.643 sub 134 area urbana 20 m<sup>2</sup> VIA UGO LA MALFA n. 24 piano: T;

**PREZZO A BASE D'ASTA €84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 23**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale in corso di costruzione comprensivo del piano interrato** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero,

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale i corso di costruzione**

**CORPI DI FABBRICA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

I corpi di fabbrica della palazzina "A" in corso di costruzione.

La palazzina "A" è composta una scala interna.

Il progetto prevede la realizzazione di 15 u.i. abitative(5 per piano) e 10 garage e 1 cantina.

L'immobile risulta ultimato nelle strutture e nelle tamponature esterne rivestite in mattoncini a vista come gli altri corpi di fabbrica, mentre all'interno sono state realizzate le tramezzature in mattoni di laterizio, ma tutti gli spazi risultano "al grezzo", privi di intonaci e massetti e privi di infissi, impianti e finiture.

Anche il piano interrato e le rampe di accesso alle corsi risultano non ultimate ed i piani interrati risultano privi di partizioni.

Al momento del sopralluogo risultavano ancora montati i ponteggi intorno ai due corpi di fabbrica, anche se gli stessi ponteggi risultano lacunosi in alcune parti e non mantenuti in perfette condizioni.

In adiacenza ai fabbricati in corso di costruzione c'è un'area urbana individuata con il sub 1 della superficie di mq.38.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

corpo di fabbrica fuori terra : foglio4 part.643 sub 131 in corso di costruz. VIA UGO LA MALFA n. SCN piano: T-1-2; V

Interrato: foglio4 part.643 sub 132 in corso di costruz. VIA CARLO CASALEGNO n. SCN piano: S1;

area urbana: foglio 4 part 643 sub 1 – area urbana – 38 mq.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 580.000,00 (euro cinquecentoottantamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

Il progetto prevede la realizzazione di 18 u.i. abitative(6 per piano) e 11 garage e 10 cantine/rip.

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 24**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale in corso di costruzione comprensivo del piano interrato** sito nel Comune di Fermo in via n via La Malfa angolo via C.Casalegno. edificato anni 2007 attualmente libero,

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale i corso di costruzione**

**CORPI DI FABBRICA IN CORSO DI COSTRUZIONE**

I corpi di fabbrica della palazzina "B" in corso di costruzione.

La palazzina "B" è composta da due scala interne.

Il progetto prevede la realizzazione di 18 u.i. abitative(6 per piano) e 11 garage e 10 cantine/rip.

L'immobile risulta ultimato nelle strutture e nelle tamponature esterne rivestite in mattoncini a vista come gli altri corpi di fabbrica, mentre all'interno sono state realizzate le tramezzature in mattoni di laterizio, ma tutti gli spazi risultano "al grezzo", privi di intonaci e massetti e privi di infissi, impianti e finiture.

Anche il piano interrato e le rampe di accesso alle corsi risultano non ultimate ed i piani interrati risultano privi di partizioni.

Al momento del sopralluogo risultavano ancora montati i ponteggi intorno ai due corpi di fabbrica, anche se gli stessi ponteggi risultano lacunosi in alcune parti e non mantenuti in perfette condizioni.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

corpo di fabbrica fuori terra : foglio4 part.643 sub 128 in corso di costruz. VIA UGO LA MALFA n. SCN piano: T-1-2; V

Interrato: foglio4 part.643 sub 130 in corso di costruz. VIA CARLO CASALEGNO n. SCN piano: S1;

**PREZZO A BASE D'ASTA € 790.000,00(euro settecentonovantamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 25**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio turistico-ricettivo in corso di costruzione  
comprensivo del piano interrato sito nel Comune di Fermo in via n via Adami**

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio turistico-ricettivo i corso di costruzione**

L'immobile è un lotto edificabile inserito tra via Macchiavelli e la pista ciclabile a ridosso della spiaggia di Lido di Fermo Individuato come LOTTO A3.

Il lotto è pianeggiante, a pianta pressoché quadrata, delimitato sui quattro lati da vie pubbliche e dalla suddetta ciclabile. L'area in cui insistono è dotata di servizi, di parcheggi e nelle vicinanze degli assi viari principali.

Lo strumento urbanistico prevede la possibilità di realizzare strutture ricettive.

Il progetto approvato prevedeva al piano interrato l'autorimessa, al piano terra la reception, il bar ed il ristorante con la cucina e i locali accessori, aò piano primo il ristorante ed ai piani superiori (dal 2 al 9) 6 alloggi per piano mono e bilocali dotati di bagno e terrazze.

I vari piani saranno dotati di una coppia di ascensori e di rampe di scale.

Gli immobili saranno destinati ad attività ricettiva tipo residence.

Sul lotto sono iniziati i lavori per la realizzazione di un edificio alberghieri analoghi composti da 9 piani fuori terra ed uno interrato; nell'area prospiciente è prevista anche la realizzazione di una piscina.

Sono state realizzate le strutture in cemento armato del piano interrato.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

-foglio 13 part. 85 -qualità SEM IRR ARB classe 3 superficie a23 ca 80 R.D:Euro 13,52 L. 26.180 R.A. Euro 12,29 L. 23.800

**PREZZO A BASE D'ASTA € 665.000,00(euro seicentosessantacinquemilamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 26**

**A) Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio turistico-ricettivo in corso di costruzione  
comprensivo del piano interrato sito nel Comune di Fermo in via n via Macchiavelli**

**-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio turistico-ricettivo i corso di costruzione**

L'immobile è un lotto edificabile inserito tra via Macchiavelli e la pista ciclabile a ridosso della spiaggia di Lido di Fermo Individuato come LOTTO A4.

Il lotto è pianeggiante, a pianta pressoché quadrata, delimitato sui quattro lati da vie pubbliche e dalla suddetta ciclabile. L'area in cui insistono è dotata di servizi, di parcheggi e nelle vicinanze degli assi viari principali.

Lo strumento urbanistico prevede la possibilità di realizzare strutture ricettive.

Sul lotto sono iniziati i lavori per la realizzazione di un edificio alberghieri analoghi composti da 9 piani fuori terra ed uno interrato; nell'area prospiciente è prevista anche la realizzazione di una piscina.

Il progetto approvato prevedeva al piano interrato l'autorimessa, al piano terra la reception, il bar ed il ristorante con la cucina e i locali accessori, aò piano primo il ristorante ed ai piani superiori (dal 2 al 9) 6 alloggi per piano mono e bilocali dotati di bagno e terrazze.

I vari piani saranno dotati di una coppia di ascensori e di rampe di scale.

Gli immobili saranno destinati ad attività ricettiva tipo residence.

Sono state realizzate le strutture in cemento armato del piano interrato.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Fermo come segue:

-foglio 13 part. 122 -qualità SEM IRR ARB classe 2 superficie a26 ca 80 R.D:Euro Euro 19,09 L. 36.960 R.A. Euro 16,36 L. 31.680

**PREZZO A BASE D'ASTA € 730.000,00(euro setecentotrentamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 27**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Tortoreto (TE) in via Parini SNC. attualmente occupato.

-Diritti di piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale destinata a d appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un'unità poste al piano terra di una delle palazzine facenti parte di un complesso immobiliare sito a Tortoreto in via VIA GIUSEPPE PARINI SNC; detto complesso è costituito da tre palazzine parallele ed una posta in senso perpendicolare alle altre.

Gli edifici sono costruiti con struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio finite ad intonaco e tinteggiatura.

Le unità oggetto della presente relazione sono inserite all'interno della palazzina B3.

L'unità immobiliare residenziale è posta al piano terra della palazzina B3, detta unità è un appartamento composto da un ingresso disimpegno dal quale si accede alla zona giorno con angolo cottura, posta sulla sinistra, alla camera, posta sulla destra, ed al bagno posto di fronte; l'unità immobiliare è completata da un'ampia corte posta sul lato sud ed accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera.

Parte della corte è coperta dallo sporto dei sovrastanti terrazzi delle altre unità immobiliari.

Internamente i locali presentano pavimentazione in gres, così come in gres sono sia i rivestimenti dei bagni che della cucina; le pareti sono tinteggiate e le porte interne sono in legno tamburato laminato, mentre il portone di ingresso è blindato con pannelli pantografati.

Gli infissi di finestra sono con finestre in legno dotate di vetro camera con tapparelle in PVC.

La corte risulta prevalentemente pavimentata in gres tranne la parte più estrema verso la palazzina B2 che risulta con terra per la crescita di vegetazioni arbustive.

Sulla corte si aprono le finestre "a bocca di lupo" che danno luce ed aria ai sottostanti locali del piano interrato.

L'impianto elettrico è sotto traccia con scatole e corrugati; l'impianto di riscaldamento è con caldaia a metano autonoma da incasso, posta nella corte, e terminali scaldanti con radiatori di alluminio, posti uno per ciascuna stanza.

Complessivamente l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare residenziale è composta da un ingresso-disimpegno, una zona giorno con angolo cottura, una camera ed un bagno per una superficie lorda complessiva di circa mq. 42, oltre alla corte che presenta una superficie di circa mq.58.

L'altezza interna dei locali residenziali è pari a m.2,70.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

- F.29 Part.1433 Sub 5 cat. A/2 cl. 2 sup.3 vani Totale: 45 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte\*\*: 41 m<sup>2</sup> Euro 263,39 VIA GIUSEPPE PARINI SNC piano: T;

**PREZZO A BASE D'ASTA €80.000,00 (euro ottantamila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**



**DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER FORMAZIONE BANDO D'ASTA  
LOTTO 28**

**Diritti di piena proprietà per 1/1 su porzione di edificio residenziale** sito nel Comune di Tortoreto (TE) in via Parini SNC. attualmente occupato.

-Diritti di piena piena proprietà 1/1 su porzione di edificio residenziale destinata a garage.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un'unità poste al piano interrato di una delle palazzine facenti parte di un complesso immobiliare sito a Tortoreto in via VIA GIUSEPPE PARINI SNC; detto complesso è costituito da tre palazzine parallele ed una posta in senso perpendicolare alle altre.

Gli edifici sono costruiti con struttura portante a telaio di travi e pilastri in cemento armato con tamponature in laterizio finite ad intonaco e tinteggiatura.

Le unità oggetto della presente relazione sono inserite all'interno della palazzina B3.

Il box auto è posto al piano interrato ed accessibile dalla corsia condominiale attraverso una serranda metallica a bilico.

La pavimentazione è in cemento al quarzo, come tutto il piano interrato.

L'impianto elettrico è del tipo con canalette in plastica a vista.

Il garage ha una superficie di circa mq.15

L'altezza interna dei locali garage è pari a m.2,50.

Catastalmente l'immobile è individuato al catasto fabbricati del Comune di Ascoli Piceno come segue:

-F 29 Part.1433 Sub 28 cat C/6 cl.2 sup.15 m<sup>2</sup> Totale: 18 m<sup>2</sup> Euro 34,86 VIA GIUSEPPE PARINI SNC piano: S1;

Variazione del 09/11/2015 -

**PREZZO A BASE D'ASTA €12.000,00(euro dodicimila/00)**

**LA VENDITA È SOGGETTA AD I.V.A. AL 22%.**

Il sottoscritto esperto incaricato ritiene, con la presente relazione, che si compone di n. 57 pagine dattiloscritte e n.10.allegati, di avere espletato l'incarico conferitogli e resta a disposizione del Sig.Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione è depositata in Cancelleria unitamente alla visure ipo-catastali per le quali lo scrivente era stato autorizzato dl Sig.Giudice per il ritiro.

Con osservanza

Ascoli Piceno, 12/09/2016

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Arch.Giovanni De Angelis**

**Elenco Allegati:**

*allegato 1:* comunicazione inizio operazioni peritali  
*allegato 2:* nota atti di provenienza (visura ipotecaria)  
*allegato 3:* visure catastali storiche  
*allegato 4:* visure  
*allegato 5:* mappa catastale  
*allegato 6:* planimetria catastale U.I.  
*allegato 7:* autorizzazione edilizie  
*allegato 8:* documentazione fotografica  
*allegato 9:* visure ipotecarie beni immobili  
*allegato 10:* tabella riassuntiva valori immobile fermo f.4 part 643