

## TRIBUNALE DI FERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

FALLIMENTO: --- **OMISSIS** --- R.F. n.27/2021

CURATORE: **Dott. CAPOZUCCA LUCA**

**RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'**

**--- OMISSIS ---**

## Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
1.1	SOPRALLUOGHI.....	4
1.2	METODO DI STIMA.....	4
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI</b> .....	<b>5</b>
2.1	BENI IN FERMO:.....	5
2.2	BENI IN MONTEGIORGIO.....	6
<b>3</b>	<b>LOTTI</b> .....	<b>8</b>
3.1	BENI IN FERMO.....	8
3.1.1	LOTTO 1: GARAGE - PART. 610 SUB 4.....	10
3.1.2	LOTTO 2: GARAGE - PART. 610 SUB 5.....	15
3.1.3	LOTTO 3: GARAGE - PART. 610 SUB 6.....	20
3.1.4	LOTTO 4: GARAGE - PART. 610 SUB 7.....	24
3.1.5	LOTTO 5: GARAGE - PART. 610 SUB 8.....	28
3.1.6	LOTTO 6: GARAGE - PART. 610 SUB 9.....	32
3.1.7	LOTTO 7: GARAGE - PART. 610 SUB 10.....	36
3.1.8	LOTTO 8: GARAGE - PART. 610 SUB 11.....	41
3.1.9	LOTTO 9: GARAGE - PART. 610 SUB 14.....	45
3.1.10	LOTTO 10: GARAGE - PART. 610 SUB 15.....	49
3.1.11	LOTTO 11: GARAGE - PART. 610 SUB 16.....	53
3.1.12	LOTTO 12: GARAGE - PART. 610 SUB 17.....	57
3.1.13	LOTTO 13: GARAGE - PART. 610 SUB 19.....	61
3.1.14	LOTTO 14: GARAGE - PART. 610 SUB 20.....	66
3.1.15	LOTTO 15: GARAGE - PART. 610 SUB 22.....	70
3.1.16	LOTTO 16: GARAGE - PART. 610 SUB 23.....	74
3.1.17	LOTTO 17: GARAGE - PART. 610 SUB 24.....	78
3.1.18	LOTTO 18: GARAGE - PART. 610 SUB 25.....	82
3.1.19	LOTTO 19: GARAGE - PART. 610 SUB 26.....	86
3.1.20	LOTTO 20: NEGOZIO - PART. 610 SUB 27.....	90
3.1.21	LOTTO 21: NEGOZIO - PART. 610 SUB 28.....	95
3.1.22	LOTTO 22: NEGOZIO - PART. 610 SUB 29.....	100
3.1.23	LOTTO 23: NEGOZIO - PART. 610 SUB 30.....	105
3.1.24	LOTTO 24/25: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 31/32.....	110

---

3.1.25	LOTTO 26: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 33.....	115
3.1.26	LOTTO 27: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 35.....	120
3.1.27	LOTTO 28: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 36.....	125
3.1.28	LOTTO 29: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 39.....	130
3.1.29	LOTTO 30: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 40.....	135
3.1.30	LOTTO 31: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 41.....	140
3.1.31	LOTTO 32: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 42.....	145
3.1.32	LOTTO 33: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 43.....	150
3.1.33	LOTTO 34: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 44.....	155
3.1.34	LOTTO 35: AREA URBANA - PART. 610 SUB 47.....	160
3.1.35	LOTTO 36: AREA URBANA - PART. 610 SUB 48.....	164
3.2	BENI IN MONTEGIORGIO.....	168
3.2.1	LOTTO 37: AREA EDIFICABILE – FG.47 PART. 339-343-347.....	168
3.2.2	LOTTO 38: AREA EDIFICABILE – FG.47 PART. 341, 345, 348, 350 .....	176
<b>4</b>	<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>184</b>

## **1 PREMESSA**

Il curatore, Dott. Luca Capozucca, ha nominato il sottoscritto Ing. Antonio Zamponi, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Fermo al n. A084 con studio in V.le Ciccolungo, 50 in Fermo, come perito estimatore dei beni mobili ed immobili in capo alla società --- OMISSIS --- (p.IVA --- OMISSIS ---), in data 04/10/2021 previa autorizzazione del Giudice Delegato Dott.sa Sara Marzialetti.

### **1.1 SOPRALLUOGHI**

Per dare inizio alle operazioni di stima sono stati effettuati diversi sopralluoghi presso gli immobili in capo alla società --- OMISSIS ---srl.

Per i beni siti nel Comune di Fermo sono stati eseguiti i seguenti sopralluoghi:

- in data 03.03.2022 alla presenza del curatore fallimentare Dott. Luca Capozucca e dell'Ing. Paolo Trovellesi;
- in data 12.09.2022 dallo scrivente Ing. Antonio Zamponi e dall'Ing. Paolo Trovellesi
- in data 25.10.2022 alla presenza del Dott. Capozucca, dell'Ing. Trovellesi, oltre che dai tecnici della società Incaricata della vendita GOBID..

Per i beni siti nel Comune di Montegiorgio sono stati eseguiti i seguenti sopralluoghi:

- in data 12.09.2022 dal sottoscritto Ing. Antonio Zamponi e dall'Ing. Paolo Trovellesi.

### **1.2 METODO DI STIMA**

Il valore commerciale dei beni in capo al fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile
- caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento
- stato di manutenzione e conservazione, finiture e confort
- consistenza, dati metrici
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive
- infine dalla situazione del mercato degli immobili che vede un momento di difficoltà per il calo della domanda e la consistente offerta.

Tutti questi elementi, oltre all'esame della documentazione ufficiale ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

## **2 DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI IMMOBILI**

### **2.1 BENI IN FERMO:**

#### **DESCRIZIONE GENERALE DELL'EDIFICIO**

I beni immobili oggetto di stima siti nel Comune di Fermo fanno parte di un condominio residenziale sito in via Prospero 33/A -33/B in Loc.tà Campiglione e sono costituiti da due palazzine di tre piani fuori terra e da un piano interrato comune.

Si tratta di un edificio la cui ultimazione risale al 2010 e per il quale è stata fatta domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067 divenuta efficace per silenzio-assenso; la costruzione del fabbricato è avvenuta in base a progetti autorizzati con PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010.

Il condominio si articola su un unico piano interrato adibito a garages e due corpi di fabbrica in elevazione, indicati come corpo A e corpo B, distanti l'uno dall'altro oltre 12,00 m che si elevano di tre livelli dal piano strada: piano terra, primo e secondo. Si precisa che catastalmente il corpo indicato come A è quello a Sud del lotto, mentre il corpo B è a Nord conformemente all'elaborato planimetrico contrariamente a quanto indicato in alcuni elaborati di progetto.

La costruzione ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento; le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, con due ampi locali in ogni palazzina, mentre i due piani superiori hanno destinazione residenziale con quattro appartamenti ogni piano, scala esterna di collegamento e ascensore che serve tutti i piani sino al piano garages.

Il piano garages è raggiungibile con i mezzi tramite due rampe di accesso, una a Nord e una a Sud, in continuità con la corsia di distribuzione ai vari locali che corre per oltre 50,00 m per una larghezza min. di 5,20 m sulla quale si aprono gli accessi ai 23 locali garages, ai due corpi scala e ai due ascensori oltre che ai locali tecnici.

I locali commerciali al piano terra sono dotati di w.c. piccolo ufficio-studio, ma privi di partizioni interne che permettono l'organizzazione degli spazi a seconda delle esigenze dei possessori. Gli ambienti nelle due palazzine hanno due metrature: circa 153,00 mq netti la prima e circa 130,00 mq netti la seconda con un'altezza di 3,27 m.

Gli edifici sono dotati ciascuno di impianto solare termico per la produzione dell'acqua calda sanitaria, i quali risultano da revisionare e mettere in completo esercizio.

Per le dimensioni precise si rimanda alla descrizione dettagliata dei lotti.

## 2.2 BENI IN MONTEGIORGIO

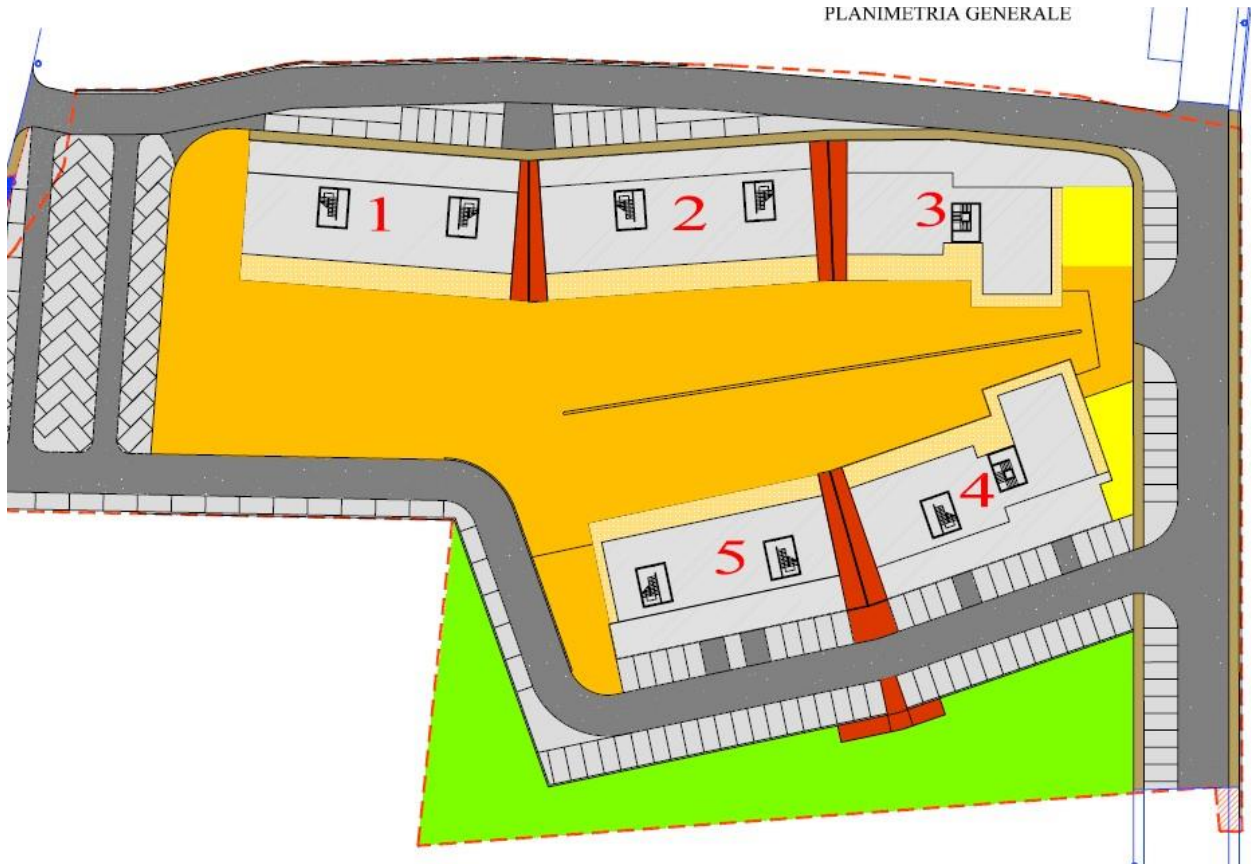
I beni immobili rimasti in capo al fallimento siti nel Comune di Montegiorgio (FM) sono costituiti da due lotti di terreno edificabile ricompresi all'interno della "Lottizzazione C3.8 – Piane" in zona Piane di Montegiorgio nei pressi della Chiesa San Paolo Apostolo.

Alla data della dichiarazione di fallimento i beni di proprietà della ditta --- OMISSIS ---srl erano costituiti da diversi appezzamenti di terreno distinti catastalmente al foglio 47 part. 337-339-340-342-343-344-347- 341-345-346-348-350-383-384-465, sempre facenti parte della citata lottizzazione. In seguito, in data 04/08/2022 con atto di cessione a titolo gratuito le aree contraddistinte alle part. 337, 342, 346, 465, 344, 340, 384 e 383 e le opere annesse sono state cedute al Comune di Montegiorgio in conformità all'art. 6 della Convenzione urbanistica con atto del dott. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 07/05/2007 rep.27136/7648, trascritto il 21/05/200708 al Reg. Part.3238.

In attuazione del piano di lottizzazione le particelle rimanenti sono state suddivise in due lotti:

- **Lotto n. 3** di 915 mq, distinto catastalmente dai mappali 339, 343, 347 del foglio 47;
- **Lotto n. 4** di 956 mq, distinto catastalmente dai mappali 341, 345, 348, 350 del foglio 47.





La lottizzazione e le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono state realizzate e collaudate, pertanto i lotti sono perfettamente disponibili per la nuova edificazione.

### **3 LOTTI**

#### **3.1 BENI IN FERMO**

Il n° dei lotti e la loro consistenza scaturisce naturalmente dalla tipologia dei beni, dalla loro destinazione e dalla distinzione in diverse ed autonome unità immobiliari, trattandosi infatti di garages, negozi, abitazioni, aree urbane.

L'unica segnalazione riguarda i due appartamenti al piano 1°, corpo A, lato Sud, i quali costituiscono di fatto una unica abitazione essendo stati effettuati lavori sulla distribuzione interna degli ambienti e la conseguente fusione che ha portato ad un'unica unità immobiliare.

I beni vengono alienati nello stato di fatto e consistenza rilevato.

#### **Elenco dei lotti.**

##### Garages lato Ovest

- Bene N° 1 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 4
- Bene N° 2 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 5
- Bene N° 3 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 6
- Bene N° 4 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 7
- Bene N° 5 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 8
- Bene N° 6 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 9
- Bene N° 7 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 10
- Bene N° 8 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 11
- Bene N° 9– Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 14
- Bene N° 10 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 15

##### Garages lato Est

- Bene N° 11 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 16
- Bene N° 12 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 17
- Bene N° 13– Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 19
- Bene N° 14 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 20
- Bene N° 15– Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 22
- Bene N° 16– Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 23
- Bene N° 17 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 24
- Bene N° 18 – Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 25
- Bene N° 19– Garage in Fermo, c.da Campiglione via Prospero , piano S1, part.610 - sub 26

##### Negozi al p.t.

- Bene N° 20– negozio in Fermo, c.da Campiglione via Prospero 33/A, piano T, part.610 - sub 27
- Bene N° 21– negozio in Fermo, c.da Campiglione via Prospero 33/A, piano T, part.610 - sub 28



- Bene N° 22– negozio in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano T, part.610 - sub 29
- Bene N° 23– negozio in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano T, part.610 - sub 30

Appartamenti al p.1° corpo A

- Bene N° 24– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 31
- Bene N° 25– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 32
- Bene N° 26– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 33

Appartamenti al p.1° corpo B

- Bene N° 27– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/A, piano 1°, part.610 - sub 35
- Bene N° 28– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/A, piano 1°, part.610 - sub 36

Appartamenti al p.2° corpo A

- Bene N° 29– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 39
- Bene N° 30– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 40
- Bene N° 31– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 41
- Bene N° 32– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/B, piano 1°, part.610 - sub 42

Appartamenti al p.2° corpo B

- Bene N° 33– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/A, piano 1°, part.610 - sub 43
- Bene N° 34– appartamento in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi 33/A, piano 1°, part.610 - sub 44

Aree urbane

- Bene N° 35– area urbana in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi, part.610 - sub 47
- Bene N° 36– area urbana in Fermo, c.da Campiglione via Prosperi, part.610 - sub 48

### 3.1.1 LOTTO 1: GARAGE - PART. 610 SUB 4

#### DESCRIZIONE

Garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo, via Prosperi 33, compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo, da cui dista circa 5,0 Km, dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il primo entrando da Sud della stecca ad Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 4 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 5 Fg. 38 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Est terrapieno a Ovest e Sud.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	38,52mq	43,31 mq	0,5	21,65 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,65mq		
Incidenza condominiale:				12,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				21,65 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	4		C/6	5	38	44	51,03	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 1** ha una superficie netta di 38,5 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura con serranda metallica a movimento manuale; viste le dimensioni sarebbe possibile anche parcheggiare due autovetture. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da due bocche di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati e in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		<i>NOTAIO Alessandro Mori</i>	<i>25/5/2007</i>	<i>7116</i>	<i>2407</i>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		<i>Agenzia Entrate di Fermo</i>	<i>22/06/2007</i>		<i>4001</i>
		<b>REGISTRAZIONE</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS ---srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di **Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano**, capitale **2.200.000,00 €** contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 4** quota n° 1, capitale € 19.000,00 quota ipoteca € 38.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub **4-5-6-7-8-9-10-11-14-15-16-17-19-20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48**.

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

### **TRASCRIZIONI**

Pignoramento R.P. 5068 del 22.10.2014 (Tribunale di fermo UNEP Fermo del 23.09.2014 rep. 21178/2014) a favore della società F.Ili Luciani srl sede in Monte Urano, contro --- OMISSIS ---srl sede a Porto

S. Giorgio, grava su 1/1 p.p. beni in Fermo via Prosperi, NCEU Fg. 38 part.610 sub 4 cat. C/6 mq 38.

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 1**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 51,70 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C1 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 12 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 1 GARAGE	21,65 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.475,00	100,00	€ 32.475,00
				VALORE DI STIMA:	€ 32.475,00

Valore finale di stima: € **32.475,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, delle dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita diffusi interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato, come detto in altra parte, in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo, che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 32.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentaduemilacinquecento/00**).

### 3.1.2 LOTTO 2: GARAGE - PART. 610 SUB 5

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo, via Prosperi 33, compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo, da cui dista circa 5,0 Km, dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il secondo entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 5 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 4 Fg. 38, spazi comuni sub 2, terrapieno a Ovest comuni interrato

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	24,61 mq	27,33 mq	0,5	13,66 mq	2,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,66mq		
Incidenza condominiale:				8,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				13,66 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	5		C/6	5	24	28	32,23	S1	



### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 2** ha una superficie netta di 24,61 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento lisciato di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>

		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE					
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di **Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano**, capitale 2.200.000,00 €

Contro --- **OMISSIS** ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 5** quota 2, capitale € 12.000,00 quota ipoteca € 24.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 2**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 34,46 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C2 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 8 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 2 GARAGE	13,66 mq	1.500,00 €/mq	€ 20.490,00	100,00	€ 20.490,00
				VALORE DI STIMA:	€ 20.490,00

Valore finale di stima: **€ 20.490,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero

complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 20.500,00** in c.t. (diconsi euro **ventimilacinquecento/00**).

### 3.1.3 LOTTO 3: GARAGE - PART. 610 SUB 6

#### DESCRIZIONE

Garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo via Prosperi 33 compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo, da cui dista circa 5,0 Km, dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il terzo da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 6 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C. )

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 7 Fg. 38 spazio di manovra (corsia), spazi comuni a Sud terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,80mq	22,86 mq	0,5	11,43 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,43mq		
Incidenza condominiale:				7,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,43mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	6		C/6	5	21	24	28,20	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al Lotto 3 ha una superficie netta di 20,80 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		<i>NOTAIO Alessandro Mori</i>	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		<i>Agenzia Entrate di Fermo</i>	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 6** quota 3, capitale € 11.000,00 quota ipoteca € 22.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 3**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C2 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 3 GARAGE	11,43 mq	1.500,00 €/mq	€ 17.145,00	100,00	€ 17.145,00
				VALORE DI STIMA:	€ 17.145,00

Valore finale di stima: **€ 17.145,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a **€ 17.000,00** in c.t. (diconsi euro **diciassettemila/00**).



### 3.1.4 LOTTO 4: GARAGE - PART. 610 SUB 7

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il quarto da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 7 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 6 Fg. 38, spazio di manovra (corsia) part. Sub 8 a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,80mq	23,00 mq	0,5	11,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,50mq		
Incidenza condominiale:				7,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,50 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI												
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato	
	38	610	7		C/6	5	21	24	28,20	S1		

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 4** ha una superficie netta di 20,80 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 7** quota 4, capitale € 10.000,00 quota ipoteca € 20.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 4**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C2 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 4GARAGE	11,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 17.250,00	100,00	€ 17.250,00
				VALORE DI STIMA:	€ 17.250,00

Valore finale di stima: **€ 17.250,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, è pari a **€ 17.500,00** in c.t. (diconsi euro **diciassettemilacinquecento/00**).

### 3.1.5 LOTTO 5: GARAGE - PART. 610 SUB 8

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il quinto entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 8 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C. )

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 7 a Sud, spazio di manovra (corsia) a Est, part. Sub 9 a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,08mq	23,78 mq	0,5	11,89 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,89mq		
Incidenza condominiale:				7,00	‰	
Superficie convenzionale complessiva:				11,89mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	8		C/6	5	21	25	28,20	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 5** ha una superficie netta di 21,08 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m, a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 8** quota 5, capitale € 11.000,00 quota ipoteca € 22.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 5**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C5 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 5 GARAGE	11,89 mq	1.500,00 €/mq	€ 17.835,00	100,00	<b>€ 17.835,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 17.835,00</b>

Valore finale di stima: **€ 17.835,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 18.000,00** in c.t. (diconsi euro **diciottomilacinquecento/00**).



### 3.1.6 LOTTO 6: GARAGE - PART. 610 SUB 9

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il sesto entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 9 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C. )

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 8 Fg. 38, spazio di manovra (corsia) part. Sub 10 a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,38mq	39,90mq	0,5	19,95 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,95mq		
Incidenza condominiale:				11,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,95mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	9		C/6	5	36	42	48,34	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate, ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 6** ha una superficie netta di 36,38 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura con serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 9** quota 6, capitale € 18.000,00 quota ipoteca € 36.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 6**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 46,95 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C6 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 11 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 6 GARAGE	19,95 mq	1.500,00 €/mq	€ 29.925,00	100,00	€ 29.925,00
VALORE DI STIMA:					€ 29.925,00

Valore finale di stima: **€ 29.925,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a **€ 30.000,00** in c.t. (diconsi euro **trentamila/00**).

### 3.1.7 LOTTO 7: GARAGE - PART. 610 SUB 10

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il settimo entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 10 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C. )

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 9 a Sud, spazio di manovra (corsia) a Est, part. Sub 11 a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	20,56mq	22,50mq	0,5	11,25 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				11,25mq		
Incidenza condominiale:				7,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,25 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	10		C/6	5	21	23	28,2	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fig. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 7** ha una superficie netta di 20,56 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		<i>NOTAIO Alessandro Mori</i>	<i>25/5/2007</i>	<i>7116</i>	<i>2407</i>
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		<i>Agenzia Entrate di Fermo</i>	<i>22/06/2007</i>		<i>4001</i>
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 10** quota 7, capitale € 10.000,00 quota ipoteca € 20.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-**10**-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 7**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C7 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 7 GARAGE	11,25 mq	1.500,00 €/mq	€ 16.875,00	100,00	€ 16.875,00
				VALORE DI STIMA:	€ 16.875,00

Valore finale di stima: **€ 16.875,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del



l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a € **17.000,00** in c.t. (diconsi euro **diciassettemila/00**).

### 3.1.8 LOTTO 8: GARAGE - PART. 610 SUB 11

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è l'ottavo entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 11 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 10 Fg. 38, spazio di manovra (corsia) part. Sub 12 altra proprietà a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,10mq	21,00mq	0,5	10,50 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,50 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	11		C/6	5	19	22	25,21	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2, sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 8** ha una superficie netta di 19,10 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 11** quota 8, capitale € 10.000,00 quota ipoteca € 20.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-**11**-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 8**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 25,85 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C8 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 6 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 8 GARAGE	10,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 15.750,00	100,00	€ 15.750,00
				VALORE DI STIMA:	€ 15.750,00

Valore finale di stima: **€ 15.750,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 16.000,00** in c.t. (diconsi euro **sedicimila/00**).

### 3.1.9 LOTTO 9: GARAGE - PART. 610 SUB 14

#### DESCRIZIONE

Garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il penultimo entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 14 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle part. 610 sub 3 volumi tecnici, spazio di manovra (corsia) part. Sub 15 a Nord, terrapieno a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	36,54mq	40,47mq	0,5	20,23 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				20,23mq		
Incidenza condominiale:				11,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,23mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	14		C/6	5	36	41	48,34	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 9** ha una superficie netta di 36,54 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 14** quota 11, capitale € 18.000,00 quota ipoteca € 36.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-**14**-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

Ipoteca giudiziale R.P. 1340 del 22.11.2017 (Tribunale di Fermo del 07.03.2016 rep. 2505) a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- srl sede a Porto S. Giorgio, capitale € 150.000. Grava 1/1 beni in Fermo via Prospero, NCEU Fg. 38 part.610 sub 14 cat. C/6 mq 36.



### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 9**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 46,95 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C11 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 11 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 9,GARAGE	20,23 mq	1.500,00 €/mq	€ 30.345,00	100,00	€ 30.345,00
VALORE DI STIMA:					€ 30.345,00

Valore finale di stima: **€ 30.345,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita, in un breve intervallo di tempo, è pari pari a **€ 30.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentamila cinquecento/00**).

### 3.1.10 LOTTO 10: GARAGE - PART. 610 SUB 15

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è l'ultimo entrando da Sud della stecca Ovest (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 15 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 14 Fg. 38, spazio di manovra (corsia), terrapieno a Nord e Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	25,79mq	30,17mq	0,5	15.08 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,08mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,08mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	15		C/6	5	26	31	34,91	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 10** ha una superficie netta di 25,79 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento lisciato di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 15** quota 12, capitale € 13.000,00 quota ipoteca € 26.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-**15**-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 10**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 34,46 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C12 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 8 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 10 GARAGE	15,08 mq	1.500,00 €/mq	€ 22.620,00	100,00	€ 22.620,00
				VALORE DI STIMA:	€ 22.620,00

Valore finale di stima: **€ 22.620,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 23.000,00** in c.t. (diconsi euro **ventitremila/00**).

### 3.1.11 LOTTO 11: GARAGE - PART. 610 SUB 16

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il primo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 16 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 14 Fg. 38, spazio di manovra (corsia), terrapieno a Nord e Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	24,30mq	28,40mq	0,5	14,20 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,20mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,20mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	16		C/6	5	24	29	32,23	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 11** ha una superficie netta di 24,30 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

- part. **610 sub 16** quota 13, capitale € 13.000,00 quota ipoteca € 26.000,00.
- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-~~16~~-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.



### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 11**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 34,46 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C13 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 8 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 11 GARAGE	14,20 mq	1.500,00 €/mq	€ 21.300,00	100,00	€ 21.300,00
				VALORE DI STIMA:	€ 21.300,00

Valore finale di stima: **€ 21.300,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a **€ 21.500,00** in c.t. (diconsi euro **ventunomilacinquecento/00**).

### 3.1.12 LOTTO 12: GARAGE - PART. 610 SUB 17

#### DESCRIZIONE

Lotto costituito da un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il secondo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 17 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 14 Fg. 38, spazio di manovra (corsia), terrapieno a Nord e Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,00mq	44,73mq	0,5	22,36 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				22,36mq		
Incidenza condominiale:				12,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,36mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	17		C/6	5	39	46	52,37	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 12** ha una superficie netta di 39,00 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 17** quota 14, capitale € 20.000,00 quota ipoteca € 40.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Pignoramento R.P. 5068 del 22.10.2014 (Tribunale di Fermo UNEP Fermo del 23.09.2014 rep. 21178/2014) a favore della società F.lli Luciani srl sede in Monte Urano, contro --- OMISSIS --- srl sede a Porto

S. Giorgio, grava su 1/1 p.p. beni in Fermo via Prosperi, NCEU Fg. 38 part.610 sub 17 cat. C/6 mq 39.

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 12**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 51,70 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C14 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 12 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 12 GARAGE	22,36 mq	1.500,00 €/mq	€ 33.540,00	100,00	€ 33.540,00
				VALORE DI STIMA:	€ 33.540,00

Valore finale di stima: **€ 33.540,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente e delle dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a €

**33.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentatremilacinquecento/00**).

### **3.1.13 LOTTO 13: GARAGE - PART. 610 SUB 19**

#### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il quarto entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 19 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 18 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, sub. 20 a Sud, terrapieno a Est.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	40,16mq	43,31mq	0,5	21,65 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,65mq		
Incidenza condominiale:				12,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,65mq		

#### **DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	19		C/6	5	39	44	52,37	S1	

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fig. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 13** ha una superficie netta di 40,16 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un livello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 19** quota 16, capitale € 19.000,00 quota ipoteca € 38.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-**19**-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

Ipoteca giudiziale R.P. 1340 del 22.11.2017 (Tribunale di Fermo del 07.03.2016 rep. 2505) a favore di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---, contro --- OMISSIS --- srl sede a Porto S. Giorgio, capitale € 150.000. Grava 1/1 beni in Fermo via Prosperi, NCEU Fg. 38 part.610 sub 19 cat. C/6

64



mq 39.

### **TRASCRIPTIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 13**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 51,70 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C16 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 12 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 13 GARAGE	21,65 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.475,00	100,00	€ 32.475,00
<b>VALORE DI STIMA:</b>					<b>€ 32.475,00</b>

Valore finale di stima: **€ 32.475,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre il garage può essere considerato in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a € 32.500,00 in c.t. (diconsi euro **trentaduemilacinquecento/00**).

### **3.1.14 LOTTO 14: GARAGE - PART. 610 SUB 20**

#### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il quinto entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 20 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 19 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, sub. 21 a Sud, terrapieno a Est.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	23,29mq	25,56mq	0,5	12,78 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,78mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>7,00</b>	<b>‰</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,78mq</b>		

#### **DATI CATASTALI**

<b>CATASTO FABBRICATI</b>		
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	<b>Dati di classamento</b>	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	20		C/6	5	24	27	32,23	S1	

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

#### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 14** ha una superficie netta di 23,29 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro	25/5/2007	7116	2407

		Mori		
		TRASCRIZIONE		
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.	
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001	
REGISTRAZIONE				
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 20** quota 2, capitale € 12.000,00 quota ipoteca € 24.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA n° 943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-**20**-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 14**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 30,60 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C17 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 14 GARAGE	12,78 mq	1.500,00 €/mq	€ 19.170,00	100,00	€ 19.170,00
				VALORE DI STIMA:	€ 19.170,00

Valore finale di stima: **€ 19.170,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si

ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a € **19.000,00** in c.t. (diconsi euro diciannovemila/00).

### **3.1.15 LOTTO 15: GARAGE - PART. 610 SUB 22**

#### **DESCRIZIONE**

Lotto costituito da un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il settimo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 20 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 21 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, sub. 23 a Sud, terrapieno a Est.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	22,28mq	24,70mq	0,5	12,35 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				<b>12,35mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>7,00</b>	<b>‰</b>	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>12,35mq</b>		

#### **DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI		
DATI IDENTIFICATIVI	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	22		C/6	5	22	25	29,54	S1	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

**PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 15** ha una superficie netta di 22,28 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 22** quota 19, capitale € 11.000,00 quota ipoteca € 22.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-**22**-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-



34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 15**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C19 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 15 GARAGE	12,35 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.525,00	100,00	€ 18.525,00
				VALORE DI STIMA:	€ 18.525,00

Valore finale di stima: € 18.525,00

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 18.500,00** in c.t. (diconsi euro **diciottomilacinquecento/00**).

### **3.1.16 LOTTO 16: GARAGE - PART. 610 SUB 23**

#### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è l'ottavo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico. part. 610 sub 23 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 22 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, sub. 24 a Sud, terrapieno a Est.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	21,94mq	23,99mq	0,5	12,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				<b>12,00mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>7,00</b>	<b>‰</b>	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>12,00mq</b>		

#### **DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI		
DATI IDENTIFICATIVI	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	23		C/6	5	22	25	29,54	S1	

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

**PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 16** ha una superficie netta di 21,94 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO <i>Alessandro Mori</i>	25/5/2007	7116	2407

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 23** quota 20, capitale € 11.000,00 quota ipoteca € 22.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-~~23~~-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 16**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 29,72 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C20 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 7 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 16 GARAGE	12,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00
				VALORE DI STIMA:	€ 18.000,00

Valore finale di stima: **€ 18.000,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a € 18.000,00 in c.t. (diconsi euro **diciottomila/00**).

### **3.1.17 LOTTO 17: GARAGE - PART. 610 SUB 24**

#### **DESCRIZIONE**

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il terz'ultimo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 24 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 23 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, sub. 2 vano scala a Sud, terrapieno a Est.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,07mq	24,30mq	0,5	12,15 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				12,15mq		
Incidenza condominiale:				6,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,15mq		

#### **DATI CATASTALI**

CATASTO FABBRICATI		
DATI IDENTIFICATIVI	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	24		C/6	5	19	24	25,51	S1	

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare.

#### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 17** ha una superficie netta di 19,07 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro	25/5/2007	7116	2407

		Mori			
<b>TRASCRIZIONE</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>	
	Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001	
<b>REGISTRAZIONE</b>					
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 24** quota 21, capitale € 11.000,00 quota ipoteca € 22.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-**24**-25-26-27-28-29-30-31-32-33-



34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

**TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 17**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 34,46 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C21 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 6 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 17 GARAGE	12,15 mq	1.500,00 €/mq	€ 18.225,00	100,00	<b>€ 18.225,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 18.225,00</b>

Valore finale di stima: **€ 18.225,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 18.000,00** in c.t. (diconsi euro **diciottomila/00**).

### 3.1.18 LOTTO 18: GARAGE - PART. 610 SUB 25

#### DESCRIZIONE

Si tratta di un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è il penultimo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 24 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 2 vano scala a Nord, spazio di manovra (corsia), sub. 26 a Sud, terrapieno a Est.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	24,21mq	29,2mq	0,5	14,60 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				14,60mq		
Incidenza condominiale:				8,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,60q		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	25		C/6	5	24	30	32,23	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 18** ha una superficie netta di 24,21 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo. Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento lisciato di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 25** quota 22, capitale € 13.000,00 quota ipoteca € 26.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-**25**-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Nessuna trascrizione pregiudizievole per il bene in questione.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 18**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 34,46 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C22 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 8 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 18 GARAGE	14,60 mq	1.500,00 €/mq	€ 21.900,00	100,00	€ 21.900,00
				VALORE DI STIMA:	€ 21.900,00

Valore finale di stima: **€ 21.900,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari al valore precedentemente stimato pari a **€ 22.000,00** in c.t. (diconsi euro **ventiduemila/00**).

### 3.1.19 LOTTO 19: GARAGE - PART. 610 SUB 26

#### DESCRIZIONE

Lotto costituito da un garage situato al piano interrato di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo compresa tra edifici commerciali, artigianali e residenziali, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km dalla strada Prov.le 239.

Il garage si apre su una corsia interna di transito percorribile nei due sensi di marcia e sulla quale si affacciano tutti i 23 garages realizzati, di cui 19 sottoposti a procedura esecutiva; quello in questione è l'ultimo entrando da Nord della stecca Est (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 24 e sub 1, sub 2 e 3 B.C.N.C.).

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 25 a Nord, spazio di manovra (corsia) a Ovest, terrapieno a Sud e Est.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	39,15mq	43,52mq	0,5	21,76 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,76mq		
Incidenza condominiale:				12,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,76mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	26		C/6	5	39	45	52,37	S1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- Fg. 38 part.610 sub 1, sub 2 sub 3, B.C.N.C., strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t vano scala ascensore, locali tecnici.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, (data ultimazione lavori 26 Febbraio) ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate ad esclusione del piano terra le cui pareti esterne sono finite con paramento di mattoni faccia a vista.

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 19** ha una superficie netta di 39,15 mq ed è costituita da un unico ambiente con altezza interna utile di 2,5 m a cui si accede da un'apertura chiusa da serranda metallica a movimento manuale. Il garage è dotato di un lavello e quindi di impianto idrico e smaltimento acque chiare, impianto elettrico luce e prese di corrente oltre ad essere illuminato naturalmente da una bocca di lupo.

Le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati in sufficienti condizioni di manutenzione mentre il pavimento è in cemento liscio di tipo industriale.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente/discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 26** quota 23, capitale € 20.000,00 quota ipoteca € 40.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-**26**-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità si deduce che sono stati prodotti i necessari certificati energetici e le relative dichiarazioni di conformità

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 19**.

Il bene non rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 51,70 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come C23 box auto mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 12 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 19 GARAGE	21,76 mq	1.500,00 €/mq	€ 32.640,00	100,00	<b>€ 32.640,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 32.640,00</b>

Valore finale di stima: **€ 32.640,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni del garage si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre il garage può essere considerato come detto in altra parte in discrete condizioni e dotato di impianti essenziali luce e acqua.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 32.500,00** in c.t. (diconsi euro **trentaduemilacinquecento/00**).

### 3.1.20 LOTTO 20: NEGOZIO - PART. 610 SUB 27

#### DESCRIZIONE

Lotto costituito da locale ad uso negozio situato al piano terra del complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo via Prosperi, 33/B prossimo alla zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

Il negozio è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sulla porzione Sud della palazzina indicata come corpo A nell'elaborato planimetrico ed è collegato ad una piccola corte scoperta esclusiva che si unisce al marciapiede antistante; l'ingresso principale al negozio si apre sulla citata via Prosperi mentre sul fronte Sud si aprono ampie vetrine; sulla parete di tamponamento in laterizio a Nord vi è un portone di ingresso che dà sulla zona d'ingresso condominiale con la scala e l'ascensore a servizio dei soprastanti appartamenti e dei locali garage; al suo interno è dotato di un piccolo W.C. oltre un locale studio-ufficio. (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 27)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 2 (B.C.N.C.) corte esclusiva a Sud - Ovest zona ingresso, part. 610 sub 28 a Nord, marciapiedi a Est;

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	153,21mq	172,57 mq	1	172,57 mq	3,25 m	T
Corte esclusiva	28,00		0,1	2,80mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>175,37mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>61</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>175,37 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	27		C/1	7	140	168	2.111.28	T	

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1, sub 2, Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, spazio a cortile al p.t., scala, vano ascensore, marciapiede, sub 2.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di nessuno dei gravami elencati sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 20** ha una superficie utile di 153,21 mq, lorda di 172,57 mq, ed è costituita da un unico ambiente oltre piccolo studio e W.C. con altezza interna utile di 3,27 m e corte esclusiva a sud di 28,00 mq.

Le pareti perimetrali del p.t. sono in laterizio a vista a cassavuota con interposto materiale isolante e su di esse si aprono alcune vetrine due delle quali a Est e Ovest che come sopra accennato costituiscono l'ingresso agli utenti; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto ma ora versano in condizioni di manutenzione tali per cui si rende necessaria una nuova tinteggiatura come anche gli infissi meritano una revisione complessiva, il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e termico a pompa di calore: tutti necessitano di revisione dato che non sono stati mai utilizzati con particolare riguardo a quest'ultimo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 27** quota 24, capitale € 173.000,00 quota ipoteca € 346.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-**27**-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 20**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo il preventivo ripartizione spese condominiale per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 275,59 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione

viene siglata come abitazione anziché negozio con il n° A 24 trattandosi di un mero errore, mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 61 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 20 – NEGOZIO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO T	175,37 mq	1.200,00 €/mq	€ 210.444,00	100,00	<b>€ 210.444,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 210.444,00</b>

Valore finale di stima: **€ 210.444,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, è pari al valore precedentemente stimato ridotto del 10 % in considerazione delle condizioni di manutenzione degli esterni e della revisione a cui sono destinati gli impianti e alla loro messa in funzione per un importo pari a **€ 190.000,00**. (diconsi euro centonovantamila/00 in c.t.)

### 3.1.21 LOTTO 21: NEGOZIO - PART. 610 SUB 28

#### DESCRIZIONE

Negoziò situato al piano terra di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo via Prosperi, 33/B prossima ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

Il negoziò è costituito prevalentemente da un unico ambiente a forma di "L" con una appendice sul lato Ovest; l'intero locale insiste sulla porzione Nord della palazzina indicata catastalmente come "corpo A" ed è collegato ad una ampia corte pavimentata scoperta esclusiva a Nord che si unisce al marciapiede. L'ingresso principale al negoziò si apre sulla citata via Prosperi mentre sugli altri fronti insistono ampie vetrine che rendono particolarmente luminosi gli ambienti, il negoziò è separato dalla zona d'ingresso condominiale da una parete in laterizio su cui vi è un portone di ingresso blindato; all'interno del negoziò è presente di un piccolo W.C. con antibagno oltre un locale studio-ufficio. (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 28).

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 2 corte comune a Ovest, sub 1 e sub 2 a Est - marciapiede e strada privata, con corte esclusiva a Nord, zona ingresso scala e part. 610 sub 27 a Sud.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	130,57mq	151,62 mq	1	151,62 mq	3,27 m	T
Corte esclusiva	102,5		0,1	10,25		
Totale superficie convenzionale:				161,87mq		
Incidenza condominiale:				79	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,87 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	28		C/1	7	125	160	1.885,07	T	



### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1, sub 2, Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, spazio a cortile al p.t., scala, vano ascensore, marciapiede, sub 2.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 21** ha una superficie netta di 130,57 mq e lorda di 152,62 mq ed è costituita da un unico ambiente oltre studio e W.C. con altezza interna utile di 3,25 m.

Le pareti perimetrali del p.t. sono in laterizio a vista a cassavuota con interposto materiale isolante e su di esse si aprono ampie vetrine ad Est e Ovest come sopra accennato costituiscono l'ingresso agli utenti; internamente le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati, gli infissi meritano una revisione complessiva, il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica. Si segnala inoltre, che parte della pavimentazione della corte a nord è stata rimossa per riparare delle infiltrazioni d'acqua verso i sottostanti locali garage, che dovrà essere ripristinata.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e termico a pompa di calore: tutti necessitano di revisione dato che non sono stati mai utilizzati con particolare riguardo a quest'ultimo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. 610 sub 27 quota 25, capitale € 166.000,00 quota ipoteca € 332.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-~~28~~-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 21**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo il preventivo ripartizione spese condominiale per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 356,66 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 25 trattandosi di un mero errore mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 79 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 21– NEGOZIO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO T	161,87 mq	1.200,00 €/mq	€ 194.244,00	100,00	<b>€ 194.244,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 194.244,00</b>

Valore finale di stima: **€ 192.244,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, è pari al valore precedentemente stimato ridotto del 10 % anche in considerazione delle condizioni di manutenzione degli esterni e della revisione a cui sono destinati gli impianti e alla loro messa in funzione per un importo pari a **€ 175.000,00**.  
(diconsi euro centosettantacinquemila/00t in c.t.)

### 3.1.22 LOTTO 22: NEGOZIO - PART. 610 SUB 29

#### DESCRIZIONE

Negoziò situato al piano terra di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo via Prosperi, 33/A prossima ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

Il negoziò è costituito da un unico ambiente di forma rettangolare sulla porzione Sud della palazzina indicata come corpo B nell'elaborato planimetrico ed è collegato ad una corte scoperta esclusiva che si unisce al marciapiede antistante ed in continuità con la corte del sub28; l'ingresso principale al negoziò si apre sulla citata via Prosperi mentre sul fronte Sud si aprono ampie vetrine; sulla parete di tamponamento in laterizio a Nord vi è un portone di ingresso che dà sulla zona d'ingresso condominiale con la scala e l'ascensore a servizio dei soprastanti appartamenti e dei locali garage; al suo interno è dotato di un piccolo W.C. oltre un locale studio-ufficio. (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 29)

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 3 corte esclusiva a Ovest e marciapiedi a Est, zona ingresso – scale ascensore, part. sub 30 a Nord, corte esclusiva a Sud.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	153,21mq	172,57 mq	1	172,57 mq	3,25 m	T
Corte esclusiva	92,5		0,1	9,25		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>181,82mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>82</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>181,82 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	29		C/1	7	140	181	2.111.28	T	

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito all'analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1, Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, spazio a cortile al p.t., scala, vano ascensore, marciapiede sub 3.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al Lotto 22 ha una superficie utile di 153,21 mq lorda di 172,57 ed è costituita da un unico ambiente oltre studio e W.C. con altezza interna utile di 3,27 m e corte esclusiva a sud di 92,5 mq.

Le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante e su di esse si aprono alcune vetrine, due delle quali a Est e Ovest come accennato costituiscono l'ingresso agli utenti, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; gli infissi meritano una revisione complessiva, il pavimento è costituita da piastrelle in ceramica.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e termico a pompa di calore, tutti necessitano di revisione dato che non sono stati mai utilizzati con particolare riguardo a quest'ultimo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°

	<b>1/1) Codice fiscale:</b> --- OMISSIS ---	NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. 610 sub 29 quota 26, capitale € 188.000,00 quota ipoteca € 376.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012

rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-**29**-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 22**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo il preventivo ripartizione spese condominiale per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 370,81 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come negozio con il n° B 34 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 82 millesimi.



**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 22 – NEGOZIO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A PIANO T	181,82 mq	1.200,00 €/mq	€ 218.184,00	100,00	<b>€ 218.184,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 218.184,00</b>

Valore finale di stima: **€ 218.184,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, è pari al valore precedentemente stimato ridotto del 10 % in considerazione delle condizioni di manutenzione degli esterni e della revisione a cui sono destinati gli impianti e alla loro messa in funzione per un importo pari **196.500,00 €** (diconsi euro centonovantaseimilacinquecento/00 in c.t.).

### 3.1.23 LOTTO 23: NEGOZIO - PART. 610 SUB 30

#### DESCRIZIONE

Negoziò situato al piano terra di un complesso edilizio ubicato in zona residenziale in Loc.tà Campiglione di Fermo via Prosperi, 33/A prossima ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

Il negoziò è costituito prevalentemente da un unico ambiente a forma di "L" con una appendice sul lato Ovest; l'intero locale insiste sulla porzione Nord della palazzina indicata catastalmente come "corpo B" ed è collegato ad una ampia corte pavimentata scoperta esclusiva a Nord che si articola su due spazi e che si unisce al marciapiede. L'ingresso principale al negoziò si apre sulla citata via Prosperi mentre sugli altri fronti insistono ampie vetrine che rendono particolarmente luminosi gli ambienti, il negoziò è separato dalla zona d'ingresso condominiale da una parete in laterizio su cui vi è un portone di ingresso blindato; all'interno del negoziò è presente di un piccolo W.C. con antibagno oltre un locale studio-ufficio. (cfr. l'elaborato planimetrico part. 610 sub 30).

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 3 a Nord-Ovest e marciapiedi a Est con part. Sub 29 a Sud;

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	130,57mq	151,62 mq	1	151,62 mq	3,25 m	T
Corte esclusiva	72,80		0.1	7,28		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>158,90mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>58</b>	<b>‰</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>158,90 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato	
	38	610	30		C/1	7	125	153	1.885,07	T		

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1, Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, spazio a cortile al p.t., scala, vano ascensore, marciapiede sub 3.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al Lotto 23 ha una superficie utile di 130,57 mq lorda di 151,62 mq ed è costituita da un unico ambiente oltre studio e W.C. con altezza interna utile di 3,27 m e corte esclusiva a Nord di 72,8 mq.

Le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante e su di esse si aprono alcune vetrine due delle quali a Est e Ovest come accennato costituiscono l'ingresso agli utenti, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; gli infissi meritano una revisione complessiva, il pavimento è costituita da piastrelle in ceramica.

I locali sono dotati di impianto idrico, elettrico e termico a pompa di calore, tutti necessitano di revisione dato che non sono stati mai utilizzati con particolare riguardo a quest'ultimo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo è sufficiente.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°

	<b>1/1) Codice fiscale:</b> --- OMISSIS ---	NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. 610 sub 30 quota 27, capitale € 188.000,00 quota ipoteca € 376.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012

rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-**30**-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

- Ipoteca giudiziale R.P. 1340 del 22/11/2017 (Tribunale di Fermo del 07.03.2016 rep 2505) a favori di --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- contro --- OMISSIS ---SRL sede in Porto S. Giorgio, capitale € 150.000,00 gravante su immobili in Fermo via Prosperi part. 610 sub 30 C/1, mq 125 e altre particelle.

### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 23**.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo il preventivo ripartizione spese condominiale per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 262,14 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione

viene siglata come negozio con il n° B 35 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 58 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 23 – Negozio in Fermo (FM) VIA Prospero 33/A piano T</b>	158,90 mq	1.200,00 €/mq	€ 190.680,00	100,00	€ 190.680,00
				Valore di stima:	€ 190.680,00

Valore finale di stima: **€ 190.680,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, è pari al valore precedentemente stimato ridotto del 10 % anche in considerazione delle condizioni di manutenzione degli esterni e della revisione a cui sono destinati gli impianti e alla loro messa in funzione per un importo pari a **€ 172.000,00**.  
(diconsi euro centosettantaduemila/00 in c.t.)

### 3.1.24 LOTTO 24/25: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 31/32

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano primo del civ. 33/B con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono la scala condominiale e l'ascensore; l'attuale configurazione dell'immobile consiste, di fatto, nella fusione di due distinti appartamenti e quindi due unità immobiliari (sub31 e sub32), che occupa l'intero fronte Sud della palazzina A (quella più a sud di due edifici).

L'appartamento attualmente è costituito da: ingresso ampio soggiorno-pranzo con adiacente cucina verso Sud-Est che si affacciano su terrazzo a Sud e un balcone Est. Completano l'appartamento quattro camere da letto due delle quali matrimoniali, due bagni uno spazio ripostiglio-lavanderia in posizione centrale dell'abitazione e privo di luce e area dirette oltre tre balconi due a Sud e l'altro ad Ovest.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 33 a Nord, spazi condominiali.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione1	73,06mq	87,75 mq	1	87,75 mq	2,70 m	P1
Abitazione2	57,70mq	68,91mq	1	68,91mq	2,70	P1
Balconi	36,93 +11,20		0,3	14,44 mq		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171.10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>37+28</b>	<b>‰</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171.10 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	31		A/2	4	5,5	98 89	440,28	P1	
	38	610	32		A/2	4	4	71 68	320,20	P1	

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito all'analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la non corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, vista la fusione, non dichiarata, delle unità immobiliari distinte ai sub 31 e 32.

### **PRECISAZIONI**

In sede di presentazione della CILA in sanatoria dovrà essere rettificata anche la posizione catastale dell'immobile.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 24/25** ha una superficie utile di 130,76 mq lorda di 156,66 mq oltre terrazza e balconi di 48,13 mq e deriva dalla fusione di due distinte u.i., la part. 680 sub 31 e sub 32, senza il necessario titolo abilitativo (CILA o altro titolo secondo la normativa vigente), e allo stato attuale è costituita da: ingresso, ampio soggiorno-pranzo con adiacente cucina verso Sud-Est che si affacciano su ampio terrazzo a Sud e un balcone ad Est; completano l'appartamento quattro camere da letto due delle quali matrimoniali, due bagni, uno spazio ripostiglio-lavanderia in posizione centrale dell'abitazione e privo di luce e ventilazione dirette ,oltre tre balconi due a Sud e l'altro ad Ovest.

Le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come anche il soffitto; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona giorno - cucina e bagno, mentre sono in parquet nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laccato color bianco; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti ancora separati secondo le due unità originarie; sono presenti due caldaie per il riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale ed è presente un sistema di aspirazione centralizzato per la pulizia degli ambienti dell'appartamento distinto al sub31. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.



### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento le due distinte unità imm.re in oggetto sono gravate come segue:

part. **610 sub 31** quota 28, capitale € 96.000,00 quota ipoteca € 192.000,00.

part. **610 sub 32** quota 29, capitale € 67.000,00 quota ipoteca € 134.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-**31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48**. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Pignoramento R.P. 5068 del 22.10.2014 (Tribunale di Fermo UNEP Fermo del 23.09.2014 rep. 21178/2014) a favore della società F.lli Luciani srl sede in Monte Urano, contro --- OMISSIS ---srl sede a Porto

S. Giorgio, grava su 1/1 p.p. beni in Fermo via Prosperi, NCEU Fg. 38 part.610 sub 31 cat. A/2 vani 5,5.

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e si può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia delle unità originarie, non altrettanto può dirsi per la situazione attuale per la cui regolarizzazione occorre presentare una CILA in sanatoria a titolo oneroso.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati

energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, per i motivi suesposti esistono difformità dagli originari titoli abilitativi.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 181,00 € + 136,49 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazioni con il n° A 26 e A27 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 37 + 28 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 24 / 25 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 1°	171,10 mq	1.500,00 €/mq	€ 256.650,00	100,00	€ 256.650,00
				VALORE DI STIMA:	€ 256.650,00

Valore finale di stima: **€ 256.650,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Per gli oneri e spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale si presume un importo di circa 3.500,00 €, da detrarre all'importo di stima.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve, detratto dagli oneri per le sanatorie è pari a **€ 253.000,00** in c.t. (diconsi euro **duecentocinquantatremila/00**).

### 3.1.25 LOTTO 26: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 33

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano primo del civ. 33/B con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insiste la scala e l'ascensore condominiale; l'abitazione si trova sull'angolo Nord -Ovest della palazzina a sud di due edifici. Il complesso immobiliare è prossimo alla zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento al p.1° è costituito da un ampio soggiorno pranzo due camere da letto e bagno e piccolo ripostiglio oltre due balconi sui lati Ovest e Nord.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 3 a Nord, spazi condominiali.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,83mq	66,60 mq	1,00	66,60 mq	2,70 m	P1
balconi	15,47		0,30	4,64		
Totale superficie convenzionale:				<b>71,24mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>30,00</b>	<b>‰</b>	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>71,24 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	33		A/2	4	4	72 67	320,20	P1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 26** ha una superficie utile di 54,83 mq lorda di 66,60 mq oltre balconi 15,47 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto, bagno e piccolo ripostiglio; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Ovest e Nord vi sono due balconi di 5,60 e 9,87 mq rispettivamente; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laminato, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 33** quota 30, capitale € 66.000,00 quota ipoteca € 132.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-**33**-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 26**.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 146,87 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 27 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 28 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 26 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 1°	71,24 mq	1.500,00 €/mq	€106.860,00	100,00	€ 106.860,00
				VALORE DI STIMA:	€ 106.860,00

Valore finale di stima: € 106.860,00

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile, si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 107.000,00** in c.t. (diconsi euro **centosettemila/00** in c.t.).

### **3.1.26 LOTTO 27: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 35**

#### **DESCRIZIONE**

Abitazione al piano primo del civ. 33/A con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insiste la scala e l'ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Est della palazzina a Nord di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un unico complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento al p.1°è costituito da un ampio soggiorno pranzo cucina, due camere da letto e bagno oltre due balconi sui lati Ovest e Sud.

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 36 ad Ovest spazio zona ingresso scala a Nord sub 3, spazi condominiali.

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	73,06mq	87,75 mq	1	87,75 mq	2,70 m	P1
balconi	36,93		0,3	11,07		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,82mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>37,00</b>	<b>‰</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,82mq</b>		

#### **DATI CATASTALI**



CATASTO FABBRICATI												
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato	
	38	610	35		A/2	4	5,5	98 89	440,28	P1		

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

#### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, part. 610 sub 3 corte scoperta, scala, ascensore, vani tecnologici

#### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 27** ha una superficie utile di 73,06 mq, lorda di 87,75 mq oltre balconi 36,93 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo cucina, due camere da letto di cui una matrimoniaiale, bagno e w.c; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante e sul fronte Est e Sud vi sono due ampi balconi di 5,60 e 31,33 mq ri, internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno-pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laminato, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale in soggiorno e corridoio. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			

		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE					
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 €

Contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 35** quota 32, capitale € 96.000, quota ipoteca € 192.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38

particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 27**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 180,92 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° B36 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 37 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 27 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A PIANO 1°	98,82mq	1.500,00 €/mq	€ 148.230,00	100,00	€ 148.230,00

Valore finale di stima: **€ 148.230,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene particolarmente appetibile si ritiene il valore determinato congruo anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre, l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 148.000,00** in c.t. (diconsi euro **centoquarantottomila/00**).

### **3.1.27 LOTTO 28: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 36**

#### **DESCRIZIONE**

Abitazione al piano primo del civ. 33/A con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insiste la scala ed è collocato l'ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Ovest della palazzina a nord di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno pranzo due camere da letto di cui una doppia e bagno oltre due balconi sui lati Ovest e Sud.

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 35 a Est, zona spazi comuni scala ascensore sub 3 a Nord

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,70mq	68,91 mq	1,00	68,91 mq	2,70 m	P1
balconi	11,20		0,30	3,36		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>72,27mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>28,00</b>	<b>‰</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>72,27 mq</b>		

## DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	36		A/2	4	3,5	71 68	280,18	P1	

### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, part. 610 sub 3 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 28** ha una superficie utile di 57,70 mq lorda di 68,91 mq oltre balconi 11,20 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Ovest e Sud vi sono due balconi di 5,60mq ciascuno; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laccato, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°

	1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 36** quota 33, capitale € 67.000,00 quota ipoteca € 134.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata



anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

- 34-35-**36**-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 28**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 136,43 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° B 37 e secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 28 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 28 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A PIANO 1°	72,27 mq	1.500,00 €/mq	€ 108.405,00	100,00	<b>€ 108.405,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 108.405,00</b>

Valore finale di stima: **€ 108.405,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 108.000,00** in c.t. (diconsi euro **centottomila/00**).

### **3.1.28 LOTTO 29: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 39**

#### **DESCRIZIONE**

Abitazione al piano secondo del civ. 33/B ingresso dalla via Prospero tramite spazio scoperto su cui insistono scala e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Est della palazzina a sud di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un unico complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo-cucina due camere da letto bagno e w.c. oltre tre balconi sui lati Est e Sud.

#### **TITOLARITÀ**

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### **CONFINI**

L'immobile confina con le particelle 610 sub 40 ad Ovest spazio zona ingresso scala a Nord sub 2, spazi scoperti a Sud-Est

#### **CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,59mq	66,87 mq	1	66,87 mq	2,70 m	P1
Balconi-terrazzo	32,36		0,3	9,7		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,57 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>34,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>76,57 mq</b>		

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	39		A/2	4	3,5	76 68	360,23	P2	

### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 29** ha una superficie utile di 54,59 mq lorda di 66,87 mq oltre balconi e terrazzo di 32,36 mq ed è costituita da soggiorno-pranzo-cucina in unico ambiente, due camere da letto i cui una matrimoniale, bagno e w.c; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Est e Sud vi sono un terrazzo e due ampi balconi di 20,88 mq il primo e 11,48 mq gli altri due; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laccato color bianco, l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 39** quota 36, capitale € 75.000,00 quota ipoteca € 150.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-**39**-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 29**.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 176,43 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 30 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 34 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 29 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 2°	76,57 mq	1.500,00 €/mq	€ 114.855,00	100,00	€ 114.855,00
				VALORE DI STIMA:	€ 114.855,00

Valore finale di stima: **€ 114.855,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene particolarmente appetibile si ritiene il valore determinato congruo anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 115.000,00** in c.t. (diconsi euro **centoquindicimila/00**).

### 3.1.29 LOTTO 30: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 40

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo del civ. 33/B ingresso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono scala e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Ovest della palazzina a sud di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto di cui una doppia e bagno, oltre due balconi sui lati Ovest e Sud.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 35 a Est, zona spazi comuni scala ascensore sub 3 a Nord

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,62mq	68,91 mq	1	68,91 mq	2,70 m	P1
balconi	11,20		0,3	3,36		
Totale superficie convenzionale:				<b>72,27mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>29,00</b>	<b>%</b>	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>72,27 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	40		A/2	4	3,5	71 68	280,18	P2	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.



### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 30** ha una superficie utile di 57,62 mq lorda di 68,91 mq oltre balconi 11,20 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo due camere da letto di cui una doppia, e bagno; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Ovest e Sud vi sono due balconi di 5,60 ciascuno; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laminato; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			

Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 40** quota 37, capitale € 67.000,00 quota ipoteca € 134.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38

particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-**40**-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 30**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 150.93 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 31 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 29 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 30 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 2°	72,27 mq	1.500,00 €/mq	€ ,00	100,00	<b>€ 108.405,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 108.405,00</b>

Valore finale di stima: **€ 108.405,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle ridotte dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 108.000,00** in c.t. (dicansi euro **centottomila/00**).

### 3.1.30 LOTTO 31: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 41

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo del civ. 33/B con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono scala condominiale e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Nord -Ovest della palazzina più a sud di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno e piccolo ripostiglio, oltre due balconi sui lati Ovest e Nord.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le part. 610 sub 40 a Sud e sub 42 a Est, zona ingresso scala ascensore sub 2.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,83mq	66,60 mq	1,00	66,60 mq	2,70 m	P2
balconi	15,47		0,30	4,64		
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,24mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>32,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,24 mq</b>		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	41		A/2	4	4	72 67	320,20	P2	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 31** ha una superficie utile di 54,83 mq lorda di 66,60 mq oltre balconi 15,47 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo due camere da letto di cui una doppia, bagno e piccolo ripostiglio; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante e sul fronte Ovest e Nord vi sono due balconi di 5,60 e 9,87 mq rispettivamente; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laminato; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 41** quota 38, capitale € 69.000,00 quota ipoteca € 138.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-

34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

### **TRASCRIPTIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 31**.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 106,06 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 32 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 32 millesimi.

### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 31 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 2°	71,24 mq	1.500,00 €/mq	€ 106.860,00	100,00	€ 106.860,00
				VALORE DI STIMA:	€ 106.860,00



Valore finale di stima: **€ 106.860,00**

In considerazione della domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo considerando anche lo stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare, che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un breve intervallo di tempo è pari a **€ 107.000,00** in c.t. (diconsi euro **centosettemila/00**).

### 3.1.31 LOTTO 32: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 42

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo del civ. 33/B (part. 610 sub 42) con accesso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono scala condominiale e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Nord -Est della palazzina più a sud di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto e un bagno oltre due balconi sui lati Est e Nord.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 41 Ovest e zona ingresso scala ascensore sub 2 a Sud, spazi scoperti a Nord e Est.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,72mq	63,36 mq	1,00	63,36 mq	2,70 m	P2
Balconi	33,88		0,30	10,16		
Totale superficie convenzionale:				73,52mq		
Incidenza condominiale:				36,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,52 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	42		A/2	4	4	72 64	320,20	P1	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### **PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 2 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 32** (part.380 sub 42) ha una superficie utile di 51,72 mq lorda di 63,36 mq oltre balconi ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto ed un bagno; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Est e Nord vi sono due balconi di 5,60 e 28,28 mq rispettivamente; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc, le porte interne in legno laminato; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita “--- OMISSIS ---” con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall’atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l’ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l’unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 42** quota 39, capitale € 73.000,00 quota ipoteca € 146.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38

particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 32**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 187,70 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 33 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 36 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 32 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B PIANO 2°	73,52 mq	1.500,00 €/mq	€ 110.280,00	100,00	<b>€ 110.280,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 110.280,00</b>

Valore finale di stima: **€ 110.280,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle particolari dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile, si ritiene il valore determinato congruo e anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 110.000,00** in c.t. (diconsi euro **centodiecimila/00**).

### 3.1.32 LOTTO 33: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 43

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo del civ. 33/A (part. 610 sub 43) ingresso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono scala e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Est della palazzina a di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un unico complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno-pranzo-cucina due camere da letto bagno, di cui una doppia e w.c. oltre tre balconi sui lati Est e Sud.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 44 ad Ovest spazio zona ingresso scala a Nord sub 3, spazi scoperti a Sud-Est.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	54,59mq	66,87 mq	1	66,87 mq	2,70 m	P1
balconi	32,36		0,3	9,7		
Totale superficie convenzionale:				76,57mq		
Incidenza condominiale:				34,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				76,57mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	43		A/2	4	4,5	76 68	360,23	P2	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

**PRECISAZIONI**

Nulla da segnalare

**PARTI COMUNI**

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1,  
part. 610 sub 3 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 33** ha una superficie utile di 54,59 mq lorda di 66,87 mq oltre balconi 32,36 mq ed è costituita da soggiorno-pranzo-cucina in unico ambiente, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno e w.c; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Est e Sud vi sono tre ampi balconi di 20,88 mq il primo a Est e 11,48 mq gli altri due a Sud; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno laccato color bianco; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407



TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 43** quota 40, capitale € 75.000,00 quota ipoteca € 150.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38

particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-~~43~~-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Pignoramento R.P. 5068 del 22.10.2014 (Tribunale di fermo UNEP Fermo del 23.09.2014 rep. 21178/2014) a favore della società F.lli Luciani srl sede in Monte Urano, contro --- OMISSIS ---srl sede a Porto

S. Giorgio , grava su 1/1 p.p. beni in Fermo via Prosperi, NCEU Fg. 38 part.610 sub 43 cat. A/2 vani ,5.

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici.

Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 33**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 176,35 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° A 24, mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 34 millesimi.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 33 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A PIANO 2°	76,57mq	1.500,00 €/mq	€ 114.855,00	100,00	<b>€ 114.855,00</b>
				<b>VALORE DI STIMA:</b>	<b>€ 114.855,00</b>

Valore finale di stima: **€ 114.855,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene particolarmente appetibile si ritiene il valore determinato congruo anche in considerazione dello stato delle finiture esterne dell'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il presumibile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 115.000,00** in c.t. (diconsi euro **centoquindicimila/00**).

### 3.1.33 LOTTO 34: APPARTAMENTO - PART. 610 SUB 44

#### DESCRIZIONE

Abitazione al piano secondo del civ. 33/A (part. 610 sub 44) ingresso dalla via Prosperi tramite spazio scoperto su cui insistono scala e ascensore; l'abitazione si trova sull'angolo Sud -Ovest della palazzina a Nord di due edifici che insieme ai negozi al p.t. e ai locali garages al pS1 costituiscono un complesso immobiliare prossimo ad una zona artigianale-commerciale, ben servita e ben collegata al vicino capoluogo da cui dista circa 5,0 Km attraverso la Prov.le 239.

L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno pranzo, due camere da letto di cui una doppia e bagno oltre due balconi sui lati Ovest e Sud.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 43 a Est, zona spazi comuni scala ascensore sub 3 e sub 45 a Nord.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	57,62mq	68,91 mq	1	68,91 mq	2,70 m	P1
balconi	11,20		0,3	3,36		
Totale superficie convenzionale:				72,27mq		
Incidenza condominiale:				29,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,27 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	44		A/2	4	3,5	72 67	280,18	P2	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PRECISAZIONI

Nulla da segnalare

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- , part.610 sub 1 Fg. 38,B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1, part. 610 sub 3 corte scoperta, scala ascensore, vani tecnologici

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è stato ultimato nel 2010, ha struttura portante in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento, le tamponature ed i divisori interni sono in laterizio; le superfici di finitura esterne sono intonacate e tinteggiate tranne che al p.t. dove il paramento esterno è costituito da mattoni faccia a vista. (Cfr doc.ne fotografica)

L'unità immobiliare di cui al **Lotto 34** ha una superficie utile di 57,62 mq lorda di 68,91 mq oltre balconi 11,20 mq ed è costituita da un ampio soggiorno pranzo due camere da letto di cui una doppia, e bagno; le pareti perimetrali sono in laterizio a cassavuota con interposto materiale isolante; sul fronte Ovest e Sud vi sono due balconi di 5,60 ciascuno; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate come il soffitto; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica nella zona soggiorno pranzo e bagno, mentre sono in legno nelle camere da letto. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e avvolgibili in pvc; le porte interne in legno laminato; l'abitazione è dotata di tutti gli impianti e di caldaia per riscaldamento che è del tipo a pavimento, inoltre vi è la predisposizione per un sistema di condizionamento di tipo tradizionale. Gli impianti di riscaldamento ed idrici oltre che gli infissi dovranno essere controllati prima dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione e conservazione complessivo dei locali interni è discreto.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28/07/2008 rep. 28977/8817 trascritto il 29/07/2008 reg. part. 1642 gravante sulle part. 215,326,422 Fg 38 ora fuse nella part. 610.

A favore di Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano, capitale 2.200.000,00 € contro --- OMISSIS ---

Successivamente l'ipoteca è stata frazionata in 43 quote con annotazione n° 833 del 10.06.2010 (atto pubblico notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 28.05.2010 rep. 31414/10465).

In base a tale frazionamento l'unità imm.re in oggetto è gravata come segue:

part. **610 sub 44** quota 41, capitale € 67.000,00 quota ipoteca € 134.000,00.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prospero, Foglio 38

particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile è stato realizzato a seguito di PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.2010/2010; per esso è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Dal modello di domanda per l'agibilità reperito presso gli uffici comunali si riscontra che sono stati prodotte le relative dichiarazioni di conformità degli impianti, ma non sono stati depositati i certificati energetici. Il bene rientra tra gli immobili per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 e ss.mm.ii.

Concessione Edilizia, non risultano difformità per l'unità in questione di cui al **lotto 34**.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Secondo la preventivata ripartizione spese condominiali per il periodo 01.04.2022 – 31.03.2023 sull'unità in oggetto gravano spese per 150,85 €, come da tabella allegata in cui l'unità imm.re in questione viene siglata come abitazione con il n° B 40 mentre secondo le tabelle millesimali predisposte a questa unità sono attribuiti 29 millesimi.

#### **STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 34 APPARTAMENTO IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A PIANO 1°	72,27 mq	1.500,00 €/mq	€ 108.405,00	100,00	€ 108.405,00
				VALORE DI STIMA:	€ 108.405,00

Valore finale di stima: **€ 108.405,00**

In considerazione dell'attuale domanda di mercato esistente, delle dimensioni dell'abitazione che rende il bene appetibile si ritiene il valore determinato congruo anche in considerazione dello stato delle finiture esterne del l'intero complesso immobiliare che merita alcuni interventi di manutenzione, mentre l'abitazione può essere considerata come detto in altra parte in discrete condizioni e dotata di impianti e livello di finiture di buon livello.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita in un intervallo di tempo breve è pari a **€ 108.000,00** in c.t. (diconsi euro **centoottomila/00**).



### 3.1.34 LOTTO 35: AREA URBANA - PART. 610 SUB 47

#### DESCRIZIONE

Si tratta di area urbana di 93,00 mq catastali utilizzata come parcheggio ubicata in posizione antistante il fabbricato di cui al corpo A dell'elaborato planimetrico e contraddistinto con il n° civico 33/B di via Prosperi.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 1 strada privata a Est e marciapiede sub 2 a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	93,00mq	93,00mq	1	93,00mq	/	/
Totale superficie convenzionale:				93,00mq		
Incidenza condominiale:				/	/	
Superficie convenzionale complessiva:				93,00 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	47		AREA URBANA		93,00 mq		/	/	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Come desumibile dagli elaborati progettuali si tratta di superficie destinata a parcheggio pubblico a servizio dei negozi del p.t., compresi all'interno di area privata e funzionale ai due edifici le cui diverse unità imm.ri sono oggetto di stima.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area in questione risulta priva di ogni delimitazione trattandosi di area scoperta; la finitura è costituita da manto bituminoso.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

Si segnala che il sub 47, come anche il sub 48 (aree urbane), non sono gravate da ipoteca n.1642 del 29.07.2008 in quanto sono stati oggetto di liberazione con annotazione n° 834/2010. Con detta annotazione sono state liberate unitamente alle part. 610 sub 1, sub 2, sub 3.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-**47**-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'area in questione è venuta a realizzarsi contemporaneamente alla costruzione degli edifici di cui al PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per essa è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il bene in questione non necessita di tale certificazione.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano esservi vincoli o oneri condominiali

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 35 AREA URBANA IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/A	93,00	120,00	€11.160,00	100,00	<b>€ 11.160,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 11.160,00</b>

Valore finale di stima: **€ 11.160,00**

In considerazione della particolarità del bene si consiglia che lo stesso debba essere venduto unitamente ai negozi di cui costituisce i necessari parcheggi nel rispetto delle normative urbanistiche.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita è pari a **€ 11.000,00** in c.t. (diconsi euro **undicimila/00**).

### 3.1.35 LOTTO 36: AREA URBANA - PART. 610 SUB 48

#### DESCRIZIONE

Si tratta di area urbana di 111,00 mq catastali utilizzata come parcheggio ubicata in posizione antistante il fabbricato di cui al corpo B dell'elaborato planimetrico e contraddistinto con il n° civico 33/A di via Prosperi

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina con le particelle 610 sub 1 strada privata a Est e marciapiede sub 3 a Ovest.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	111,00mq	111,00mq	1	111,00mq	/	/
Totale superficie convenzionale:				111,00mq		
Incidenza condominiale:				/	/	
Superficie convenzionale complessiva:				111,00 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI											
DATI IDENTIFICATIVI				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Superficie catastale mq	Rendita	Piano	Graffato
	38	610	48		AREA URBANA		111,00 MQ		/	/	

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

#### PRECISAZIONI

Come desumibile dagli elaborati progettuali si tratta di superficie destinata a parcheggio pubblico a servizio dei negozi del p.t., compresi all'interno di area privata e funzionale ai due edifici le cui diverse unità imm.ri sono oggetto di stima.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono costituite da:

- part.610 sub 1 Fg. 38, B.C.N.C. strada privata p.t, rampa di accesso e spazio di manovra.al p.t e S1.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area in questione risulta priva di ogni delimitazione trattandosi di area scoperta; la finitura è costituita da manto bituminoso.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 25/05/2007	--- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Alessandro Mori	25/5/2007	7116	2407
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		Agenzia Entrate di Fermo	22/06/2007		4001
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del fallimento del 13.10.2021 RP. 6546 - R.G. 8450 che colpisce i beni oggetto della perizia, i quali sono pervenuti alla ditta fallita "--- OMISSIS ---" con atto di acquisto del 25.05.2007 trascritto a fermo il 22.06.2007 al n° 4001 del R.P. dalla soc. --- OMISSIS ---. Su tali beni non vi sono gravami pregiudizievoli a far tempo dall'atto di acquisto delle part 215, 326, 327 ora riunite nella 610 del Fg. 38 della società --- OMISSIS --- del 27.02.1984 trascritto al n° 1182 RP in data 14.03.1984; successivamente la --- OMISSIS --- vende ad --- OMISSIS --- in data 29.04.1997 RP 1783 del 5.5.97 il quale vende alla ditta --- OMISSIS --- srl con atto Ciuccarelli del 8.7.2004 trascritto il 15.07.2004 RP 3810. (cfr note allegate).
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **ISCRIZIONI**

Si segnala che il sub 48 (area urbana) non è gravata da ipoteca n.1642 del 29.07.2008 in quanto è stato oggetto di liberazione con annotazione n° 834/2010. Con detta annotazione sono state liberate unitamente alle part. 610 sub 1, sub 2, sub 3, sub47.

- IPOTECA VOLONTARIA N°943 del 06.08.2012 a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa sede Fabriano, atto pubblico not. Francesco Ciuccarelli di Fermo in data 03.08.2012 rep.34265/12485) di complessivi € 360.000,00, a garanzia di apertura di credito di € 200.000,00, durata anni 2 (prorogabili). Grava su intera piena proprietà su unità immobiliari in Fermo, Via Prosperi, Foglio 38 particelle 610/sub 4-5-6-7-8-9-10-11-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-41-42-43-44-47-48. (NB: quelle non presenti sono ora di proprietà di terzi)

Successivamente risultano -due restrizioni (n.1415 del 22.10.2012 e n.1743 del 18.12.2012) che non riguardano gli immobili della massa fallimentare, i quali pertanto sono a tutt'oggi gravati dall'ipoteca.

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico in Zona B1\*\*\* Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) art. 62 NTA

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'area in questione è venuta a realizzarsi contemporaneamente alla costruzione degli edifici di cui al PdC n° 485/2007 del 14.12.2007 e successiva variante con DIA prot. 2332 del 21.01.20102010; per essa è stata presentata domanda di agibilità in data 10.03.2010 prot.10067, e se ne può attestare in base alle indagini fatte presso l'ufficio tecnico del Comune di Fermo la completa regolarità edilizia.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il bene in questione non necessita di tale certificazione.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano esservi vincoli o oneri condominiali.

**STIMA DEL LOTTO**

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 36 AREA URBANA IN FERMO (FM) VIA PROSPERI 33/B	111,00	120,00	€13.320,00	100,00	<b>€ 13.320,00</b>
				VALORE DI STIMA:	<b>€ 13.320,00</b>

Valore finale di stima: **€ 13.320,00**

In considerazione della particolarità del bene si consiglia che lo stesso debba essere venduto unitamente ai negozi di cui costituisce i necessari parcheggi nel rispetto delle normative urbanistiche.

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita è pari a **€ 13.000,00** in c.t. (diconsi euro **tredicimila/00**).



## 3.2 BENI IN MONTEGIORGIO

Le aree distinte al catasto terreni al foglio 47 con le particelle 337, 342, 346, 465, 344, 340, 384 e 383 e le relative opere realizzate, intestate alla società "--- OMISSIS --- al momento della Sentenza di Fallimento, sono state cedute al Comune di Montegiorgio in conformità all'art. 6 della convenzione urbanistica del notaio Francesco CIUCCARELLI di Fermo in data 7 maggio 2007 rep. n. 27136 racc. n. 7648, registrato a Fermo in data 21 maggio 2007 al n. 1896 serie 1T e trascritto a Fermo in data 21 maggio 2007 ai nn. 5459/3238, con atto di CESSIONE DI AREA URBANIZZATA A TITOLO GRATUITO del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno in data 04/08/2022, trascritto a Fermo il 09/08/2022 al R.G.7307 ed al R.P. 5459.

Pertanto, in attuazione del piano di lottizzazione le particelle rimanenti sono state suddivise in due lotti:

- “Lotto n. 3” di 915 mq, distinto catastalmente dai mappali 339, 343, 347 del foglio 47;
- “Lotto n. 4” di 956 mq, distinto catastalmente dai mappali 341, 345, 348, 350 del foglio 47.

### 3.2.1 LOTTO 37: AREA EDIFICABILE – FG.47 PART. 339-343-347

#### DESCRIZIONE

Il lotto n. 37 della presente stima è costituito da terreni edificabili individuati dalle particelle 339, 343, 347 del foglio 47 del Comune di Montegiorgio, le quali costituiscono assieme il “lotto 3” descritto nei progetti esecutivi della “Lottizzazione C3.8 – Piane” (cfr. Elaborato 2/4 Variante al progetto esecutivo lottizzazione “C3.8 Zona Piane” allegato alla SCIA n.85/2021 prot. 14157 del 01/10/2021).

Le particelle sviluppano complessivamente una superficie di 915 mq (part. 339 sup.345mq, part.343 sup.421 mq, part. 347 sup.149mq) e secondo la *parte seconda* della convenzione urbanistica intitolata “atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti” è attribuito un **volume edificabile di 3.750,60 mc.**

In base alle disposizioni del PRG la destinazione del lotto è residenziale e commerciale/direzionale.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina a Nord e ad Est con marciapiede e strada pubblica, a sud con la piazza pubblica e ad ovest con appezzamento di terreno distinto alla part. 338 del foglio 47.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area edificabile	915,00mq	915,00mq	1	915,00mq	/	/
Totale superficie convenzionale:				915,00mq		
Incidenza condominiale:				/	/	
Superficie convenzionale complessiva:				915,00 mq		

### DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	47	339			Seminativo arborato	3	3 are 45 ca	1,43	1,96
	47	343			Seminativo arborato	3	4 are 21 ca	1,73	2,39
	47	347			Vigneto	3	1 are 49 ca	0,73	0,62

### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area edificabile è provvista delle opere urbanizzazione e raggiunte dalle reti impiantistiche così come previsto dal piano di lottizzazione e conformemente collaudate.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per le particelle **339-343 del fg.47**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI
DAL 28/07/2008		PERMUTA

	<p>--- OMISSIS --- con sede in CIVITANOVA MARCHE Codice fiscale: --- OMISSIS ---  Proprietà 1/1</p>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	28/07/2008	28980	8818
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		CONSERVATORIA di Fermo	08/08/2008	7991	4933
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
<p>DAL 23/12/2005 AL 28/07/2008</p> <p>--- OMISSIS --- nata a PORTO SAN GIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- OMISSIS --- Proprietà 1/3</p> <p>SIMBOLI Paola nata a PORTO SAN GIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- - OMISSIS --- Proprietà 1/3</p> <p>--- OMISSIS --- nata a MACERATA (MC) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---* Proprietà 1/3</p>	<b>SUCCESSIONE DEL 23/12/2005</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>	
	<b>TRASCRIZIONE</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>	
	<b>REGISTRAZIONE</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>	
	CONSERVATORIA di Fermo	07/07/2006	41	304	

Gli intestatari dall'impianto meccanografico fino al 23/12/2005: proprietà 1000/1000 di --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.

Per la particella **347 del fg.47**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
<p>DAL 28/07/2008</p> <p>--- OMISSIS --- con sede in CIVITANOVA MARCHE Codice fiscale: --- OMISSIS ---  Proprietà 1/1</p>		<b>PERMUTA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	28/07/2008	28980	8818
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
		CONSERVATORIA di Fermo	08/08/2008	7991	4933
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>
		<p>DAL 07/05/2007 AL 28/07/2008</p>	<p>--- OMISSIS --- nata a PORTO SAN</p>	<b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>	

<p><i>GIORGIO (AP) il --- OMISSIS ----- OMISSIS --- Proprietà 1/3</i></p> <p><i>SIMBOLI Paola nata a PORTO SAN GIORGIO (AP) il --- OMISSIS ----- - OMISSIS --- Proprietà 1/3</i></p> <p><i>--- OMISSIS --- nata a MACERATA (MC) il --- OMISSIS ----- OMISSIS - ---* Proprietà 1/3</i></p>	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>
	NOTAIO Francesco Ciuccarelli	07/05/2007	27136	7648
	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>REG. PART.</b>
	CONSERVATORIA di Fermo	21/05/2007	5460	3239
	<b>REGISTRAZIONE</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>VOL. N°</b>

Gli intestatari dal 30/10/1989 fino al 07/05/2007:

- --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (FM) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---  
Proprietà 4/6
- --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (FM) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/6
- --- OMISSIS --- nato a PARMA (PR) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/6.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico:

- Zona omogenea "C" – Zone di nuova espansione – Piano Attuativo C3.8 "Loc. Piane di Montegiorgio, via Stazione", con le prescrizioni previste dall'art.20 e dalla scheda C3.8 Tav.7 delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale. Si precisa che con Delibera di Giunta Comunale n.109 del 25/10/2022 è stata approvata la variante normativa definitiva alle NTA del piano di lottizzazione C3.8 località Piane di Montegiorgio.
- Altri vincoli: Aree "V" ad alta percettività visiva (art.39 NTA); area con segnalazione di ritrovamenti archeologici (art. 74 NTA)

- Progetto esecutivo della lottizzazione del 26/07/2005 prot.12024 e successive varianti. Variante particolari costruttivi: “Presenza d’atto modifiche ai particolari della tipologia edilizia relativi alla Lottizzazione C3.8.” con atto di Giunta comunale n.156 del 24/11/2020.

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che le altezze dei fabbricati presenti nelle tavole dei “Particolari costruttivi” sia del 2005 che nella variante del 2020 **NON SONO DA CONSIDERARSI ALTEZZE MASSIME**, in quanto l’altezza massima degli edifici dovrà essere di m 11,50 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Si segnala, infatti, che in seguito alla richiesta dei lottizzanti con Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 25/10/2022, preceduta dalla Delibera della Giunta Comunale di adozione n. 54 del 24-05-2022, è stata APPROVATA la “*Variante normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione denominato C3.8 in località Piane di Montegiorgio, in variante alle NTA del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell’art. 15, comma 5, della Legge Regionale 05.08.1992 n. 34. Approvazione definitiva.*” con la quale vengono modificate l’altezza massima degli edifici che da 10,50 m passa ad 11,50 m e la disposizione con la quale 1/3 del volume era destinato ad attività commerciali/direzionali disponendo invece che solo il piano terra degli edifici dovrà essere destinato a tali attività.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Cronistoria delle fasi attuative della Lottizzazione C3.8 -Piane:

1. Prima adozione con Delibera di consiglio comunale n.33 del 05/07/2004
2. Prima approvazione con Delibera di consiglio comunale n.58 del 29/12/2004
3. Seconda adozione e revoca delle precedenti delibere con Delibera di consiglio comunale n.41 del 18/11/2005, con approvazione del nuovo progetto in variante della lottizzazione depositato in data 26/07/2005 prot.12024;
4. Approvazione definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 15/03/2006 il Comune di Montegiorgio ha approvato il Piano di Lottizzazione della zona Piane identificata dalla sigla "C3.8", redatto dall'Arch. Ernesto Paoletti;
5. Convenzione edilizia con atto a firma Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo, Repertorio n. 27136/7648 del 07/05/2007 trascritto a Fermo il 21/05/200708 al Reg. Part.3238, è stata sottoscritta la convenzione con i proprietari lottizzanti per la realizzazione del piano di lottizzazione;
6. Permesso di Costruire n. 2007/26 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 2007/63, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
7. Variante approvata con Delibera di Giunta con Seduta del 03/04/2012 n. 32. Come si legge dal certificato di collaudo “*Nel 2012 venne formulata adottata una prima variante al piano*”

*di lottizzazione, cui però non fece seguito un'approvazione definitiva. A quella data non risultava realizzata alcuna opera di urbanizzazione fatta eccezione di un muro di contenimento del rilevato necessario per il tracciato stradale previsto lungo il confine Est. La variante adottata nel 2012 permise in ogni caso di ridefinire e quantificare tutti gli aspetti dell'intera urbanizzazione dell'area, compresa la realizzazione della Piazza”.*

8. Adozione della Variante alle opere di urbanizzazione primaria piano di “Lottizzazione C3.8 zona Piane” con delibera di giunta comunale n110 del 01/08/2019. La variante al progetto di urbanizzazione prevedeva una semplificazione plano-altimetrica di alcuni spazi, senza alterare però i parametri urbanistici ed edilizi. La variante è stata redatta dall'Ing. Giuseppe Marini.
9. Approvazione definitiva della variante con delibera di Giunta Comunale n. 152 del 7.11.2019.
10. Permesso di costruire n. 2/2020 del 05.02.2020 in riferimento all'ultima variante approvata.
11. Atto di Giunta Comunale n. 38 del 30.04.2020, a seguito di esplicita richiesta dei lottizzanti, si è deciso di concedere la proroga dei termini temporali previsti in Convenzione e fissati al 07.05.2020, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo di dodici mesi a far data dalla ripresa delle attività edilizie sospese per problemi sanitari causati dal Covid19.
12. Con delibere della Giunta Comunale n. 28 in data 16 marzo 2021 e n. 95 in data 1° luglio 2021, esecutive ai sensi di legge, veniva approvata la proroga di validità della convenzione C3.8 - Zona Piane di Montegiorgio, per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria;
13. Variante particolari costruttivi: “Presenza di modifiche ai particolari della tipologia edilizia relativi alla Lottizzazione C3.8.” con atto di Giunta comunale n.156 del 24/11/2020. Tale variante modifica i particolari tipologici degli edifici.
14. Con SCIA N.85/2021 del 27.09.2021, prima dell'ultimazione dei lavori, sono state presentate dai lottizzanti le varianti al permesso di costruire, contenente le modifiche apportate in corso d'opera al progetto autorizzato. Le modifiche sono riferite alle prescrizioni date dai soggetti erogatori dei servizi di rete e dall'introduzione di elementi migliorativi in accordo con l'Amministrazione, in concomitanza dei provvedimenti di proroga concessi.
15. Collaudo finale: in data 02/12/2021 prot. 17336 l'Ing. Gianni Del Bianco ha trasmesso agli uffici comunali il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione.
16. In data 04/08/2022 con atto di CESSIONE DI AREA URBANIZZATA A TITOLO GRATUITO del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno, le aree distinte in catasto al foglio 47 con le particelle 337, 342, 346, 465, 344, 340, 384 e 383 intestate alla società “--- OMISSIS --- e

le relative opere realizzate sono state cedute al Comune di Montegiorgio in conformità all'art. 6 della convenzione urbanistica del notaio Francesco CIUCCARELLI di Fermo in data 7 maggio 2007 rep. n. 27136 racc. n. 7648, registrato a Fermo in data 21 maggio 2007 al n. 1896 serie 1T e trascritto a Fermo in data 21 maggio 2007 ai nn. 5459/3238.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il bene in questione non necessita di tale certificazione.

La lottizzazione è stata collaudata in data 02/12/2021.

**STIMA DEL LOTTO**

La stima del valore delle aree edificabili del presente lotto, al momento ed allo stato attuale, tiene conto di diversi fattori:

- I lotti edificabili esprimono un volume edificabile che rapportato alla superficie fornisce un indice con valori superiori a 4 mc/mq;
- La recente variante normativa alle NTA del piano di lottizzazione (25/10/2022) concede l'aumento dell'altezza massima degli edifici a 11,50m e contestualmente riduce la volumetria a destinazione commerciale/direzionale con aumento, di conseguenza, di quella a destinazione residenziale;
- Gli stessi lotti fanno parte di una lottizzazione di recentissima realizzazione (l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 30.11.2021) i quali si affacciano direttamente su una piazza pubblica rendendoli più apprezzabili;
- La zona è prevalentemente residenziale con tutti i servizi essenziali; la viabilità principale (SP.239 Faleriense) è nelle immediate vicinanze, rendendo il lotto facilmente raggiungibile con ogni mezzo ma allo stesso tempo rimane in un contesto ambientale migliore e con un basso livello di rumorosità, elemento pregevole per edifici residenziali;
- Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono già stati saldati in quanto scomputati con il costo delle opere necessarie all'urbanizzazione della lottizzazione (cfr. convenzione urbanistica) pari a €102.441,90;
- In seguito ad indagini di mercato è stato riscontrato che il valore di aree edificabili in zone limitrofe sono contenuti, circa 50÷60 €/mq, le quali però esprimono indici di fabbricabilità massimi di 2mc/mq; inoltre, anche il valore di compravendita di immobili residenziali (appartamenti) di recente costruzione si aggirano intorno ai 1600 €/mq, valori che sono prossimi al costo di costruzione dell'edificio. Nel caso in esame, vista la zona d'intervento, le recenti opere pubbliche realizzate, tra cui la nuova piazza ultimamente inaugurata, il valore presunto di vendita degli immobili potrebbe aggirarsi tra i 1700-1800 €/mq.

In base alle considerazioni precedenti si ritiene congruo assegnare un valore unitario alle aree edificabili di **120,00 €/mq**, a cui aggiungere le spese per gli oneri di urbanizzazione come da convenzione urbanistica.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA %	TOTALE
BENE N° 37 AREA EDIFICABILE IN MONTEGIORGIO(FM) LOC. PIANE LOTTIZZAZIONE C3.8 - PIANE	915,00	120,00	€109.800,00	100,00	<b>€ 109.800,00</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>					<b>€ 102.441,90</b>
<b>VALORE DI STIMA:</b>					<b>€ 212.241,90</b>

Valore finale di stima: **€ 212.241,90**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita è pari a **€ 212.000,00**, in c.t. (diconsi euro **duecentododicimila/00**).



### 3.2.2 LOTTO 38: AREA EDIFICABILE – FG.47 PART. 341, 345, 348, 350

#### DESCRIZIONE

Il lotto n. 38 della presente stima è costituito da terreni edificabili individuati dalle particelle 341, 345, 348, 350 del foglio 47 del Comune di Montegiorgio, le quali costituiscono assieme il “lotto 4” descritto nei progetti esecutivi della “Lottizzazione C3.8 – Piane” (cfr. Elaborato 2/4 Variante al progetto esecutivo lottizzazione “C3.8 Zona Piane” allegato alla SCIA n.85/2021 prot. 14157 del 01/10/2021).

Le particelle sviluppano complessivamente una superficie di 956 mq (part. 341 sup. 1mq, part.345 sup.115 mq, part. 348 sup. 66mq, part. 350 sup. 774mq) e secondo la *parte seconda* della convenzione urbanistica intitolata “atto di redistribuzione di aree tra colottizzanti” è attribuito un **volume edificabile di 4.242,70 mc.**

In base alle disposizioni del PRG la destinazione del lotto è residenziale e commerciale/direzionale.

#### TITOLARITÀ

- --- OMISSIS --- con sede in Porto S. Giorgio (Proprietà 1/1) Codice fiscale: --- OMISSIS ---

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- --- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

#### CONFINI

L'immobile confina a Nord e ad Est con marciapiede e strada pubblica, a sud con la piazza pubblica e ad ovest con appezzamento di terreno distinto alla part. 338 del foglio 47.

#### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area edificabile	956,00mq	956,00mq	1	956,00mq	/	/
Totale superficie convenzionale:				956,00mq		
Incidenza condominiale:				/	/	
Superficie convenzionale complessiva:				956,00 mq		

#### DATI CATASTALI

CATASTO TERRENI									
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie catastale	Reddito dominicale €	Reddito Agrario €
	47	341			Seminativo arborato	3	1 ca	0,01	0,01
	47	345			Seminativo arborato	3	1 are 15 ca	0,48	0,65

	47	348			Vigneto	3	66 ca	0,32	0,27
	47	350			Seminativo arborato	3	7 are 74 ca	3,20	4,40

### CORRISPONDENZA CATASTALE

In seguito ad attenta analisi della doc.ne catastale e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrata la corrispondenza tra l'estratto di mappa e lo stato dei luoghi a meno di differenze non significative.

### PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sull'immobile.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'area edificabile è provvista delle opere urbanizzazione e raggiunte dalle reti impiantistiche così come previsto dal piano di lottizzazione e conformemente collaudate.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Per le particelle **341-345 del fg.47**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/02/2008	--- OMISSIS --- con sede in CIVITANOVA MARCHE Codice fiscale: --- OMISSIS ---  Proprietà 1/1	<b>PERMUTA</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	04/02/2008	28251	8350
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. gen.</i>	<i>REG. PART.</i>
		CONSERVATORIA di Fermo	20/02/2008	2039	1357
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>VOL. N°</i>
DAL 07/05/2005 AL 04/02/2008	--- OMISSIS --- nato a PARMA (PR) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/6  --- OMISSIS --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS ---	<b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		<i>Rogante</i>	<i>Data</i>	<i>Repertorio N°</i>	<i>RACCOLTA N°</i>
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	07/05/2008	27136	7648
		<b>TRASCRIZIONE</b>			

	--- OMISSIS --- Proprietà 4/6  --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- OMISSIS ---* Proprietà 1/6	Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		CONSERVATORIA di Fermo	21/05/2007	5460	3239
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 23/12/2005 AL 07/05/2007	--- OMISSIS --- nata a PORTO SAN GIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- OMISSIS --- Proprietà 1/3  SIMBOLI Paola nata a PORTO SAN GIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- - OMISSIS --- Proprietà 1/3  --- OMISSIS --- nata a MACERATA (MC) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS - ---* Proprietà 1/3	SUCCESSIONE DEL 23/12/2005			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
		CONSERVATORIA di Fermo	07/07/2006	41	304

Gli intestatari dal 08/07/1959 fino al 23/12/2005: proprietà 1000/1000 di --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (FM) il --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---.

Per la particella **348 del fg.47**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/02/2008	--- OMISSIS --- con sede in CIVITANOVA MARCHE Codice fiscale: --- OMISSIS ---  Proprietà 1/1	PERMUTA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	04/02/2008	28251	8350
		TRASCRIZIONE			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		CONSERVATORIA di Fermo	20/02/2008	2039	1357
		REGISTRAZIONE			
		Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
DAL 30/10/1989 AL 04/02/2008	--- OMISSIS --- nato a PARMA (PR) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/6	ATTO PUBBLICO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO CIAMPINI B.	30/10/1989	41863	

<p>--- OMISSIS --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO(AP) il - --- OMISSIS --- OMISSIS --- Proprietà 4/6</p> <p>--- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- OMISSIS ---* Proprietà 1/6</p>	Di Civitella del Tronto (TE)			
	<b>TRASCRIZIONE</b>			
	Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
	<b>REGISTRAZIONE</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
	<b>CONSERVATORIA DI TERAMO</b>	<b>20/11/1989</b>	<b>2669</b>	<b>8</b>

Per la particella **350 del fg.47**

PERIODO	PROPRIETÀ	ATTI			
DAL 04/02/2008	<p>--- OMISSIS --- con sede in CIVITANOVA MARCHE Codice fiscale: --- OMISSIS ---  Proprietà 1/1</p>	<b>PERMUTA</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	04/02/2008	28251	8350
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		CONSERVATORIA di Fermo	20/02/2008	2039	1357
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°	
DAL 07/05/2005 AL 04/02/2008	<p>--- OMISSIS --- nato a PARMA (PR) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/6</p> <p>--- OMISSIS --- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 4/6</p> <p>--- OMISSIS --- nata a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS ---* Proprietà 1/6</p>	<b>CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO Francesco Ciuccarelli	07/05/2008	27136	7648
		<b>TRASCRIZIONE</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
		CONSERVATORIA di Fermo	21/05/2007	5460	<b>3239</b>
		<b>REGISTRAZIONE</b>			
	Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°	
DAL 20/12/1994 AL 07/05/2008	<p>--- OMISSIS --- nato a MONTEGIORGIO (AP) il --- OMISSIS --- --- OMISSIS --- Proprietà 1/1</p>	<b>ATTO PUBBLICO</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	RACCOLTA N°
		NOTAIO ROSSI A.	20/12/1994	68266	

*Antonio Zamponi*

*Ingegnere*

		<i>di Porto Sant'Elpidio</i>			
--	--	----------------------------------	--	--	--

TRASCRIZIONE			
Presso	Data	Reg. gen.	REG. PART.
REGISTRAZIONE			
Presso	Data	Reg. N°	VOL. N°
CONSERVATORIA di Fermo	09/01/1995	2669	8

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di FERMO, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **TRASCRIZIONI**

Atto Giudiziario - del 13/10/2021 - Registro Particolare 6546 Registro Generale 8450 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 32/2021 del 20/09/2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il fabbricato sorge su area ricadente nel vigente strumento urbanistico:

- Zona omogenea "C" – Zone di nuova espansione – Piano Attuativo C3.8 "Loc. Piane di Montegiorgio, via Stazione", con le prescrizioni previste dall'art.20 e dalla scheda C3.8 Tav.7 delle Norme tecniche di attuazione del Piano regolatore generale.
- Altri vincoli: Aree "V" ad alta percettività visiva (art.39 NTA); area con segnalazione di ritrovamenti archeologici (art. 74 NTA)
- Progetto esecutivo della lottizzazione del 26/07/2005 prot.12024 e successive varianti. Variante particolari costruttivi: "Presenza d'atto modifiche ai particolari della tipologia edilizia relativi alla Lottizzazione C3.8." con atto di Giunta comunale n.156 del 24/11/2020.

### **PRECISAZIONI**

Si precisa che le altezze dei fabbricati presenti nelle tavole dei "Particolari costruttivi" sia del 2005 che nella variante del 2020 **NON SONO DA CONSIDERARSI ALTEZZE MASSIME**, in quanto l'altezza massima degli edifici dovrà essere di m 11,50 in conformità agli strumenti urbanistici vigenti.

Si segnala, infatti, che in seguito alla richiesta dei lottizzanti con Delibera di Giunta Comunale n. 109 del 25/10/2022, preceduta dalla Delibera della Giunta Comunale di adozione n. 54 del 24-05-2022, è stata APPROVATA la "Variante normativa alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione denominato C3.8 in località Piane di Montegiorgio, in variante alle NTA del Piano Regolatore Generale, ai sensi dell'art. 15, comma 5, della Legge Regionale 05.08.1992 n. 34. Approvazione definitiva." con la quale vengono modificate l'altezza massima degli edifici che da 10,50 m passa ad 11,50 m e la disposizione con

la quale 1/3 del volume era destinato ad attività commerciali/direzionali disponendo invece che solo il piano terra degli edifici dovrà essere destinato a tali attività.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Cronistoria delle fasi attuative della Lottizzazione C3.8 -Piane:

1. Prima adozione con Delibera di consiglio comunale n.33 del 05/07/2004
2. Prima approvazione con Delibera di consiglio comunale n.58 del 29/12/2004
3. Seconda adozione e revoca delle precedenti delibere con Delibera di consiglio comunale n.41 del 18/11/2005, con approvazione del nuovo progetto in variante della lottizzazione depositato in data 26/07/2005 prot.12024;
4. Approvazione definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 15/03/2006 il Comune di Montegiorgio ha approvato il Piano di Lottizzazione della zona Piane identificata dalla sigla "C3.8", redatto dall'Arch. Ernesto Paoletti;
5. Convenzione edilizia con atto a firma Notaio Francesco Ciuccarelli di Fermo, Repertorio n. 27136/7648 del 07/05/2007 trascritto a Fermo il 21/05/200708 al Reg. Part.3238, è stata sottoscritta la convenzione con i proprietari lottizzanti per la realizzazione del piano di lottizzazione;
6. Permesso di Costruire n. 2007/26 del 31/07/2007, pratica edilizia n. 2007/63, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
7. Variante approvata con Delibera di Giunta con Seduta del 03/04/2012 n. 32. Come si legge dal certificato di collaudo *“Nel 2012 venne formulata adottata una prima variante al piano di lottizzazione, cui però non fece seguito un'approvazione definitiva. A quella data non risultava realizzata alcuna opera di urbanizzazione fatta eccezione di un muro di contenimento del rilevato necessario per il tracciato stradale previsto lungo il confine Est. La variante adottata nel 2012 permise in ogni caso di ridefinire e quantificare tutti gli aspetti dell'intera urbanizzazione dell'area, compresa la realizzazione della Piazza”*.
8. Adozione della Variante alle opere di urbanizzazione primaria piano di “Lottizzazione C3.8 zona Piane” con delibera di giunta comunale n110 del 01/08/2019. La variante al progetto di urbanizzazione prevedeva una semplificazione plano-altimetrica di alcuni spazi, senza alterare però i parametri urbanistici ed edilizi. La variante è stata redatta dall'Ing. Giuseppe Marini.
9. Approvazione definitiva della variante con delibera di Giunta Comunale n. 152 del 7.11.2019.
10. Permesso di costruire n. 2/2020 del 05.02.2020 in riferimento all'ultima variante approvata.
11. Atto di Giunta Comunale n. 38 del 30.04.2020, a seguito di esplicita richiesta dei lottizzanti, si è deciso di concedere la proroga dei termini temporali previsti in Convenzione e fissati al

07.05.2020, per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo di dodici mesi a far data dalla ripresa delle attività edilizie sospese per problemi sanitari causati dal Covid19.

12. Con delibere della Giunta Comunale n. 28 in data 16 marzo 2021 e n. 95 in data 1° luglio 2021, esecutive ai sensi di legge, veniva approvata la proroga di validità della convenzione C3.8 - Zona Piane di Montegiorgio, per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria;
13. Variante particolari costruttivi: "Presenza d'atto modifiche ai particolari della tipologia edilizia relativi alla Lottizzazione C3.8." con atto di Giunta comunale n.156 del 24/11/2020. Tale variante modifica i particolari tipologici degli edifici.
14. Con SCIA N.85/2021 del 27.09.2021, prima dell'ultimazione dei lavori, sono state presentate dai lottizzanti le varianti al permesso di costruire, contenente le modifiche apportate in corso d'opera al progetto autorizzato. Le modifiche sono riferite alle prescrizioni date dai soggetti erogatori dei servizi di rete e dall'introduzione di elementi migliorativi in accordo con l'Amministrazione, in concomitanza dei provvedimenti di proroga concessi.
15. Collaudo finale: in data 02/12/2021 prot. 17336 l'Ing. Gianni Del Bianco ha trasmesso agli uffici comunali il collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione.
16. In data 04/08/2022 con atto di CESSIONE DI AREA URBANIZZATA A TITOLO GRATUITO del Notaio Cristiana Castallo di Ascoli Piceno, le aree distinte in catasto al foglio 47 con le particelle 337, 342, 346, 465, 344, 340, 384 e 383 intestate alla società "--- OMISSIS --- e le relative opere realizzate sono state cedute al Comune di Montegiorgio in conformità all'art. 6 della convenzione urbanistica del notaio Francesco CIUCCARELLI di Fermo in data 7 maggio 2007 rep. n. 27136 racc. n. 7648, registrato a Fermo in data 21 maggio 2007 al n. 1896 serie 1T e trascritto a Fermo in data 21 maggio 2007 ai nn. 5459/3238.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il bene in questione non necessita di tale certificazione.

La lottizzazione è stata collaudata in data 02/12/2021.

#### **STIMA DEL LOTTO**

La stima del valore delle aree edificabili del presente lotto al momento ed allo stato attuale tiene conto di diversi fattori:

- I lotti edificabili esprimono un volume edificabile che rapportato alla superficie fornisce un indice con valori superiori a 4mc/mq;
- La recente variante normativa alle NTA del piano di lottizzazione (25/10/2022) concede l'aumento dell'altezza massima degli edifici a 11,50m e contestualmente riduce la volumetria



- a destinazione commerciale/direzionale con aumento, di conseguenza, di quella a destinazione residenziale;
- Gli stessi lotti fanno parte di una lottizzazione di recentissima realizzazione (l'ultimazione dei lavori è avvenuta il 30.11.2021) i quali si affacciano direttamente su una piazza pubblica rendendoli più apprezzabili;
  - La zona è prevalentemente residenziale con tutti i servizi essenziali; la viabilità principale (SP.239 Faleriense) è nelle immediate vicinanze, rendendo il lotto facilmente raggiungibile con ogni mezzo ma allo stesso tempo rimane in un contesto ambientale migliore e con un basso livello di rumorosità, elemento pregevole per edifici residenziali;
  - Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono già stati saldati in quanto scomputati con il costo delle opere necessarie all'urbanizzazione della lottizzazione (cfr. convenzione urbanistica) pari a €116.155,88;
  - In seguito ad indagini di mercato è stato riscontrato che il valore di aree edificabili in zone limitrofe sono contenuti, circa 50÷60 €/mq, le quali però esprimono indici di fabbricabilità massimi di 2mc/mq; inoltre, anche il valore di compravendita di immobili residenziali (appartamenti) di recente costruzione si aggirano intorno ai 1600 €/mq, valori che sono prossimi al costo di costruzione dell'edificio. Nel caso in esame, vista la zona d'intervento, le recenti opere pubbliche realizzate, tra cui la nuova piazza ultimamente inaugurata, il valore presunto di vendita degli immobili potrebbe aggirarsi tra i 1700-1800 €/mq.

In base alle considerazioni precedenti si ritiene congruo assegnare un valore unitario alle aree edificabili di **120,00€/mq**, a cui aggiungere le spese per gli oneri di urbanizzazione come da convenzione urbanistica.

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	TOTALE
BENE N° 38 AREA EDIFICABILE IN MONTEGIORGIO(FM) LOC. PIANE LOTTIZZAZIONE C3.8 - PIANE	956,00	120,00	€114.720,00	100,00	<b>€ 114.720,00</b>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>					<b>€ 116.155,88</b>
<b>VALORE DI STIMA:</b>					<b>€ 230.875,88</b>

Valore finale di stima: **€ 230.875,88**

Il probabile importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita è pari a **€ 230.000,00** in c.t. (diconsi euro **duecentotrentamila/00**).

## 4 Conclusioni

Si riporta qui di seguito una tabella riassuntiva con i valori dei singoli lotti, i quali pervengono ad un valore complessivo di **€ 2.916.000,00** (duemilioninovecentosedicimila/00).

N.	LOTTO	COMUNE	FOGLIO	PARTI-CELLA	SUB	CATEGORIA	SUPERFICIE CATASTALE (MQ)	RENDITA	VALORE DI STIMA [€]
1	1	FERMO	38	610	4	C/6	44	51,03	€ 32 500,00
2	2	FERMO	38	610	5	C/6	28	32,33	€ 20 500,00
3	3	FERMO	38	610	6	C/6	24	28,2	€ 17 000,00
4	4	FERMO	38	610	7	C/6	24	28,2	€ 17 500,00
5	5	FERMO	38	610	8	C/6	25	28,2	€ 18 000,00
6	6	FERMO	38	610	9	C/6	42	48,34	€ 30 000,00
7	7	FERMO	38	610	10	C/6	23	28,2	€ 17 000,00
8	8	FERMO	38	610	11	C/6	22	25,51	€ 16 000,00
9	9	FERMO	38	610	14	C/6	41	48,34	€ 30 500,00
10	10	FERMO	38	610	15	C/6	31	34,91	€ 23 000,00
11	11	FERMO	38	610	16	C/6	29	32,23	€ 21 500,00
12	12	FERMO	38	610	17	C/6	46	52,67	€ 33 500,00
13	13	FERMO	38	610	19	C/6	44	52,37	€ 32 500,00
14	14	FERMO	38	610	20	C/6	27	32,23	€ 19 000,00
15	15	FERMO	38	610	22	C/6	25	29,54	€ 18 500,00
16	16	FERMO	38	610	23	C/6	25	29,54	€ 18 000,00
17	17	FERMO	38	610	24	C/6	24	25,51	€ 18 000,00
18	18	FERMO	38	610	25	C/6	30	32,23	€ 22 000,00
19	19	FERMO	38	610	26	C/6	45	52,37	€ 32 500,00
20	20	FERMO	38	610	27	C/1	168	2 111,28	€ 190 000,00
21	21	FERMO	38	610	28	C/1	160	1 885,07	€ 175 000,00
22	22	FERMO	38	610	29	C/1	181	2 111,28	€ 196 500,00
23	23	FERMO	38	610	30	C/1	153	1 885,07	€ 172 000,00
24	24/25	FERMO	38	610	31	A/2	98	440,28	€ 253 000,00
25		FERMO	38	610	32	A/2	71	320,2	
26	26	FERMO	38	610	33	A/2	72	320,2	€ 107 000,00
27	27	FERMO	38	610	35	A/2	98	440,28	€ 148 000,00
28	28	FERMO	38	610	36	A/2	71	280,18	€ 108 000,00
29	29	FERMO	38	610	39	A/2	76	360,23	€ 115 000,00
30	30	FERMO	38	610	40	A/2	71	280,18	€ 108 000,00
31	31	FERMO	38	610	41	A/2	72	320,2	€ 107 000,00
32	32	FERMO	38	610	42	A/2	72	320,2	€ 110 000,00
33	33	FERMO	38	610	43	A/2	76	360,23	€ 115 000,00
34	34	FERMO	38	610	44	A/2	72	280,18	€ 108 000,00
35	35	FERMO	38	610	47	AREA URBANA	93		€ 11 000,00
36	36	FERMO	38	610	48	AREA URBANA	111		€ 13 000,00
								<b>TOTALE</b>	<b>€2.474.000,00</b>
37	37	MONTEGIORGIO	47	339,343,347		AREA EDIFICABILE	915		€ 212 000,00
38	38	MONTEGIORGIO	47	341,345,348,350		AREA EDIFICABILE	956		€ 230 000,00
								<b>TOTALE</b>	<b>€ 442.000,00</b>

Fermo, 07 Ottobre 2023

Il tecnico  
Ing. Antonio Zamponi

**ALLEGATI:**

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
  - a. Beni in Fermo
  - b. Beni in Montegiorgio
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
  - a. Beni in Fermo
  - b. Beni in Montegiorgio
3. DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA
  - a. Beni in Fermo
  - b. Beni in Montegiorgio
4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - a. Beni in Fermo
  - b. Beni in Montegiorgio
5. ONERI CONDOMINIALI
  - a. Beni in Fermo