Arch Francesca Amurri -Via R.Sanzio n.95 – 63825 – Monterubbiano (FM) - cell 368609337
Mail: francesca.amurri@archiworldpec.it – archifra62@libero.it

TRIBUNALE DI FERMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE **R.G.E. n.123/2012**

promossa da

PHOENIX ASSET MANAGEMENT S.P.A. (Mandataria di TIBERIUS SPV S.R.L.)

contro

XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted], con sede legale in [redacted] (FM), Viale della [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE **Dott. ssa Lucia Rocchi**

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

(come descritti nell' atto di pignoramento immobiliare)

*- **tutti** i diritti pari a 1/1 di PIENA PROPRIETA' relativi a:*

- "Terreni siti nel Comune di Montegranaro (FM) e distinti al **N.C.T** al

foglio 16 particelle **nn. 51-258;**

al foglio 3 particelle **nn. 325 - 364 365;**

- Terreni siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e distinti al **N.C.T** al

foglio 4 particelle **nn. 25 - 26 - 27 - 28 - 60 - 61 - 63 - 67 - 69 -111 -112 - 113 - 121 - 531;**

al foglio 5 particelle **nn. 7 - 8 - 9 - 11 - 19;**

al foglio 4 particelle **nn. 705 - 707 - 711 - 712 - 715**;

- Terreni siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e distinti al **N.C.T al**

al foglio 19 particelle nn. **20 -22 -23 -24 -25-26-82-94-194-199-215–216**

- Abitazione di tipo popolare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Pian di Torre e distinta al **N.C.E.U.** al **foglio 4 particella 64** - cat.A/4 - vani 6;

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Unita Immobiliare sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Pian di Torre e distinta al **N.C.E.U. al foglio 4 particella 120;**

- Abitazione in villini sita nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) in Pian di Torre e distinta al **N.C.E.U**. al **foglio 4 particella 65** - cat.A/7 - vani 14;

- Terreni siti nel Comune di Montegranaro (FM) e distinti al **N.C.T** al **foglio 16** particelle **nn. 752 – 39**

INTRODUZIONE

L'ill.mo Giudice Istruttore dell'Esecuzione Dott.ssa Lucia Rocchi con provvedimento in data 15-01-2021 nominava la sottoscritta Arch. Francesca Amurri, nata a Monterubbiano il 04/10/1962, ivi residente in via R.Sanzio n.109, c.f. MRR FNC 62R44 F614I, regolarmente iscritta all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Fermo al n.91, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare N.123/2012 oggetto della presente; la sottoscritta accettava l'incarico con giuramento per via telematica in data 20-01-2021.

Il Giudice dell'Esecuzione conferiva al CTU il seguente incarico:
dopo avere controllato la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c , segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei,

provvedere a

1. Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali…….omissis
2. Sommaria descrizione del bene…….omissis
3. Indicare per costruzioni ante 2 settembre 1967 la data di inizio …omissis
4. Accertare, per costruzioni successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza e concessione edilizia ……regolarità urbanistica ecc…..omissis
5. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica……omissis
6. Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,……eseguire eventuali aggiornamenti se necessario ……omissis
7. Appurare se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando eventuali comproprietari indivisi……omissis
8. Verificare l'esatta provenienza degli immobili mediante ricostruzione delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento…… ….omissis

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

9. Determinare il valore degli immobili…….omissis
10. Formare lotti per gruppi omogenei….omissis
11. Accertare lo stato di possesso del bene…omissis
12. Accertare se i beni siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità
13. Allegare le planimetrie degli immobili e documentazione fotografica …omissis
14. Depositare una separate e succinta descrizione del lotto…omissis
15. Allegare un versione delle perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali ….omissis
16. Allegare la chek list dei principali controlli effettuati……omissis

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

A seguito dell'incarico ricevuto la sottoscritta in primis effettuava i dovuti controlli preliminari controllando la completezza dei documenti di cui all'art 567, secondo comma c.p.c consultando gli atti presenti nel fascicolo, trovando quanto segue:

1. Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri Immobiliari depositato in data 14-11-2012 dal creditore procedente, risalenti ad atto di acquisto antecedente all'atto di pignoramento ai sensi di legge (20 anni) ed in cui risultano indicati i dati attuali (alla data del documento)

Contemporaneamente procedeva nei dovuti accertamenti :

in data 24-01-2020 faceva richiesta di Certificato Destinazione Urbanistica al Comune di Montegranaro per i beni ricadenti in esso Comune, acquisita a protocollo n.1585 del 52-01-2021;

in data 27-01-2021,vista la complessità dell'incarico, faceva istanza avvalersi di ausiliari, da Voi accolta con autorizzazione del 01-02-2021;

in data 24-02-2021 –faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Sant'Elpidio a Mare via pec-mail, che veniva acquisita e registrata al protocollo del Comune in data 25-02-2021 con numero 2021/4451*;*

in data 28-02-2021 –faceva richiesta di accesso agli atti al Comune di Porto Sant'Elpidio via pec-mail, che veniva acquisita e registrata al protocollo del Comune in data 01-03-2021 con numero 10822

in data 26 marzo 2021 insieme al proprio ausiliario geom. Osvaldo Monaldi e all'avv. Federici Andrea in rappresentanza del Custode da Voi nominato IVG Marche-Fermo (vedasi verbali IVG agli atti del fascicolo), effettuava un primo accesso/sopralluogo_ ai beni ricadenti nel Comune di Porto Sant'Elpidio in via Pian della Torre e a quelli in Viale Europa (zona litorale marino)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

In data 24 aprile 2021, l'ausiliario Geom. Osvaldo Monaldi effettuava sopralluogo presso l'UTC del Comune di Porto Sant'Elpidio allo scopo di prendere visione della documentazione urbanistica rintracciata dai referenti dell'ufficio.

In data 27 aprile 2021, l'ausiliario Geom. Osvaldo Monaldi effettuava sopralluogo presso l'UTC del Comune di Sant'Elpidio a Mare allo scopo di estrarre documentazione urbanistica rintracciata dai referenti dell'ufficio

In data 01-06-2021 faceva richiesta per concessione di una proroga dei termini di deposito della CTU, da Voi concessa con determina in data 15-06-2021.

In data 15-06-2021 il proprio ausiliario geom. Osvaldo Monaldi si recava presso la tenuta "Villa Xxxxxxxx" per concordare lavori di messa in sicurezza dei beni stessi (vedasi verbali IVG) resisi necessari a seguito di ordinanze amministrative , come da atti presenti nel fascicolo, di cui il G.E. incaricava la sottoscritta di Dirigere.

In data 01-07-2021 – si recava presso l'UTC del Comune di Porto Sant'Elpidio, insieme al proprio ausiliario Geom. Osvaldo Monaldi allo scopo di verificare la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie e per estrarre copia di tutta la documentazione urbanistica rintracciata.

In data 07-07-2021 si effettuava un sopralluogo presso i beni zona "Villa xxxxxxxx" Porto Sant'Elpidio per proseguire nei rilievi interni e per concordare insieme alla Ditta "S.T.Sobrini" incaricata dall'IVG il tipo di opere da eseguire (vedasi verbali IVG agli atti del fascicolo)

In data 27-07-2021, effettuava in un primo momento il primo accesso presso i beni siti in Sant'Elpidio a Mare insieme al proprio ausiliario Geom. Osvaldo Monaldi ed al delegato dell'IVG avv. Giovanni Lanese in seno al quale si prendeva visione dei luoghi, si effettuavano dovuti rilievi geometrico dimensionali e fotografici. In un secondo momento si effettuava anche un sopralluogo presso beni tenuta "Villa Xxxxxxxx" in Porto sant'Elpidio allo scopo di controllare i lavori messa in sicurezza che erano in corso d'opera.

In data 02 settembre, effettuava, insieme al proprio ausiliario Geom. Osvaldo Monaldi, un ulteriore sopralluogo per ultimare i rilievi avviati in precedenza nella zona "Villa Xxxxxxxx " in porto Sant'Elpidio, part. 387, casa colonica a monte ed un sopralluogo presso i beni ricadenti nel Comune di Montegranaro.

Dopo aver eseguito i dovuti rilievi ed accertamenti, la sottoscritta redige la relazione che segue onde rispondere ai suddetti quesiti.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Arch Francesca Amurri -Via R.Sanzio n.95 – 63825 – Monterubbiano (FM) - cell 368609337
Mail: francesca.amurri@archiworldpec.it – archifra62@libero.it

SOMMARIO

1. CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO pag 06
2. ELENCO ed INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO pag 07-09
3. CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE della ZONA di APPARTENEZA pag 09-11
4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI e relativa CONSISTENZA pag 11-19
5. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO
   5.a STORIA URBANISTICA DEGLI IMMMOBILI pag 19-21
   5.b REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI pag 21-23
6. DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU) pag 23-34
7. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI pag 34-38
8. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA' pag 38
9. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI al debitore pag 38-39
10. ACCERTAMENTI IPOCATASTALI e CAMERALI pag 39
11. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI e CRITERIO DI STIMA pag 40-45
12. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI pag 46-50
13. MANIFESTO D'ASTA pag 50-59
14. STATO DI POSSESSO degli IMMOBILI pag 59
15. VINCOLI ed ONERI GIURIDICI pag 59-60
16. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' pag 61

CONCLUSIONI pag 62

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

1. CONFORMITA' CON IL PIGNORAMENTO

I dati degli immobili risultanti dal pignoramento corrispondono con quelli della nota di trascrizione dello stesso; tuttavia in alcuni casi non corrispondono con la descrizione attuale castale per effetto di variazioni e soppressioni (in parte già evidenziate nel Certificato notarile depositato agli atti del fascicolo ed in parte rilevate nel corso degli attuali accertamenti ipocatastali, a cura dell'ausiliario Curi Emidio) (vedasi allegati nn.1,2,3).

Nello specifico si fa presente quanto segue :

- Terreni siti nel Comune di Montegranaro (FM) e distinti al **N.C.T** al **foglio 16**: particelle **nn. 752 – 39:**

queste particelle 752-39 (entrambe derivate dalla originaria part.39) del Fog.16 di Montegranaro, risultano erroneamente incluse nel pignoramento in quanto con atto di compravendita del notaio Pacifico Gianferro in data 22.07.1986 (anteriore al pignoramento che è del 2012) rep.21188/9084 reg.to a Macerata li 01.08.1986 al n°3238 e trascritto li 26.07.1986 al n°2931 Reg. Part. e successivamente rettificato con atto del medesimo notaio in data 27.09.1986 rep.21448/9176 e trascritto li 01.10.1986 al n°3684 Reg. Part., erano state vendute dall'[redacted] S.R.L. (successivamente trasformatasi in [redacted]SPA) alla soc. [redacted]S.P.A.)

Per tale ragione le suddette particelle non verranno prese in considerazione nella presente Relazione

- Terreni siti nel Comune di Sant'Elpidio a Mare (FM) e distinti al **N.C.T al foglio 19:**

  - Le particelle nn. **23 e 24** sono state soppresse e dalla loro soppressione sono nate le particelle **384,AA 384,AB 386 sub 2 386sub 3, 386sub 4**

- Terreni siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e distinti al **N.C.T al foglio 4:**

  - la particella **n. 25** è stata soppressa ed dalla soppressione sono nate le particelle **814, 815**

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- la particella **n.26** è stata soppressa ed dalla soppressione sono nate le particelle **812, 813**
- la particella **n.28** è stata soppressa ed dalla soppressione sono nate le particelle **816, 817**
- la particella **n.715** è stata soppressa ed dalla soppressione sono nate le particelle **810, 811**
- le particelle **n.711, 810, 812, 814, 816, 817,** risultano espropriate per pubblica utilità dal Comune di Porto Sant'Elpidio *(vedi All.3)* Per tale ragione le suddette particelle non verranno prese in considerazione nella presente Relazione

➢ Immobili siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e distinti al **N.C.E.U al foglio 4** , porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc:

- le particelle **nn. 64, 65, 120** sono state soppresse e dalla loro soppressione sono nate le particelle **65 sub 2, 65 sub 3, 65 sub 4, 65 sub 5, 65 sub 6, 65 sub 7;**
- la particella distinta al N.C.T. al **n. 60** è stata soppressa e dalla soppressione sono nate le particelle al N.C.E.U. del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc, **837 sub 2, 837sub 3, 837sub 4, 837sub 5.**

(*vedasi All. n.3*)

2. ELENCO, INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO

Il compendio immobiliare della presente è costituito da fabbricati e terreni dislocati nel territorio di tre distinti Comuni (Montegranaro, Porto sant'Elpidio e Sant'Elpidio a Mare) e, nel caso dei Comuni di Porto Sant'Elpidio e Montegranaro in aree del territorio diverse per caratteristiche e posizione.

Per tale ragione la sottoscritta ritiene opportuno di procedere nel loro elenco di descrizione raggruppandoli per Comune di appartenenza e per geolocalizzazione

Nello specifico avremo:

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

compendio immobiliare (comunemente denominato "Tenuta Xxxxxxxx") sito nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

immobili siti in zona Via Pian di Torre snc

- **6 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 65 sub. 2-3-4-5-6-7 (tutte originate dalla soppressione delle pat.64, 65 e 120 del foglio 4),
insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.65 di Ha 0:71:05 (mq 7.105) "ente urbano",
con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

- **4 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 837 sub 2 (garage/rimessa), sub 3 (abitazione), sub 4 (magazzino), sub 5 (locale di deposito), (tutte originate dalla soppressione della pat.60 del foglio 4),
insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.837 di Ha 0:14:00 (mq 1.400) "ente urbano",
con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 61-63-66-67-69-531-705-707,
della superficie complessiva di Ha 2:72:21 (mq 27.221)

immobili siti In zona litorale marino : lungomare Europa

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 27,111, 112,113,121,712,811 (originata questa dalla soppressione della pat.715 del foglio 4), 813 (originata questa dalla soppressione della pat.26 del foglio 4), 815 (originata questa dalla soppressione della pat.25 del foglio 4),
della superficie complessiva di Ha 11:87:68 (mq 118.768)

immobili siti in zona territoriale Nord/ovest del Comune, a ridosso di un fosso confine con il Comune Sant'Elpidio a Mare

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune

al foglio n. 5 con le particelle : nn. 7, 8, 9, 11, 19,
della superficie complessiva di Ha 4:59.10 (mq 45.910)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

compendio immobiliare sito nel Comune di SANT'ELPIDIO A MARE costituito da

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune

al foglio n. 19 con le particelle : nn. 20,22,25,26,82,94,194,199,215,216,384 (originata questa dalla soppressione della pat. 24 al fgl.19)

per una superficie complessiva di Ha 6:19:90 (mq 61.990)

- **3 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato alla Strada Castellano snc

al foglio n. 19 con le particelle : 386 sub 2 (unità collabente), sub 3 (unità collabente), sub 4 (unità collabente), tutte originate dalla soppressione della partic. 23 e 24 del foglio 19, insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.19 part.386 di Ha 00:51:90 (mq 5.190) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.386/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

compendio immobiliare sito nel Comune di MONTEGRANARO costituito da **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune

al foglio n. 16 con le particelle : nn. 51, 258

della superficie complessiva di Ha 0:08:45 (mq 845)

al foglio n. 3 con le particelle : nn. 325, 364, 365

della superficie complessiva di Ha 1:74:80 (mq 17.480)

3. CONTESTO, CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE della ZONA di APPARTENENZA

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

Immobili siti in zona Via Pian di Torre snc

I beni in oggetto si posizionano in zona Nord del territorio del Comune di Porto Sant'Elpidio, Comune il cui tessuto urbanistico si sviluppa nel versante Est in parallelo fra la SS 16 Adriatica e la linea ferroviaria adriatica, mentre nel versante Ovest la SS 16 Adriatica e l'autostrada A14.

L'area in cui sono siti gli immobili ha diretto accesso dalla SS 16 Adriatica ed è anche accessibili dalla via degli Abruzzi; a livello di zonizzazione urbanistica risulta Parco Urbano e si posiziona fra una porzione di

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

tessuto prevalentemente turistico alberghiero (versante nord-ovest) e una porzione di tessuto urbanistico prevalentemente residenziale ad alta densità (versante sud-est). A monte (versante ovest) troviamo la A14. La porzione di territorio comunale risulta facilmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazioni e ben fornita dei principali servizi di tipo socio sanitario, assistenziali, commerciale nonché strutture di tipo turistico/alberghiero.

Immobili siti In zona litorale marino : lungomare Europa

I beni in oggetto si posizionano circa a metà dello sviluppo del Lungomare Europa, lungomare che ha inizio al termine del tessuto urbano del Comune e prosegue in direzione nord. Si pone proprio a ridosso della ferrovia Adriatica e delimita la fascia più prettamente costiera del territorio comunale; trattasi di una fascia di territorio costituito da aree localizzate ad est della ferrovia e direttamente collegate alla fruizione turistica del mare e della spiaggia. Questa fascia di territorio in parte è destinata ad "Aree Progetto prevalentemente turistiche e alberghiere", in parte a "Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico"; gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in questa ultima zona. La porzione di territorio comunale risulta facilmente raggiungibile attraverso le principali vie di comunicazioni e ben fornita dei principali servizi di tipo socio sanitario, assistenziali, commerciale nonché strutture di tipo turistico/alberghiero.

Immobili siti in zona territoriale Nord del Comune, a ridosso di un fosso confine con il Comune Sant'Elpidio a Mare

I beni ricadono nella zona Nord/ovest del Comune di Porto Sant'Elpidio, a confine con il territorio del Comune di sant'Elpidio a Mare. La zona è prevalentemente agricola, caratterizzata da fondi in pendenza verso Nord, partendo dalla strada Strada Pescolla, strada di collegamento con il Centro abitato di Porto Sat'Elpidio ed il mare ad Est rispetto ai quali la posizione degli immobili si pone a circa 1km. Tuttavia nonostante questa vicinanza, gli immobili non sono facilmente raggiungibili dalla Strada Pescolla in quanto sono posti in fondo ad un declivio, al confine del territorio di Sant'Elpidio a Mare e separati dalla Strada Pescolla da diversi fondi di varie proprietà. I beni sono accessibili dal territorio del Comune di Sat'Elpidio a Mare, zona Castellano.

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

Il compendio immobiliare risulta situato in zona Castellano, frazione del Comune Sant'Elpidio a Mare, posto a circa 4 km dal centro storico del Comune di appartenenza e a circa 2 km dalla SS16; essi si posizionano lungo la Strada Castellano, che attraversa la suddetta frazione e funge da arteria di

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

collegamento fra la SS 16 (mare) ed il centro urbano di Sant'Elpidio a Mare; vista la vicinanza al litorale marino verso est e al centro abitato del Comune di appartenenza verso ovest, la zona risulta in una posizione favorevole per collegamenti con i centri urbani limitrofi (Porto Sant'Elpidio, CivitanovaMarche, Fermo, Porto San Giorgio) e arterie di viabilità principali quali l'autostrada A14 e ferrovia nonché per tutti i servizi pubblici e non; la zona territoriale risulta prevalentemente di tipo agricolo.

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

Il compendio immobiliare sito nel Comune di MONTEGRANARO risulta costituito da immobili che si posizionano in due aree territoriali differenti a livello di geolocalizzazione:

al foglio n. 16 le particelle nn 51 e 258 si posizionano in zona est del centro abitato del Comune , tra le vie pubbliche Via della Repubblica (a Nord) e Via Cardinale Svampa (a Sud), ad est e ad ovest confinano con lotti edificati con fabbricati di tipo condominiale. Trovandosi nel centro abitato godono di tutti i servizi di cui la zona prettamente residenziale è adeguatamente dotata.

al foglio n. 3 le particelle nn. 325,364,365 si posizionano in una zona a Nord del territorio del Comune di Montegranaro, lungo la strada comunale Via San Filippo Villa, in prossimità della sponda destra del fiume Chienti. Trattasi di una porzione di territorio facilmente raggiungibile dalla zona industriale denominata "Brancadoro" (circa 2km) , dalla zona industriale "Villa Luciani" (circa 4km) nonchè dalle principali vie di comunicazione territoriali quali la SS77 e l'autostrada A14 (svincolo autostradale Civitanova Marche, circa 7 km)

4. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI a PIGNORAMENTO e relativa CONSISTENZA

PREMESSA

1. In merito alla determinazione della consistenza ai Fabbricati, nella descrizione che segue vengono riportate le superfici commerciali degli immobili, calcolate, nei limiti del possibile ed in linea generale, ai sensi del D.P.R. 23-03-1998 n.138;
2. in riferimento agli immobili censiti al NCU come unità collabenti, laddove in condizione di ruderi non ben definiti, la consistenza verrà determinata tenendo in considerazione le superfici (in mq) desunte dall'elaborato planimetrico catastale.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

DESCRIZIONE BENI e relativa CONSISTENZA

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

- **al foglio n. 4** con le **particelle : nn. 65 sub. 2-3-4-5-6-7,** trattasi di un gruppo di corpi di fabbrica dislocati sulla corte comune (sub 1, di mq 7.105,00) distinti e distaccati fra loro, con destinazioni diverse.

CARATTERISTICHE della CORTE COMUNE

L'area della corte, in parte dotata di recinzione in muretti bassi in mattoni rossi comuni a due teste a facciavista, è caratterizzata dalla presenza di diverse specie arboree ad alto e medio fusto, tra le quali, le più importanti e protette sono delle querce roverelle e dei lecci marini; tutte le altre tipologie non protette sono allori, tigli, pino pinea e pino halepensis (pino D'aleppo, tipico delle zone mediterranee), cipressi comuni e argentati. La proprietà inoltre è piena di ulivi di varie qualità, e anche di varie età, dai più giovani di circa 40 anni ai secolari di rilevante valore e bellezza.

CONSISTENZA corte comune part.65 sub 1: sup. comm. mq . 7.105,00 circa

CARATTERISTICHE dei FABBRICATI

Il sub 2, rappresenta il corpo di fabbrica principale, a destinazione abitativa accatastata come bene in corso di costruzione, la cosiddetta "Villa Xxxxxxxx" un tempo "Villa Santa Maria", con un volume fuori terra di circa mc 2.574 che si sviluppa per un piano seminterrato con accesso esterno sul lato sud ed accesso interno dal piano terra ad oggi però non percorribile in quanto sommerso da calcinacci e materiali di vario genere e tre piani fuori terra (T di circa mq 237,00, 1° di circa mq 280,00 e 2° di circa mq 260,00). La costruzione presenta una struttura portante di tipo misto in quanto la sua conformazione attuale deriva dall'ampliamento della "Villa" preesistente probabilmente risalente ad epoca anteriore ai primi del 1900 (viste le pavimentazioni di alcune stanze ancora in graniglia tipiche degli anni '20-'30-'40 del 1900); al 1965 risale la prima pratica edilizia rintracciata, in virtù della quale la struttura originaria prevalentemente in muratura di mattoni pieni, viene ampliata sul lato est e sopraelevata allo scopo di ricavare delle camere da letto al piano primo; il tutto realizzato in struttura di calcestruzzo armato e laterizi. Le opere previste nella licenza edilizia originaria e quelle oggetto della successiva sanatoria non sono mai state completate; allo stato attuale l'edificio risulta nell'impianto volumetrico, planimetrico e distributivo rispondente ai titoli amministrativi rilasciati ma parzialmente completato nelle finiture e nella dotazione degli impianti tecnologici. L'edificio è dotato di tre accessi al piano terra, uno sul lato ovest, uno sul lato nord ed infine uno, quello principale sul

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

lato est. Questo ultimo è dotato di una doppia scalinata in stile monumentale; da esso si accede, previo passaggio in una zona filtro/preambolo costituita da due vani (uno a destra ed uno alla sinistra del portone di ingresso, controsoffittati in volte leggere in camorcanna decorata) ad un ampio salone/soggiorno probabilmente di rappresentanza in parte controsoffittato in legno a cassettoni; sulla destra di chi entra vi è anche un camino rivestito in marmo bianco modanato.

Il salone occupa quasi tutta la superficie di questo piano terra, costituente in sostanza la zona giorno della "Villa", con una cucina situata in parte del volume lato sud. Sul lato opposto all'ingresso, è sita una scala rivestita anche essa in marmo bianco che porta la piano primo. Al piano primo, zona notte, troviamo 6 camere da letto di cui 5 con bagno privato interno.

La parte più antica nel tempo conserva ancora le pavimentazioni in graniglia di marmo, policrome tipiche degli anni '20-'30'-'40, la zona di ampliamento risulta ancora al grezzo. I bagni sono quasi tutti rivesti in marmi diversi per tipologia, colori cromatici e formato, alcuni di essi sono dotati di elementi sanitari, il tutto però lasciato in corso di esecuzione, incompleto , privo di impianti tecnologici.

Al secondo piano (con struttura di copertura in latero cemento a falde inclinate – manto a doppio strato di coppi in laterizio), si arriva proseguendo per la scala già citata; esso risulta ancora al grezzo. Gli infissi esterni sono prevalentemente in legno, con vetri doppi, alcuni dotati di tapparelle avvolgibili in pvc; al piano terra le finestre sono dotate di inferriate sagomate; il paramento murario esterno è in mattoni rossi; davanzali, riquadrature degli infissi esterni, marcapiani e spigoli di facciate sono evidenziati in travertino bianco.

Lo stato di conservazione e manutenzione risulta scadente seppur da un punto di vista strutturale non emergono rilevanti problematiche fatta eccezione per una lieve lesione rinvenuta in corrispondenza del volume di ampliamento sul lato est. Inoltre l'intradosso del solaio del balcone in corrispondenza dell'accesso principale, lato est, risulta per una porzione, in stato di degrado, probabili infiltrazioni di acqua hanno provocato il distacco dell'intonaco di protezione della struttura in ferro e delle pignatte in laterizio che sono scoppate e la struttura in ferro è in sostanza a vista.

CONSISTENZA part.65 sub 2: sup. comm. mq . 937,00 circa

Il sub 3, rappresenta un corpo di fabbrica secondario visibilmente in corso di ristrutturazione; anche esso a destinazione abitativa (piano Primo) e garage (piano Terra), anche esso accatastato come bene in corso di costruzione, con una superficie totale di circa mq 156,00 (78 mq per piano) per un volume fuori terra di circa mc 540. Al piano primo si accede attraverso un scala esterna su lato sud, ma l'abitazione non risulta accessibile in quanto la porta di accesso ad oggi è sbarrata. Tuttavia, vista l'inesistenza di alcuni infissi esterni si sono potute rilevare alcune caratteristiche principali.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

La struttura portante in muratura con un rivestimento di mattoni a facciavista posti a cappotto sulla muratura preesistente, spessore muratura di circa cm 35, il primo solaio di interpiano è in legno, il solaio del tetto in latero cemento ed il solaio di sottotetto presumibilmente anch'esso in latero cemento. Altezza esterna intradosso cornicione di cm 690.

Al piano terra ("garage") sono siti due locali da cui si rileva la tipologia del solaio in legno di interpiano. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi genere di impianto tecnologico e in parte invaso da vegetazione che ne impedisce il facile accesso. Non si sono rilevate rilevanti deficienze dal punto di vista statico seppur lo stato di conservazione e manutenzione non si può definire buono.

CONSISTENZA part.65 sub 3: sup. comm. mq . 156,00 circa

Il sub 4, rappresenta un corpo di fabbrica sito nelle vicinanze del sub 3, anche esso risulta accatatstato in corso di costruzione, allo stato attuale si rileva una struttura portante in muratura di laterizio dello spessore di circa cm 25, costituita da blocchetti interni in laterizio e esterno in mattone semipieno murato a faccia vista; la struttura del tetto è in calcestruzzo armato e laterizio, manto di copertura incompleto con coppi di tipo tradizionale in terracotta. Impianto planimetrico rettangolare, per una superficie complessiva di circa mq 79,00 su unico piano fuori terra (piano Terra) per una volume di circa mc 330.

Il fabbricato risulta privo di qualsiasi genere di impianto tecnologico non si sono rilevate rilevanti deficienze dal punto di vista statico seppur lo stato di conservazione e manutenzione non si può definire buono.

CONSISTENZA part.65 sub 4: sup. comm. mq . 79,00 circa

Per quanto riguarda **i sub 5 e sub 6** (unità collabenti) in sostanza questi piccoli volumi non esistono più; del sub 6, posto nelle strette vicinanze del sub 3 si sono rinvenute tracce di muratura, completamente sommerse da sterpaglie probabilmente riconducibili all'originario volume vista la dislocazione. Del sub 5 invece non è stata rintracciata alcuna traccia.

Dall'elaborato planimetrico catastale si possono desumere le rispettive aree di sedime dei corpi di fabbrica originari e determinare le rispettive superfici in pianta

CONSISTENZA:	Part 65 sub 5	sup. comm. mq .16,00 circa
	Part 65 sub 5	sup. comm. mq .20,00 circa

Il sub 7, risulta essere un corpo di fabbrica su impianto rettangolare non accessibile, dalle caratteristiche di una cappellina privata, un unico vano illuminato da una serie di finestrelle rettangolari e strette site sui lati longitudinali con accesso principale su di un lato corto (lato est)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

dotato di un frontale rettangolare con portone di accesso incorniciato con lastre di travertino bianco e terminante in sommità con una serie di monofore a luce aperta. La struttura è in muratura di mattoni lasciati a faccia vista. Risulta della superficie complessiva di circa mq 44,00 con un volume di circa mc 200.

Non è accessibile ma da ciò che si è potuto rilevare dall'esterno, non sembra presentare problemi statico-strutturali.

CONSISTENZA part.65 sub 7: sup. comm.complessiva mq .44,00 circa

- **al foglio n. 4** con **le particelle : nn. 837 sub 2** (garage/rimessa), **sub 3** (abitazione), **sub 4** (magazzino), **sub 5** (locale di deposito) trattasi di un gruppo di corpi di fabbrica dislocati sulla corte comune (sub 1, di mq 1.400) distinti e distaccati fra loro, con destinazioni diverse. I sub 2 e 3 appartengono allo stesso corpo di fabbrica, i sub 4 e 5 sono dislocati nelle strette vicinanze dello stesso.

CARATTERISTICHE della CORTE COMUNE

part. 837 sub 1: bene comune non censibile ai sub 2-3-4-5 , CORTE, di circa mq. 1.400

l'area risulta con andamento leggermente inclinato verso est, si pone a nord-ovest dell'intera tenuta, è accessibile tramite vialetto, confine nord con altre proprietà, dal cancello di ingresso della tenuta situato a ridosso della SS16 Adriatica. L'area risulta in stato di abbandono, invasa da vegetazione spontanea.

CARATTERISTICHE delle SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

part. 837 sub 2 e 3 : costituiscono un corpo di fabbrica dalle caratteristiche morfologiche tipiche locali della casa colonica rurale, su pianta rettangolare con tetto a capanna, due livelli fuori terra con al piano terra le stalle e locale di rimessa attrezzi agricoli (sub 2-oggi accatastato come garage) ed al piano primo l'abitazione (sub 3) con quattro affacci liberi, cui si accede da una scala esterna sul lato sud, con superficie corrispondente in pianta a una porzione del piano terra, quella originariamente ad uso stalle.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura di tipo tradizionale in mattoni pieni, solai in legno e manto di copertura in laterizio (coppi e marsigliesi), pareti esterne finite con intonaco a schizzo in alcune parti ormai deteriorato e distaccato, infissi prevalentemente in legno, alcuni dei quali mancanti, nessun impianto tecnologico, tutto in stato di abbandono.

Nessun rilevamento è da farsi alla statica generale, lo stato generale di conservazione e di manutenzione del fabbricato, tenuto conto dell'epoca di costruzione e della destinazione d'uso è da ritenersi pessimo.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

La porzione del Piano Terra ad uso rimessa risulta addossata al lato nord per tutta la lunghezza del corpo di fabbrica principale, probabilmente costruita in un secondo momento, comunicante con i locali ad uso stalle.

Questo volume presenta il tetto con struttura in legno e manto in laterizi, ad unica falda inclinata, quasi completamente crollato ed in parte invaso da vegetazione spontanea.

CONSISTENZA part.837 sub 2 e 3: sup. comm. mq . 190,00 circa (P.T. 111,00 mq e P.I° 79,00)

part. 837 sub 4: (oggi accatastato come magazzino) situato sul versante Nord della corte, a poca distanza dall'abitazione, si sviluppa su pianta rettangolare, con quattro affacci liberi, su di un unico livello fuori terra (p.T.), tetto a capanna, Trattasi di una ex stalla con struttura portante in mattoni pieni, struttura di copertura in legno, manto di copertura in laterizio tipo marsigliesi, tetto parzialmente crollato, invaso da vegetazione spontanea,

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi pessimo.

CONSISTENZA part.837 sub 4: sup. comm. mq . 25,00 circa

part. 837 sub 5: (oggi accatastato come locale deposito), situato sul versante Sud della corte, a poca distanza dall'abitazione, si sviluppa su pianta rettangolare, su di un unico livello fuori terra (p.T.).

Trattasi di un ex fienile con struttura in pali e travi di legno, copertura in onduline metalliche , priva di tamponature perimetrali .

Lo stato di conservazione e manutenzione è da ritenersi pessimo.

CONSISTENZA part.837 sub 5: sup. comm. mq . 96,00 circa

CONSISTENZA TOTALE part.837 sub 2-3-4-5: sup. comm. mq . 311,00 circa

- **al foglio n. 4 appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune di Porto Sant'Elpidio con **le particelle : nn. 61,63,67,69,531,705,707**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE:

L'appezzamento di terreno risulta adiacente alla particella 65 e alla particella 837, in leggera pendenza da ovest (zona a monte ove si situa la casa rurale-particella 837) verso est estendendosi fino alla Strada Statale Adriatica SS16. Queste particelle, insieme alla particella 65 ed alla particella 837, costituiscono la cosiddetta "Tenuta Xxxxxxxx", nelle particelle 531-69-63 (versante nord) si situa il viale di accesso ai corpi di fabbrica della particella 65 e proseguendo ai corpi di fabbrica della

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

particella 837, a partire da cancello principale che da sulla SS16 (est). L'area allo stato attuale risulta prevalentemente incolta ad eccezione della porzione di terreno a Sud/ovest ove troviamo diverse piante di ulivo.

CONSISTENZA: sup.comm. complessiva di Ha 2:72:21 (mq 27.221)

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune di Porto Sant'Elpidio

al foglio n. 4 con **le particelle : nn. 27,111, 112,113,121,712,811**(originata questa dalla soppressione della pat.715 del foglio 4), **813** (originata questa dalla soppressione della pat.26 del foglio 4), **815** (originata questa dalla soppressione della pat.25 del foglio 4)

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE:

L'appezzamento di terreno si situa sul litorale marino, in zona per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.) del Comune di appartenenza, a ridosso del Viale Europa estendendosi verso la battigia (est). Presenta pertanto una giacitura completamente in piano su una forma rettangolare. Risulta privo di qualsiasi tipo di manufatto e/o impianti/attrezzature di qualsiasi genere.

CONSISTENZA: sup. comm. complessiva di Ha 11:87:68 (mq 118.768)

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune di Porto Sant'Elpidio **al foglio n. 5** con **le particelle : nn. 7,8,9,11,19**

DESCRIZIONE CARATTERISTICHE:

L'appezzamento di terreno si presenta con una giacitura in lieve pendenza verso nord e medesima esposizione, a confine con il territorio di Sant'Elpidio a Mare. Il terreno risulta della stessa proprietà di fondi agricoli adiacenti e confinanti, ricandenti nel territorio di Sant'Elpidio a Mare (contrada Castellano). Proprio da questi fondi è possibile l'accesso a monte dalla strada Castellano di Sant'Elpidio a Mare.

L'appezzamento di terreno allo stato attuale risulta incolto e privo di qualsiasi impianto di coltivazione.

CONSISTENZA: sup. comm. complessiva di Ha 4:59:10 (mq 45.910,00)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

- **appezzamento di terreno**, distinto nel **N.C.T.** del suddetto Comune al **foglio n. 19**

le particelle nn. 194, 199 e 20 a destra della strada Castellano direzione est-ovest:

terreno totalmente agricolo, con giacitura in pendenza verso Nord, privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto. La particella 194 risulta di forma quadrangolare, compresa fra le altre due particelle: la n.199 di fatto costituente parte della strada Castellano e la n.20 , striscia di terreno che fiancheggia un fosso sottostante

le particelle nn. 384, 22 25, 26, 82, 94, 215, 216 a sinistra della strada Castellano direzione est-ovest:

terreno totalmente agricolo, con giacitura in pendenza verso Sud, che si estende dalla strada Castellano fino ad un fosso che costituisce confine con il Comune di Porto Sant'Elpidio; privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto. Esposto totalmente verso Sud. Le particelle nn.215 e 216 fiancheggiano la strada Castellano e ne fanno parte integrante e sono caratterizzate da una alberatura continua da piante ad alto fusto alcune delle quali divelte a terra e molte secche . Altre piante ad alto fusto perimetrano le particelle nn. 22-384 e la particella n. 386 (corte comune non censibile 386 sub1) in cui insistono gli immobili di seguito descritti.

CONSISTENZA: sup. comm. complessiva di Ha 7:16:20 (mq 71.620)

- **3 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, **al foglio n. 19** con **le particelle nn. 386 sub 2, 3, 4** (tutte originate dalla soppressione della partic. 23 e 24 del foglio 19), insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.19 part.386 di Ha 0:51:90 (mq 5.190) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.386/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte);

trattasi di porzioni di un fabbricato che si sviluppa su due livelli, Terra e Primo.

I sub 2 e 4 costituiscono il corpo di fabbrica principale, su impianto rettangolare, con tetto a capanna, **il sub 3** costituisce porzione adiacente al lato est del corpo di fabbrica principale, si sviluppa su un solo livello (P.T) su impianto planimetrico rettangolare e non è più dotato di copertura in quanto crollata.

Viste le caratteristiche tipologiche e strutturali/materiche presumibilmente l'edificio risale ad epoca anteriore al 1967. La struttura principale è di tipo tradizionale in muratura di mattoni pieni in laterizio, il paramento murario esterno è intonacato a cemento, Il manto di copertura anch'esso tradizionale con coppi laterizi. L'edificio versa in uno stato di degrado generale e di abbandono, il piano primo, subalterno 4, non è accessibile in quanto la scala di collegamento esterna risulta invasa

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

da vegetazione infestante. Mancano molti infissi, quelli esistenti sono prevalentemente rotti, gli impianti tecnologici sono ormai inesistenti, dal punto di vista statico non manifesta gravi deficienze. Stato di conservazione e manutenzione pessimo.

CONSISTENZA:

part. 386 sub 2, P.T. unità collabente	mq…180
part. 386sub 3, P.T. unità collabente	mq…..75
part. 386sub 4, P.T. unità collabente	mq…125
sup. comm. complessiva	mq… 380

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

al foglio n. 16 le particelle nn 51 e 258 : frustolo di terreno con giacitura in pendenza da nord verso sud, incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto posizionati in modo non ordinato, privo di qualsiasi impianto o strutture di soprassuolo. E' di forma rettangolare per uno sviluppo totale di circa 26 x 35 ml. L'esposizione può considerarsi buona in quanto volge soprattutto verso Sud. Gli immobili sono accessibili sia da Via della Repubblica, Via Cardinale Svampa.

CONSISTENZA part. nn.51 e 258: sup. comm. complessiva di Ha 0:08:45 (mq 845)

al foglio n. 3 le particelle nn. 325,364,365 : terreno totalmente agricolo con giacitura pianeggiante, privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto. L'appezzamento di terreno ha accesso diretto dalla strada comunale Via San Filippo Villa

CONSISTENZA part. nn 325-364-365: sup. comm. complessiva di Ha 1:74:80 (mq 17.480)

5. REGOLARITA' sotto il PROFILO EDILIZIO e URBANISTICO

5.a STORIA URBANISTICA DEGLI IMMOBILI

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO in zona Via Pian di Torre snc

- **6 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc **al foglio n. 4** con le particelle : **nn. 65 sub. 2-3-4-5-6-7** (tutte originate dalla

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

soppressione delle pat.64, 65 e 120 del foglio 4), insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.65 di Ha 0:71:05 (mq 7.105) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

In riferimento a queste unità immobiliari sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie(vedasi All. N.6-Pratiche edilizie):

Licenza di costruzione Protc. N. 5576 –pratica n.3027 del 10-08-1965 di Villa sulla part.65

richiedente : Sig.ra Xxxxxxxx xxxxxxx ved. Xxxxxxxxxx

opere di: ampliamento e sopraelevazione di "Villa S.Maria", ampliamento di Villa preesistente sul lato est per formazione al piano primo di vani ad uso camere da letto. Il volume in ampliamento viene in parte compensato con la demolizione di un fabbricato accessorio (in condizione di fatiscenza generale) sito nei pressi del fabbricato principale; il detto fabbricato accessorio viene sostituito con un nuovo corpo di fabbrica di dimensioni ridotte da destinarsi a garage.

Autorizzazione Edilizia n. 574, Protc. N. 8695, del 06-11-1987

richiedente : Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx

opere di : recinzione di parte dell'area circostante il fabbricato esistente

Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi art.13 L.47/85 e art.15 L.29-06-39 n.1497) N.3001, Protoc. n. 1185 del 14-05-1991

richiedente : [redacted] s.r.l. ex Xxxxxxxx xxxxxxxx

opere in sanatoria: "mantenere accessorio agricolo"

Autorizzazione Edilizia N.1540, Protoc. n. 16400 del 03-03-1995

richiedente : Sig.Xxxxx Ida, amministratrice dell'[redacted] s.r.l.

opere: realizzazione di recinzione di area in parte agricola e in parte di rispetto

Concessione Edilizia in Sanatoria (ai sensi della L.28-02-1985 n.47) N.2723, del 20-07-2007

richiedente : Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx, rilasciata all'[redacted] s.r.l. divenuta nel frattempo proprietaria del bene

opere: ampliamento del fabbricato su tutti i livelli di piano

aumento volume piano sottotetto

cambio destinazione d'uso piano sottotetto da locali accessori a civile abitazione

modifiche interne ed ai prospetti non valutabili in termini di superficie o di volume

- **4 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

al foglio n. 4 con le **particelle : nn. 837 sub 2** (garage/rimessa), **sub 3** (abitazione), **sub 4** (magazzino), **sub 5** (locale di deposito), (tutte originate dalla soppressione della pat.60 del foglio 4), insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.837 di Ha 0:14:00 (mq 1.400) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

In riferimento a queste unità immobiliari presso l'ufficio urbanistico di competenza del Comune di appartenenza non è emersa alcuna pratica edilizia, tuttavia viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate si può presumere che l'edificazione originaria sia anteriore al 1967

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

- **3 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato alla Strada Castellano snc , **al foglio n. 19** con le particelle : **386 sub 2, sub 3, sub 4**

Il fabbricato, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate probabilmente è stato edificato in data anteriore al 1967 e presso l'ufficio urbanistico di competenza del Comune di appartenenza non è emersa alcuna pratica edilizia

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

Non necessaria in quanto trattasi di terreni

5.b REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI

CORRISPONDENZA FRA STATO REALE dei LUOGHI e TITOLI ABILITATIVI AMMINISTRATIVI
STATO REALE dei LUOGHI e DATI CATASTALI

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

- **6 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 65 sub. 2-3-4-5-6-7 (tutte originate dalla soppressione delle pat.64, 65 e 120 del foglio 4), insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.65 di Ha

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

0:71:05 (mq 7.105) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

corrispondenza fra stato reale dei luoghi e titoli abilitativi amministrativi:

Lo stato reale dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo amministrativo rilasciato

corrispondenza stato reale dei luoghi e dati catastali :

le unità immobiliari risultano accatastate in parte come unità in corso di costruzione (i sub 2-3-4) ed in parte (i sub 5-6-7) come "unità" collabenti";
pertanto catastalmente sono prive di planimetrie, esiste solo l'elaborato planimetrico che risulta corrispondente con lo stato reale dei luoghi *(vedi All. n.4)*

- **4 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato in Via Pian di Torre snc

al foglio n. 4 con le particelle : nn. 837 sub 2 (garage/rimessa), sub 3 (abitazione), sub 4 (magazzino), sub 5 (locale di deposito), (tutte originate dalla soppressione della pat.60 del foglio 4),
insistenti su area descritta al Catasto Terreni, Fgl.4 part.837 di Ha 0:14:00 (mq 1.400) "ente urbano", con parti comuni identificate dal bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fgl.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

corrispondenza fra stato reale dei luoghi e titoli abilitativi amministrativi:

Regolarità urbanistica non accertabile in quanto presso l'ufficio urbanistico di competenza del Comune di appartenenza non è emersa alcuna pratica edilizia e/o titolo amministrativo, tuttavia, come già detto la costruzione del bene è presumibilmente anteriore al 1967.

corrispondenza stato reale dei luoghi e dati catastali :

le planimetrie catastali corrispondono con lo stato reale dei luoghi *(vedi All. n.4)*

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

- **3 unità immobiliari**, al **N.C.E.U.** del suddetto Comune, porzioni di fabbricato alla Strada Castellano snc , al foglio n. 19 con le particelle : 386 sub 2, sub 3, sub 4

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

corrispondenza fra stato reale dei luoghi e titoli abilitativi amministrativi:

Regolarità urbanistica non accertabile in quanto presso l'ufficio urbanistico di competenza del Comune di appartenenza non è emersa alcuna pratica edilizia e/o titolo amministrativo, tuttavia, come già detto la costruzione del bene è presumibilmente anteriore al 1967.

corrispondenza stato reale dei luoghi e dati catastali :

le unità immobiliari risultano accatastate come "unità" collabenti";

pertanto catastalmente sono prive di planimetrie, esiste solo l'elaborato planimetrico che risulta corrispondente con lo stato reale dei luoghi *(vedi All. n.4)*

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

Non necessaria in quanto trattasi di terreni

6. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

CUD prot. 18708 del 19-04-2021 *(vedi all. N.8)*

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

CUD del 19-04-2021 *(vedi all. N.9)*

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

CUD N.2/2021 del 02 febbraio 2021 *(vedi all. n.10)*

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

compendio immobiliare sito nel **Comune di PORTO SANT'ELPIDIO**

BENI IN ZONA "TENUTA VILLA XXXXXXXX", VIA Pian della Torre

PU (art. 56 N.d.A.)-Parco urbano

Si precisa che l'art. 56 prevede la possibilità di attivare una zona a Verde Pubblico con una limitata edificazione addensata in aree contigue che permetta attraverso convenzione (ovvero attraverso un intervento urbanistico preventivo) la realizzazione di un parco urbano su una superficie di almeno 6 ettari.

Gli immobili oggetto della presente non raggiungono questa superficie.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Arch Francesca Amurri -Via R.Sanzio n.95 – 63825 – Monterubbiano (FM) - cell 368609337
Mail: francesca.amurri@archiworldpec.it – archifra62@libero.it

PRESCRIZIONI URBANISTICHE - AMBITI DI TUTELA	Individuazione BENE
	Foglio 4, particella 65
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **Centro_Abitato** **VSA_1497** LN 1497/39-LN 1497/39 - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano **PAI_Frane** R3	
	Foglio 4, particella 705
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **Centro_Abitato** **PAI_Frane** R3	
	Foglio 4, particella 61
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **Centro_Abitato** **VSA_1497** LN 1497/39-LN 1497/39 - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano	
	Foglio 4, particella 837
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.)	

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

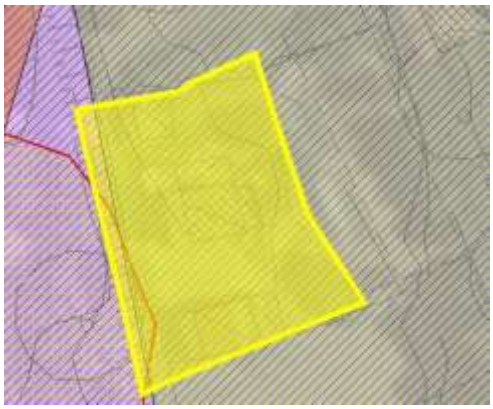
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

VSA_1497
LN 1497/39-LN 1497/39 - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano

Unione_5000

Unione_2000

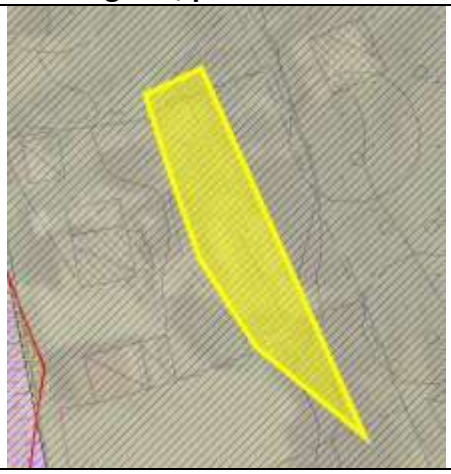


Foglio 4, particella 707

Zonizzazione

PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.)
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato
VSA_1497
LN 1497/39-LN 1497/39 - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano



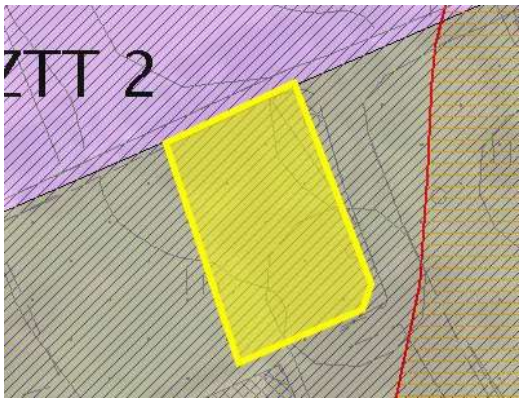
Foglio 4, particella 63

Zonizzazione
PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.)

PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

VSA_1497
LN 1497/39-LN 1497/39 - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano



Foglio 4, particella 69

Zonizzazione
PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.)

PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

Centro_Abitato

PAI_Frane
R3

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

	Foglio 4, particella 67
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **Centro_Abitato** **PAI_Frane** R3	
	Foglio 4, particella 531
Zonizzazione PU-Parco urbano (art. 56 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **Centro_Abitato**	

<u>BENI SITI IN ZONA LITORALE MARINO (lungomare Europa)</u>

(ZSP) ART. 31 – Zone per servizi ed attrezzature privati di uso pubblico

Aree finalizzate ad un tempo alla riqualificazione ambientale del territorio comunale e allo sviluppo turistico come risorsa economica fondamentale.

Nello specifico, i beni oggetto della presente ricadono nella tipologia di area come descritta alla lettera a) dell'art.31, ovvero:

a) le aree localizzate ad est della ferrovia e direttamente collegate alla fruizione turistica del mare e della spiaggia, ma non comprese nell'"Ambito della spiaggia", di cui al successivo Art. 55;

Usi previsti nelle aree di tipo

a) : U4/5 Pubblici esercizi
- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/6 Attrezzature per il verde
- U5/7 Attrezzature per lo sport
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.

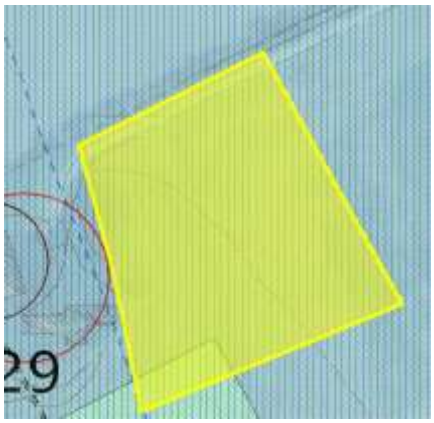
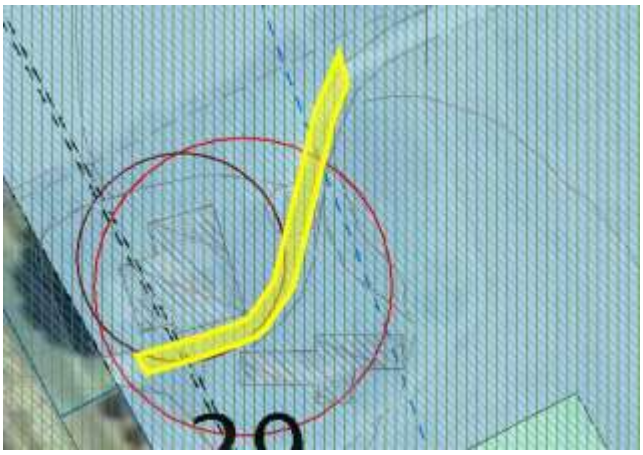
Nelle zone di tipo a) il PRG si attua per intervento preventivo, secondo i seguenti indici e parametri:

a) Uf = 0,1 mq/mq
b) H= max 4,50 ml

In ogni caso, le attrezzature sportive, ricreative e culturali eventualmente ricadenti all'interno della fascia

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

di 300 m dalla battigia, dovranno essere di tipo “leggero” e a basso livello di impatto ambientale.

	Foglio 4, particella 712
Zonizzazione ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **PPAR_lit_mar_1** LIT_MAR **PPAR_lit_mar_2** LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE **ex_Galasso** DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 **Interesse_nazionale_BacinoChienti** INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti	
	Foglio 4, particella 811
Zonizzazione ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.) **PRG_Limite_tessuti_urbani** AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000) **PPAR_lit_mar_1** LIT_MAR **PPAR_lit_mar_2** LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE **ex_Galasso** DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 **Interesse_nazionale_BacinoChienti** INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti **Unione_5000** **Unione_2000**	
	Foglio 4, particella 111
Zonizzazione ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)	

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

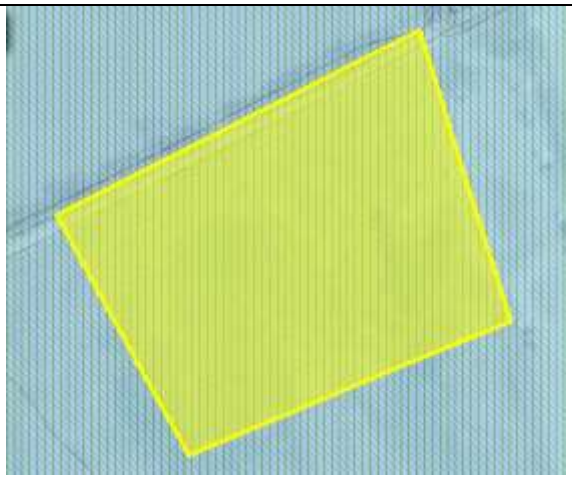
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Foglio 4, particella 112

Zonizzazione
ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)

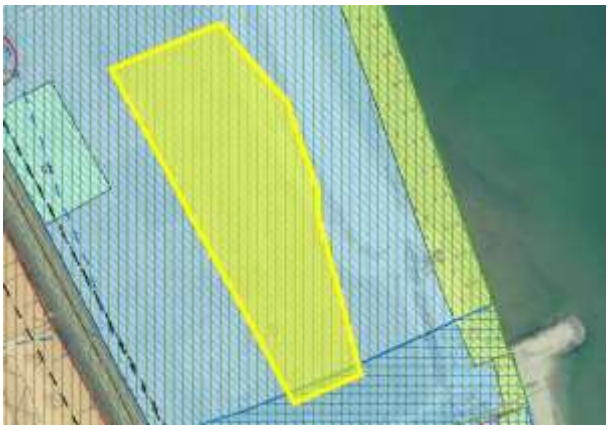
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Foglio 4, particella 813

Zonizzazione
ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)

PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

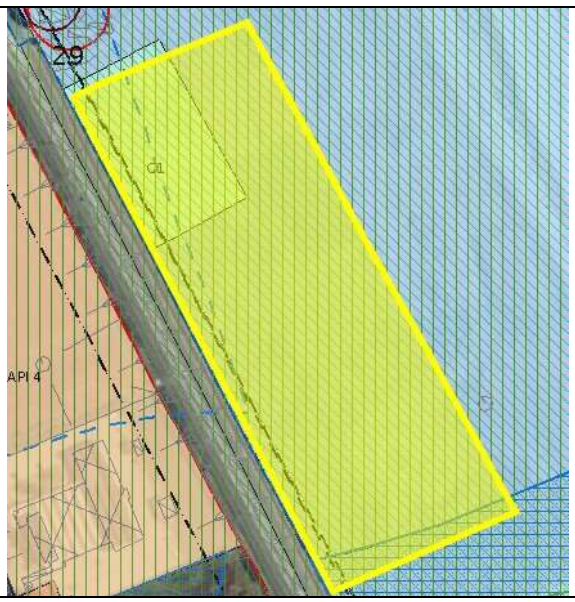
PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Foglio 4, particella 815

Zonizzazione
ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)

PRG_ZIN

PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

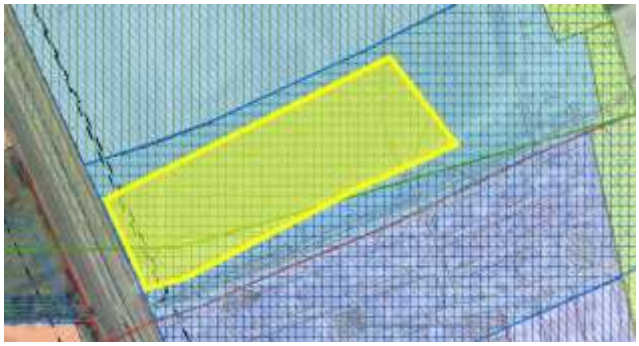
PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

PPAR_fiu_1
FIU_TUT-Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.50 N.d.A)

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Foglio 4, particella 121

Zonizzazione
API-Aree Progetto prevalentemente artigianali e industriali (art. 46 N.d.A.)

PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

PRG_Rispetto_Ferroviario

Centro_Abitato

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti

Unione_5000

Unione_2000

Foglio 4, particella 27

Zonizzazione
ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)

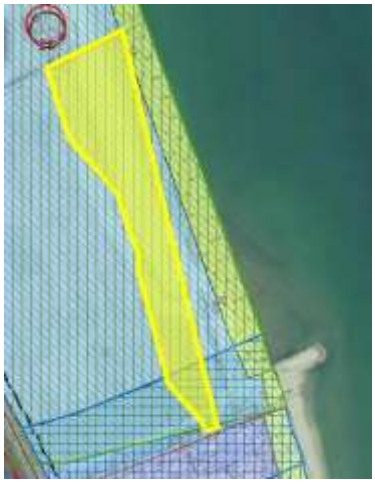
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Foglio 4, particella 113

Zonizzazione
ZSP-Zone per servizi e attrezzature privati di uso pubblico (art. 31 N.d.A.)

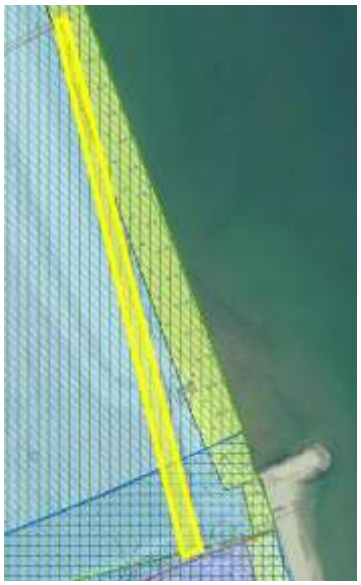
PRG_Limite_tessuti_urbani
AZZ_TESS_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" (scala 1:2000)

PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR

PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

Interesse_nazionale_BacinoChienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti



Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Arch Francesca Amurri -Via R.Sanzio n.95 – 63825 – Monterubbiano (FM) - cell 368609337
Mail: francesca.amurri@archiworldpec.it – archifra62@libero.it

BENI SITI IN ZONA TERRITORIALE NORD DEL COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO, A CONFINE CON COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

(art. 60 N.d.A.) TESSUTO AGRICOLO (E)
E3-Zona di pregio ambientale

In questa zona, si applicano in particolare le disposizioni della LR 13/90, che, in caso di contrasto, sono prevalenti rispetto all'art. 60 N.d.A. del PRG
Ai sensi di tale legge sono quindi esclusi gli interventi di nuova costruzione estranei alle necessità dei lavoratori agricoli, della coltivazione dei fondi, dell'allevamento del bestiame, delle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo.

Foglio 5, particella 7

Zonizzazione
E3-Zona di pregio ambientale (art. 60 N.d.A.)

PPAR_fiu_1
FIU_TUT-Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.50 N.d.A)

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

PAI_Frane
R2

Foglio 5, particella 8

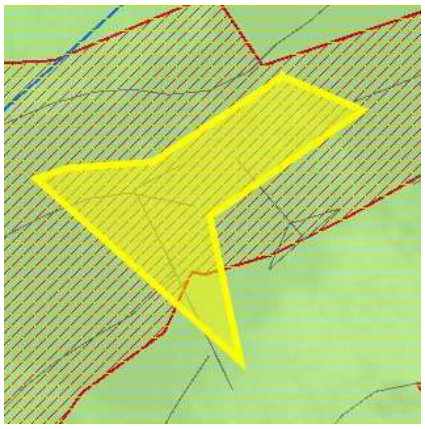
Zonizzazione
E3-Zona di pregio ambientale (art. 60 N.d.A.)

PPAR_ver
VER_TUT-Ambiti di tutela dei versanti (art.52 N.d.A.)

ex_Galasso
DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

PAI_Frane
R2

Unione_5000

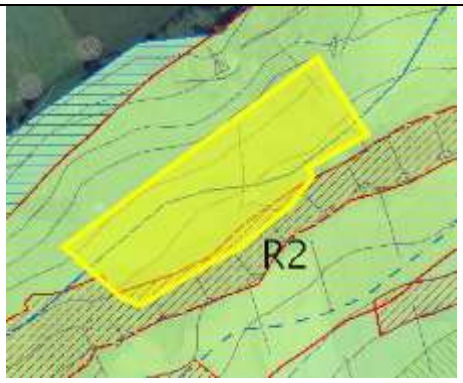
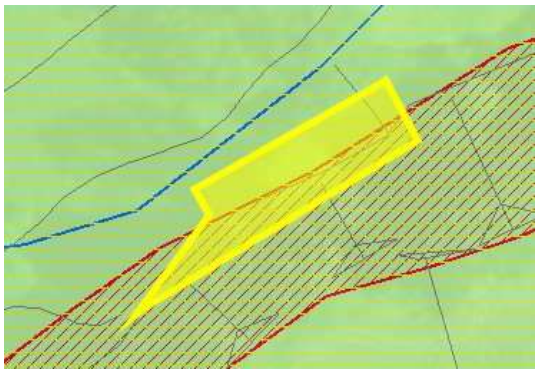


Foglio 5, particella 9

Zonizzazione
E3-Zona di pregio ambientale (art. 60 N.d.A.)

PPAR_fiu_1
FIU_TUT-Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.50 N.d.A)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

ex_Galasso DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 **PAI_Frane** R2	
	Foglio 5, particella 11
Zonizzazione E3-Zona di pregio ambientale (art. 60 N.d.A.) **PPAR_ver** VER_TUT-Ambiti di tutela dei versanti (art.52 N.d.A.) **ex_Galasso** DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 **PAI_Frane** R2 **Unione_5000**	
	Foglio 5, particella 19
Zonizzazione E3-Zona di pregio ambientale (art. 60 N.d.A.) **PPAR_fiu_1** FIU_TUT-Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.50 N.d.A) **ex_Galasso** DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985	

compendio immobiliare sito nel **Comune di** **<u>SANT'ELPIDIO A MARE</u>**

Individuazione BENE	PRESCRIZIONI URBANISTICHE - AMBITI DI TUTELA	
Foglio N. 19	**P.RG.**	**Ambiti di tutela**
Particelle 20-22-25-26-82-94-194-199 215porzione-216porzione 384-386	TA Tessuto agricolo Art.58 N.T.A.	

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Particelle 215porzione 216porzione	Zona VI Zone per la viabilità Art. 31 N.T.A.	
Particelle 22porzione 194porzione 199-215porzione 216porzione 384porzione 386 porzione	Ricadono in fascia di rispetto stradale Art. 31 N.T.A.	
Particelle 20porzione,22porzione 25-26-82,94porzione 194-199-215,216porzione		Beni paesaggistici Ambientali tutelati ai sensi del D.lvo 42/2004 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua art. 57 N.T.A.
Particelle 20-25-26-82porzione 194porzione		Ambito di tutela dei Corsi d'acqua Art 48 N.T.A.
Particelle 22piccola porzione 25porzione-26porzione 82porzione-94porzione 384porzione		Ambito di tutela dei versanti Art 50 N.T.A.
Particelle 22porzione-194porzione 199-215porzione 216porzione-384porzione 386porzione		Ambito di tutela dei crinali Art 49 N.T.A.

compendio immobiliare sito nel **Comune di** **<u>MONTEGRANARO</u>**

Individuazione BENE	PRESCRIZIONI URBANISTICHE – AMBITI DI TUTELA			
Foglio N. 16	**P.RG.**	**Ambiti di tutela**	**P.A.I**	**Piano di Classificazione acustica**
Part. 51 Part. 258	"F " zona per attrezzature di interesse pubblico art.28	T - Unità paesaggio elevato valore – art.58		Classe 4 Aree di intensa attività umana

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Foglio N. 3				
Part. 325 Part. 364 Part. 365	Zone Agricole –"E" CAPO VI	T- Alta perc.visiva art 43 NTA PPAR T- Tutela corsi d'acqua Art.19 T- Vincoli di cui al D.lsg 42/2004 T - Unità paesaggio elevato valore – art.58	Area in frana o soggetta a esondazione E-19-0005 Part. 365: totalmente Part. 364-325: parzialmente	Classe 5 Aree prevalentemente industriali

7. IDENTIFICAZIONE e STORIA CATASTALE dei BENI

IDENTIFICAZIONE/SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE *(vedi All.n.3)*

Dalla certificazione catastale i beni risultano ad oggi, così censiti:

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

BENI IN ZONA "TENUTA VILLA XXXXXXXX", VIA Pian della Torre

Area in Porto Sant'Elpidio - via Pian Di Torre - descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.65 di Ha 0:71:05 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.65/2 PS1-T-1-2 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/3 PT-1 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/4 PT "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/5 PT "unità collabenti"
- Fog.4 part.65/6 PT "unità collabenti"
- Fog.4 part.65/7 PT "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati:*

- Fog.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)

Confini: Stessa proprietà , salvi altri

Area in Porto Sant'Elpidio - via Pian Di Torre - descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Fog.4 part.837 di Ha 0:14:00 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.837/2 PT cat.C/6 cl.1 mq.91 rc€ 187,99 (rimessa)
- Fog.4 part.837/3 PT-1 cat.A/3 cl.2 v.4,5 rc€ 127,82 (abitazione)
- Fog.4 part.837/4 PT cat.C/2 cl.1 mq.30 rc€ 61,97 (magazzino)
- Fog.4 part.837/5 PT cat.C/2 cl.1 mq.95 rc€ 196,25 (locale di deposito)

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati:*

- *Fog.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, salvi altri

Terreno in Porto Sant'Elpidio - c.da Pian Di Torre, della superficie complessiva di Ha 2:72:21, descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.61 di Ha 0:42:10 rd€ 23,92 ra€ 21,74
- Fog.4 part.63 di Ha 0:05:50 rd€ 4,12 ra€ 2,98
- Fog.4 part.67 di Ha 0:47:61 rd€ 27,05 ra€ 24,59
- Fog.4 part.69 di Ha 0:57:40 rd€ 25,20 ra€ 32,61
- Fog.4 part.531 di Ha 0:01:55 rd€ 0,88 ra€ 0,80
- Fog.4 part.705 di Ha 1:11:95 rd€ 63,60 ra€ 57,82
- Fog.4 part.707 di Ha 0:06:10 rd€ 3,47 ra€ 3,15

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Holiday S.R.L, Xxxxxxxxxx Xxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, SS 16, Via degli Abruzzi , salvi altri

<u>BENI SITI IN ZONA LITORALE MARINO (lungomare Europa)</u>

Terreno in Porto Sant'Elpidio, della superficie complessiva di Ha 11:87:68, descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.27 di Ha 2:64:10 rd€ 102,30 ra€ 136,40
- Fog.4 part.111 di Ha 0:84:40 rd€ 37,05 ra€ 47,95
- Fog.4 part.112 di Ha 2:86:70 rd€ 162,88 ra€ 148,07
- Fog.4 part.113 di Ha 0:60:98 rd€ 20,47 ra€ 28,34

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Fog.4 part.121 di Ha 0:05:90 rd€ 5,18 ra€ 4,42
- Fog.4 part.712 di Ha 0:47:30 rd€ 41,53 ra€ 29,31
- Fog.4 part.811 di Ha 0:01:80 senza redditi "area rurale"
- Fog.4 part.813 di Ha 3:44:60 rd€ 249,16 ra€ 213,57
- Fog.4 part.815 di Ha 0:91:90 rd€ 80,69 ra€ 56,95

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Riva del Castellano S.R.L., Rete Ferroviaria Italiana S.P.A., Demanio Pubblico dello Stato, Xxxxx xxxxxxxx, salvi altri

BENI SITI IN ZONA TERRITORIALE NORD DEL COMUNE di PORTOSANT'ELPIDIO, A CONFINE CON COMUNE DI SANT'ELPIDIO A MARE

Terreno in Porto Sant'Elpidio, della superficie complessiva di Ha 4:59:10,

descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.5 part.7 di Ha 1:19:30 rd€ 52,51 ra€ 57,94
- Fog.5 part.8 di Ha 0:05:90 rd€ 5,79 ra€ 3,50
- Fog.5 part.9 di Ha 0:81:90 rd€ 27,49 ra€ 38,07
- Fog.5 part.11 di Ha 0:04:90 rd€ 4,81 ra€ 2,91
- Fog.5 part.19 di Ha 2:47:10 rd€ 82,95 ra€ 114,85

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxxx xxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxxx, Xxxxx xxxx, , salvi altri

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreno, di Ha 6:19:90, descritto al **Catasto Terreni**

- Fog.19 part.20 di Ha 0:33:40 rd€ 3,45 ra€ 1,72
- Fog.19 part.22 di Ha 1:05:00 rd€ 22,04 ra€ 27,02
- Fog.19 part.25 di Ha 0:87:90 rd€ 48,33 ra€ 50,40
- Fog.19 part.26 di Ha 0:04:90 rd€ 0,79 ra€ 0,15
- Fog.19 part.82 di Ha 1:46:10 rd€ 158,45 ra€ 86,77
- Fog.19 part.94 di Ha 0:90:00 rd€ 19,56 ra€ 26,02
- Fog.19 part.194 di Ha 1:35:80 rd€ 49,09 ra€ 70,13

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Fog.19 part.199 di Ha 0:07:70 rd€ 2,78 ra€ 3,98
- Fog.19 part.215 di Ha 0:06:00 rd€ 2,17 ra€ 3,10
- Fog.19 part.216 di Ha 0:03:10 rd€ 1,12 ra€ 1,60
- Fog.19 part.384 di Ha 0:44:40 rd€ 6,64 ra€ 6,84

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Xxxxxxx xxxx, Xxxxxxxx Macchine S.P.A., Xxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, stessa proprietà, Strada Castellano, salvi altri

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Sant'Elpidio a Mare - Strada Castellano ,

descritta al **Catasto Terreni:**

- Fog.19 part.386 di Ha 0:51:90 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così descritto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.19 part.386/2 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/3 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/4 PT-1 "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.19 part.386/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Strada Castellano, salvi altri

IMMOBILI siti nel COMUNE di <u>MONTEGRANARO</u>

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Area in Montegranaro, della superficie complessiva di Ha 0:08:45 (mq 845), descritta al

Catasto Terreni:

- Fog.16 part.51 di Ha 0:04:05 rd€ 1,99 ra€ 2,41
- Fog.16 part.258 di Ha 0:04:40 rd€ 2,16 ra€ 2,61

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Via della Repubblica, Via Cardinale Svampa, salvi altri

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreno in Montegranaro, della superficie complessiva di Ha 1:74:80, descritto

al **Catasto Terreni**:

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Fog.3 part.325 di Ha 0:05:80 rd€ 4,19 ra€ 3,59
- Fog.3 part.364 di Ha 1:68:30 rd€ 121,69 ra€ 104,30
- Fog.3 part.365 di Ha 0:00:70 rd€ 0,51 ra€ 0,43

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Calepio Scavi S.P.A., Xxxxxxxx xxxxxxxx, Xxxxxx xxxxxxxx, salvi altri

STORIA CATASTALE dei BENI

(vedasi *All.N.3* a cura dell'ausiliario Curi Emidio)

8. INTESTAZIONE E COMPROPRIETA'

Alla data odierna l'intero compendio immobiliare interessato dal pignoramento, oggetto della presente, risulta per l'intera piena proprietà (per la quota di 1000/1000) della società xxxxxx.xx x.x.x.(già "[redacted] Srl") con sede in [redacted]; C.F. e P.I. xxxxxxxxxxx.

9. PROVENIENZA della PROPRIETA' e DIRITTI SPETTANTI al debitore

L'intero compendio immobiliare oggetto della presente risulta per l'intera piena proprietà (per la quota di 1000/1000) della società xxxxxx.xx x.x.x.(già "[redacted] Srl") con sede in [redacted]; C.F. e P.I. xxxxxxxxxxx, in virtù degli atti di cui all'Allegato N.3 redatto dall'ausiliario Curi Emidio

ELENCO FORMALITA'
(vedasi nello specifico All.ti nn.2 e 3)

In sintesi le formalità pregiudizievoli a carico dell'esecutato e gravanti sugli immobili in oggetto sono:

ISCRIZIONI IPOTECARIE

Iscrizione N.	Data	Contro	A favore	Su	Natura
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 3739 Reg.Part. n.763	10-05-2011	Società XXXXXX.XX X.X.X.	CASSA DI RISPARMIO DI FERMO Spa	Su tutti gli immobili in oggetto	**IPOTECA GIUDIZIALE** In virtù di Decreto Ingiuntivo Trib. Fermo per Euro 180,000 (centottantamila) Di cui Euro 120,511,38 (centoventimila

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

					Cinquecentoundici Virgola trentotto) Per originaria sorte
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 4892 Reg.Part. n.753	01-07-2019	Società XXXXXX.XX X.X.X.	Funari Guglielmo	Su tutti gli immobili in oggetto	**IPOTECA GIUDIZIALE** In virtù di Decreto Ingiuntivo Trib. Macerata per Euro 1.200,000 Di cui Euro 1.080,000 Per originaria sorte
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 7130 Reg.Part. n.1017	20-0-2019	Società XXXXXX.XX X.X.X.	Agenzia delle Entrate Riscossione-Roma	Su tutti gli immobili in oggetto	IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA RISCOSSIONE Protoc. 1455/819 Del 19-09-2019 Derivante da Ruolo per Euro 277.569,24 Di cui Euro 138.784,62 Per originaria sorte

TRASCRIZIONI

Trascrizione N.	**Data**	**Contro**	**A favore**	**su**	**Natura**
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 3450 Reg.Part. n. 2575	17-06-1994	Società [redacted] rl"	Società "SNAM S.p.a. (con sede in San Donato Milanese C.F.0015322049	Unità immobiliare Al foglio 3, part.325 N.C.T. Comune Montegranaro	Costituzione Di servitù di Metanodotto
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 5255 Reg.Part. n. 3631	12-07-2012	Società "XXXXXX.XX X.X.X."	CASSA DI RISPARMIO DI FERMO Spa	Su tutti gli immobili in oggetto	VERBALE DI PIGNORAMENTO
Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 7481 Reg.Part. n. 5059	05-10-2012	Società "XXXXXX.XX X.X.X."	Xxxxxxxx Remigio	Immobili in Porto Sant'Elpidio e Sant'Elpidio a Mare	VINCOLO TRASCRITTO DI GODIMENTO PLURIENNALE SU IMMOBILI SOGGETTO AD IVA

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6bf003b694cf5fc

Conservatoria RR.II Fermo Reg.Gen n. 4816 Reg.Part. n. 3247	03-07-2013	Società "XXXXXX.XX X.X.X."	Comune Porto Sant'Elpidio	Immobili in Porto Sant'Elpidio	ATTO AMMINISTRATIVO ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

10. ACCERTAMENTI IPOCATASTALI E CAMERALI

In merito alle formalità pregiudizievoli il sottoscritto CTU si è provveduto ad effettuare le visure attuali in aggiornamento ed integrazione del certificato notarile e ad effettuare opportune visure storiche camerali *(vedasi All.ti nn 3-5 redatti dall'ausiliario Curi Emidio)*

11. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE e CRITERIO DI STIMA

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Il criterio di stima che si intende adottare è quello del valore venale del bene a prezzo per mq di superficie lorda procedendo nella stima con il metodo più usato nel luogo del tipo sintetico-comparativo, tenendo presenti l'ubicazione, le caratteristiche della zona (esposizione, strade di accesso e viabilità generale), le possibilità di utilizzo e disponibilità dei servizi pubblici e privati, la vetustà e lo stato di conservazione e facendo una comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche (tipologiche e costruttive) di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato, desunti da consultazione di tecnici e/o operatori del mercato immobiliare di zona e consultazione dei valori indicati dall'Agenzia del Territorio, Osservatorio dei Valori Immobiliari; per quanto riguarda i terreni il valore viene stimato attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona omogenea, tenendo conto dei valori di compravendita suggeriti da operatori del settore immobiliare, verificando altresì coi valori medi indicati Osservatorio dei Valori Agricoli – Provincia di Fermo – rapporto statistico provinciale; si terrà altresì in dovuta considerazione la situazione di immobilità del mercato immobiliare stesso in riferimento all'ultimo anno, dovuta al particolare momento di crisi economica. Da suddette indagini sono emersi i valori unitari medi (€/mq) di seguito indicati.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

VALORE degli IMMOBILI

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

compendio immobiliare sito nel Comune di PORTO SANT'ELPIDIO

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire i valori che seguono.

Beni al foglio n. 4, particella n. 837 - (ai fabbricati NCEU)			
BENE/IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO di STIMA €/mq	VALORE DI MERCATO Dell'IMMOBILE €
Fgl . n. 4 Particella n.837 sub 1 (b.c.n.c. corte)	1400,00	€ 4,00	€ 5.600/00
Fgl . n. 4 Particella n.837 Sub 2-3-4-5	311,00	€ 150,00	€ 46.650/00
VALORE TOTALE DI QUESTO INSIEME DI UNITA' IMMOBILIARI			**€ 52.250/00**
Beni al foglio n. 4, particella n. 65 - (ai fabbricati NCEU)			
Fgl . n. 4 Particella n.65 sub 1 (b.c.n.c. corte)	7.105,00	€ 5,00	€ 35.525/00
Sub 2 (villa) S1-T-1°-2°	937,00	€ 450,00	€ 421.650/00
Sub 3 (in costruzione) Abitazione e garage p.T. e 1°	156,00	€ 300,00	€ 46.800/00
Sub 4 (in costruzione) Locale rimessa p.T.	79,00	€ 250,00	€ 19.750/00
Sub 5 (unità collabente) Loc. servizio p.T.	16,00 circa	€ 50,00	€ 800/00
Sub 6 (unità collabente) rudere p.T.	20,00 circa	€ 50,00	€ 1.000/00

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Sub 7 Loc. culto p.T.	44,00	€ 150,00	€ 6.600/00
Beni al foglio n. 4 - (ai terreni NCT)			
Fgl . n. 4 Particelle nn: 61,63,67,69 531,705,707	27.221,00	€ 5,00	€ 136.105/00
VALORE TOTALE DI QUESTO INSIEME DI UNITA' IMMOBILIARI			€ 668.230/00 arrotondato a **€ 668.200/00**
Beni al foglio n. 5 - (ai terreni NCT)			
BENE/IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO di STIMA €/mq	VALORE DI MERCATO Dell'IMMOBILE €
Fgl . n. 5 Particelle nn: 7,8,9,11,19	45.910,00	€ 3,00	€ 137.730/00 arrotondato a **€ 137.700/00**
Beni al foglio n. 4 - (ai terreni NCT)			
BENE/IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO di STIMA €/mq	VALORE DI MERCATO Dell'IMMOBILE €
Fgl . n. 4 Particelle nn: 27,111,112,113,121,712, 811, 813,815	118.768,00	€ 8,00	€ 950.144/00 arrotondato a **€ 950.100/00**

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

compendio immobiliare sito nel **Comune di SANT'ELPIDIO A MARE**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire i valori che seguono

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Beni al foglio n. 19 – (ai terreni NCT)			
BENE/IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO di STIMA €/mq	VALORE DI MERCATO Dell'IMMOBILE €
Fgl . n. 19 Particelle nn: 20,22,25,26,82,94,194, 199,215,216,384 (appezzamento di terreno)	61.990,00	€ 3,00	€ 185.970/00 arrotondato a **€ 186.000/00**
Beni al foglio n. 19 – (ai fabbricati NCEU)			
Fgl . n. 19 Particelle nn: 386 sub 2, 3, 4 (unità collabenti)	380,00	€ 200/00	€ 76.000/00
Fgl . n. 19 Particella n. 386 sub 1 Corte comune	5.190	€ 4,00	€ 20.760/00
		Totale	€ 96.760/00 arrotondato a **€ 96.800/00**
VALORE TOTALE DI QUESTO INSIEME DI UNITA' IMMOBILIARI			**€ 282.800/00**

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGRANARO**

In base all'analisi dei suddetti parametri e l'analisi dei prezzi accertati previa una accurata indagine di mercato, sembra equo attribuire i valori che seguono

Beni al foglio n. 16 - (ai terreni NCT)			
BENE/IMMOBILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO di STIMA €/mq	VALORE DI MERCATO Dell'IMMOBILE €
Fgl . n. 16 **Particelle nn: 51, 58** (appezzamento di terreno)	845,00	€ 50,00	**€ 42.250/00**

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Beni al foglio n. 3- (ai terreni NCT)			
Fgl . n. 3 Particelle nn: 325-364-365	17.480,00	€ 4,00	€ 69.920/00 arrotondato a **€ 69.900/00**

DETERMINAZIONE PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, risulterà corrispondente al valore (Valore di Mercato) come sopra determinato decurtato delle Passività, ovvero delle somme necessarie per sanare eventuali opere realizzate in difformità e/o in assenza dei titoli abilitativi e per l'eventuale adeguamento/aggiornamento catastale, o qualsiasi altro genere di passività.

Nel caso specifico , per tutti gli immobili oggetto di esecuzione, non si è rilevatà alcuna passività da portare in detrazione , pertanto il valore da porre a base d'asta risulterà corrispondente al Valore di Mercato come sopra determinato

VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, corrispondente ai diritti di 1000/1000 della piena proprietà, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Xxxxx Srl), con sede legale in [redacted] [redacted] [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx, sarà il seguente:

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

per gli IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO	
IDENTIFICAZIONE del BENE/IMMOBILE	Prezzo da porre a BASE D'ASTA
IMMOBILI al NCEU (Fabbricati)	
Fgl . n. 4 , Particella n.837, sub 1 (b.c.n.c. corte)	€ 5.600/00 (eurocinquemilaseicento/00)
Fgl . n. 4 , Particella n.837, Sub 2-3-4-5	€ 46.650/00 (euroquarantaseimilaseicentocinquanta/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, sub 1 (b.c.n.c. corte)	€ 35.525/00 (eurotrentacinquemilacinquecentoventicinque/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 2 (villa),S1-T-1°-2°	€ 421.650/00 (euroquattrocentoventunomilaseicentocinquanta/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 3 (in costruzione) Abitazione e garage, p.T. e 1°	€ 46.800/00 (euroquarantaseimilaottocento/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 4 (in costruzione) Locale rimessa, p.T.	€ 19.750/00 (eurodiciannovemilasettecentocinquanta/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 5 (unità collabente) Loc. servizio, p.T.	€ 800/00 (euroottocentomila/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 6 (unità collabente) Rudere, p.T.	€ 1.000/00 (euromille/00)
Fgl . n. 4, Particella n.65, Sub 7 , Loc. culto, p.T.	€ 6.600/00 (euroseimilaseicento/00)
IMMOBILI al NCT (Terreni)	
Fgl . n. 4 , Particelle nn: 61,63,67,69,531,705,707 (appezzamento di terreno)	€ 136.105/00 (eurocentotrentaseimilacentocinque/00)
Fgl . n. 5 , Particelle nn: 7,8,9,11,19 (appezzamento di terreno)	€ 137.700/00 (eurocentotrentasettemilasettecento/00)
Fgl . n. 4 , Particelle nn: 27,111,112,113,121,712, 811, 813,815 (appezzamento di terreno)	€ 950.100/00 (euronovecentocinquantamilacento/00)
per gli IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE	
IMMOBILI al NCT (Terreni)	
Fgl . n. 19, Particelle nn: 20,22,25,26,82,94,194, 199,215,216,384 (appezzamento di terreno)	€ 186.000/00 (eurocentoottaseimila/00)
IMMOBILI al NCEU (Fabbricati)	
Fgl . n. 19, Particelle nn. 386 sub 1, Corte comune 386 sub 2, 3, 4 (unità collabenti)	€ 96.800/00 (euronovantaseimilaottocento/00)
per gli IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO	
IMMOBILI al NCT (Terreni)	
Fgl . n. 16, Particelle nn: 51, 58 (appezzamento di terreno)	€ 42.250/00 (euroquarantaduemiladuecentocinquanta/00)
Fgl . n. 3, Particelle nn: 325-364-365 (appezzamento di terreno)	€ 69.900/00 (eurosessantanovemilanovecento/00)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

12. INDIVIDUAZIONE LOTTI con CONFINI e DATI CATASTALI

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, data la modesta superficie dell'unità immobiliare e lo sviluppo planimetrico della stessa, considerata anche la zona dove è posta nel Comune di appartenenza, ai fini di una migliore appetibilità sul mercato, la scrivente reputa opportuno disporre la vendita del compendio immobiliare in oggetto in **N. 5 LOTTI** così definiti :

LOTTO N.1

Compendio immobiliare sito nel **Comune di** **PORTO SANT'ELPIDIO**

In Via Pian Di Torre - descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.65 di Ha 0:71:05 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.65/2 PS1-T-1-2 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/3 PT-1 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/4 PT "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/5 PT "unità collabenti"
- Fog.4 part.65/6 PT "unità collabenti"
- Fog.4 part.65/7 PT "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: Stessa proprietà , salvi altri

In Via Pian Di Torre - descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Fog.4 part.837 di Ha 0:14:00 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.837/2 PT cat.C/6 cl.1 mq.91 rc€ 187,99 (rimessa)
- Fog.4 part.837/3 PT-1 cat.A/3 cl.2 v.4,5 rc€ 127,82 (abitazione)
- Fog.4 part.837/4 PT cat.C/2 cl.1 mq.30 rc€ 61,97 (magazzino)
- Fog.4 part.837/5 PT cat.C/2 cl.1 mq.95 rc€ 196,25 (locale di deposito)

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, salvi altri

In Via Pian Di Torre, terreno della superficie complessiva di Ha 2:72:21, descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.61 di Ha 0:42:10 rd€ 23,92 ra€ 21,74
- Fog.4 part.63 di Ha 0:05:50 rd€ 4,12 ra€ 2,98
- Fog.4 part.67 di Ha 0:47:61 rd€ 27,05 ra€ 24,59
- Fog.4 part.69 di Ha 0:57:40 rd€ 25,20 ra€ 32,61
- Fog.4 part.531 di Ha 0:01:55 rd€ 0,88 ra€ 0,80
- Fog.4 part.705 di Ha 1:11:95 rd€ 63,60 ra€ 57,82
- Fog.4 part.707 di Ha 0:06:10 rd€ 3,47 ra€ 3,15

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Holiday S.R.L, Xxxxxxxxxx Xxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, SS 16, Via degli Abruzzi , salvi altri

LOTTO N.2

(A) Compendio immobiliare sito nel **Comune di** **<u>SANT'ELPIDIO A MARE</u>**

costituito da terreno in zona contrada Castellano, di Ha 6:19:90, descritto al **Catasto Terreni**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.19 part.20 di Ha 0:33:40 rd€ 3,45 ra€ 1,72
- Fog.19 part.22 di Ha 1:05:00 rd€ 22,04 ra€ 27,02
- Fog.19 part.25 di Ha 0:87:90 rd€ 48,33 ra€ 50,40
- Fog.19 part.26 di Ha 0:04:90 rd€ 0,79 ra€ 0,15
- Fog.19 part.82 di Ha 1:46:10 rd€ 158,45 ra€ 86,77
- Fog.19 part.94 di Ha 0:90:00 rd€ 19,56 ra€ 26,02
- Fog.19 part.194 di Ha 1:35:80 rd€ 49,09 ra€ 70,13
- Fog.19 part.199 di Ha 0:07:70 rd€ 2,78 ra€ 3,98
- Fog.19 part.215 di Ha 0:06:00 rd€ 2,17 ra€ 3,10
- Fog.19 part.216 di Ha 0:03:10 rd€ 1,12 ra€ 1,60

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Fog.19 part.384 di Ha 0:44:40 rd€ 6,64 ra€ 6,84

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Xxxxxxx xxxx, Xxxxxxxx Macchine S.P.A., Xxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, stessa proprietà, Strada Castellano, salvi altri

Area in Sant'Elpidio a Mare - Strada Castellano , descritta al **Catasto Terreni:**

- Fog.19 part.386 di Ha 0:51:90 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così descritto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.19 part.386/2 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/3 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/4 PT-1 "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.19 part.386/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Strada Castellano, salvi altri

(B) Compendio immobiliare sito nel **Comune** di **PORTO SANT'ELPIDIO**

costituito da terreno della superficie complessiva di Ha 4:59:10, descritto al **Catasto Terreni**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.5 part.7 di Ha 1:19:30 rd€ 52,51 ra€ 57,94
- Fog.5 part.8 di Ha 0:05:90 rd€ 5,79 ra€ 3,50
- Fog.5 part.9 di Ha 0:81:90 rd€ 27,49 ra€ 38,07
- Fog.5 part.11 di Ha 0:04:90 rd€ 4,81 ra€ 2,91
- Fog.5 part.19 di Ha 2:47:10 rd€ 82,95 ra€ 114,85

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxxx xxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxxx, Xxxxx xxxx, , salvi altri

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

LOTTO N.3

Compendio immobiliare sito nel **Comune di PORTO SANT'ELPIDIO**

In zona litorale marino : lungomare Europa, costituito da appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 11:87:68,

descritto al **Catasto Terreni**:

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

- Fog.4 part.27 di Ha 2:64:10 rd€ 102,30 ra€ 136,40
- Fog.4 part.111 di Ha 0:84:40 rd€ 37,05 ra€ 47,95
- Fog.4 part.112 di Ha 2:86:70 rd€ 162,88 ra€ 148,07
- Fog.4 part.113 di Ha 0:60:98 rd€ 20,47 ra€ 28,34
- Fog.4 part.121 di Ha 0:05:90 rd€ 5,18 ra€ 4,42
- Fog.4 part.712 di Ha 0:47:30 rd€ 41,53 ra€ 29,31
- Fog.4 part.811 di Ha 0:01:80 senza redditi "area rurale"
- Fog.4 part.813 di Ha 3:44:60 rd€ 249,16 ra€ 213,57
- Fog.4 part.815 di Ha 0:91:90 rd€ 80,69 ra€ 56,95

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Riva del Castellano S.R.L., Rete Ferroviaria Italiana S.P.A., Demanio Pubblico dello Stato, Xxxxx xxxxxxxx, salvi altri

LOTTO N.4

compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGRANARO**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

terreno della superficie complessiva di Ha 0:08:45 (mq 845), descritto al

Catasto Terreni:

- Fog.16 part.51 di Ha 0:04:05 rd€ 1,99 ra€ 2,41
- Fog.16 part.258 di Ha 0:04:40 rd€ 2,16 ra€ 2,61

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Via della Repubblica, Via Cardinale Svampa, salvi altri

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

LOTTO N.5

compendio immobiliare sito nel **Comune di** **MONTEGRANARO**

diritti pari ad 1/1 di piena proprietà su:

Terreno in Montegranaro, della superficie complessiva di Ha 1:74:80, descritto

al **Catasto Terreni**:

- Fog.3 part.325 di Ha 0:05:80 rd€ 4,19 ra€ 3,59
- Fog.3 part.364 di Ha 1:68:30 rd€ 121,69 ra€ 104,30
- Fog.3 part.365 di Ha 0:00:70 rd€ 0,51 ra€ 0,43

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Calepio Scavi S.P.A., Xxxxxxxx xxxxxxxx, Xxxxxx xxxxxxxx, salvi altri

13. MANIFESTO D'ASTA

LOTTO N. 1

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000,

spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] (FM),

[redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

Insieme di immobili siti nel **Comune di PORTO SANT'ELPIDIO** in zona Pian di Torre, su area comunemente denominata "Tenuta Xxxxxxxx" ricadenti in zona urbanistica "Parco Urbano", consistenti in

(A)

Gruppo di corpi di fabbrica dislocati su corte comune (di circa mq 1.400) distinti e distaccati fra loro, con destinazioni diverse:

- un fabbricato di tipo rurale, su pianta rettangolare con tetto a capanna, due livelli fuori terra (P.T e P.I°) con al piano terra le stalle e locale di rimessa attrezzi agricoli ed al piano primo l'abitazione con quattro affacci liberi, struttura portante in muratura di tipo tradizionale in mattoni pieni, solai in legno e manto di copertura in laterizio, infissi prevalentemente in legno, alcuni dei quali mancanti, nessun impianto tecnologico, tutto in stato di abbandono, della superficie complessiva mq . 190,00 circa;

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- un fabbricato su pianta rettangolare, con quattro affacci liberi, su di un unico livello fuori terra (p.T.), tetto a capanna, ex stalla con struttura portante in mattoni pieni, struttura di copertura in legno, manto di copertura in laterizio tipo marsigliesi, tetto parzialmente crollato, invaso da vegetazione spontanea, della superficie complessiva mq . 25,00 circa;
- un fabbricato su pianta rettangolare, su di un unico livello fuori terra (p.T.), ex fienile con struttura in pali e travi di legno, copertura in onduline metalliche , priva di tamponature perimetrali, della superficie complessiva mq . 96,00 circa;

Il tutto per una superficie complessiva TOTALE di mq 311,00 circa

Gli immobili risultano accessibili dalla SS 16 e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**:

Fog.4 part.837 di Ha 0:14:00 (mq 1.400,00) "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.837/2 PT cat.C/6 cl.1 mq.91 rc€ 187,99 (rimessa)
- Fog.4 part.837/3 PT-1 cat.A/3 cl.2 v.4,5 rc€ 127,82 (abitazione)
- Fog.4 part.837/4 PT cat.C/2 cl.1 mq.30 rc€ 61,97 (magazzino)
- Fog.4 part.837/5 PT cat.C/2 cl.1 mq.95 rc€ 196,25 (locale di deposito)

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.4 part.837/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, salvi altri

(B)

Gruppo di corpi di fabbrica dislocati distinti e distaccati fra loro su corte comune della superficie di mq 7.105,00.

- un corpo di fabbrica principale (Villa), a destinazione abitativa con un volume fuori terra di circa mc 2.574, con quattro affacci liberi, che si sviluppa per un piano seminterrato e tre piani fuori terra (T di circa mq 237,00, 1° di circa mq 280,00 e 2° di circa mq 260,00), in corso di ristrutturazione, struttura portante di tipo misto, ampliamento di una Villa preesistente, parzialmente completato nelle finiture e nella dotazione degli impianti tecnologici. Alcune

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

delle finiture esistenti sono di pregio (marmi-pavimenti in graniglia originari-cassettoni lignei-camorcanna decorata). Della superficie lorda commerciale di circa mq 937,00 ;

- un corpo di fabbrica secondario in corso di ristrutturazione; quattro affacci liberi, destinazione abitativa (piano Primo) e garage (piano Terra), con una superficie totale di circa mq 156,00 (78 mq per piano) per un volume fuori terra di circa mc 540. La struttura portante in muratura con un rivestimento di mattoni a facciavista. Della superficie lorda commerciale di circa mq 156,00 ;
- un corpo di fabbrica sito nelle vicinanze dei precedenti, in corso di costruzione, 4 affacci liberi, struttura portante in muratura di laterizio, struttura del tetto è in calcestruzzo armato e laterizio, manto di copertura incompleto con coppi di tipo tradizionale in terracotta. Impianto planimetrico rettangolare, per una superficie complessiva di circa mq 79,00 su unico piano fuori terra (piano Terra) per una volume di circa mc 330. Il fabbricato risulta privo di qualsiasi genere di impianto tecnologico. Della superficie lorda commerciale di circa mq 79,00;
- Unità immobiliari accatastate come unità collabenti di cui permangono tracce di muratura, completamente sommerse da sterpaglie probabilmente riconducibili all'originario volume vista la dislocazione. Dall'elaborato planimetrico catastale si possono desumere le rispettive aree di sedime dei corpi di fabbrica originari e determinare le rispettive superfici in pianta. Superficie lorda commerciale stimata circa mq 16,00 e mq 20,00;
- un corpo di fabbrica su impianto rettangolare, dalle caratteristiche di una cappellina privata, dotato di un frontale rettangolare con portone di accesso incorniciato con lastre di travertino bianco e terminante in sommità con una serie di monofore a luce aperta. La struttura è in muratura di mattoni lasciati a faccia vista. Risulta della superficie complessiva di circa mq 44,00 con un volume di circa mc 200. Della superficie lorda commerciale di circa mq 44,00.

Gli immobili risultano accessibili dalla SS 16 e da Via degli Abruzzi e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**:

- Fog.4 part.65 di Ha 0:71:05 (mq 7.105,00) "ente urbano"

con **sovrastante fabbricato** così distinto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.4 part.65/2 PS1-T-1-2 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/3 PT-1 "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/4 PT "in corso di costruzione"
- Fog.4 part.65/5 PT "unità collabenti"

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

- Fog.4 part.65/6 PT "unità collabenti"
- Fog.4 part.65/7 PT "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.4 part.65/1 PS1-T "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: Stessa proprietà , salvi altri

Appezzamento di Terreno adiacente alla particella 65 e alla particella 837, della superficie di mq 27.221 in leggera pendenza da ovest verso est fino alla Strada Statale Adriatica SS16. L'area allo stato attuale risulta prevalentemente incolta ad eccezione della porzione di terreno a Sud/ovest ove troviamo diverse piante di ulivo. Porzioni delle particelle nn 531-69-63 (versante nord) costituiscono il viale di accesso ai corpi di fabbrica della particella 65 e proseguendo ai corpi di fabbrica della particella 837, a partire da cancello principale che da sulla SS16 (est).

Gli immobili risultano accessibili dalla SS 16 e da Via degli Abruzzi e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**:

- Fog.4 part.61 di Ha 0:42:10 rd€ 23,92 ra€ 21,74
- Fog.4 part.63 di Ha 0:05:50 rd€ 4,12 ra€ 2,98
- Fog.4 part.67 di Ha 0:47:61 rd€ 27,05 ra€ 24,59
- Fog.4 part.69 di Ha 0:57:40 rd€ 25,20 ra€ 32,61
- Fog.4 part.531 di Ha 0:01:55 rd€ 0,88 ra€ 0,80
- Fog.4 part.705 di Ha 1:11:95 rd€ 63,60 ra€ 57,82
- Fog.4 part.707 di Ha 0:06:10 rd€ 3,47 ra€ 3,15

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Holiday S.R.L, Xxxxxxxxxx Xxxxxx, Xxxxxxx, Xxxxxxx xxxxx, Xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, SS 16, Via degli Abruzzi , salvi altri.

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.1

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] [redacted] [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di (A) + (B) = € (52.250/00 + 668.200/00) = € 720.450/00

€ 720.450/00 (eurosettecentoventimilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO N. 2

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000,

spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

(A)

Insieme di immobili siti nel **Comune di SANT'ELPIDO A MARE** in zona contrada Castellano, zona urbanistica TA (tessuto agricolo), consistenti in:

porzioni di un **fabbricato** che si sviluppa su due livelli, Terra e Primo, di epoca anteriore al 1967, della superficie complessiva di mq 380. La struttura principale è di tipo tradizionale in muratura di mattoni pieni in laterizio, il paramento murario esterno è intonacato a cemento, Il manto di copertura anch'esso tradizionale con coppi laterizi. Stato di conservazione e manutenzione pessimo. Accessibile dalla Strada Castellano.

Gli immobili risultano accessibili dalla Strada Castellano e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni:**

- Fog.19 part.386 di Ha 0:51:90 "ente urbano"

con sovrastante fabbricato così descritto al **Catasto Fabbricati**:

- Fog.19 part.386/2 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/3 PT "unità collabenti"
- Fog.19 part.386/4 PT-1 "unità collabenti"

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

parti comuni: *le parti comuni sono identificate dal seguente bene comune non censibile così distinto al Catasto Fabbricati: Fog.19 part.386/1 PT "b.c.n.c. a tutti i subb." (corte)*

Confini: stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Strada Castellano, salvi altri

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Insieme di immobili siti nel **Comune di SANT'ELPIDO A MARE** in zona contrada Castellano consistenti in: appezzamento di **suolo agricolo** della superficie complessiva di Ha 7:16:20 (mq 71.620)

a destra della strada Castellano direzione est-ovest: terreno con giacitura in pendenza verso Nord, privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto, accessibile dalla strada Castellano

sinistra della strada Castellano direzione est-ovest: terreno totalmente agricolo, con giacitura in pendenza verso Sud, che si estende dalla strada Castellano fino ad un fosso che costituisce confine con il Comune di Porto Sant'Elpidio; privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto, accessibile dalla strada Castellano.

Gli immobili risultano accessibili dalla Strada Castellano e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**

- Fog.19 part.20 di Ha 0:33:40 rd€ 3,45 ra€ 1,72
- Fog.19 part.22 di Ha 1:05:00 rd€ 22,04 ra€ 27,02
- Fog.19 part.25 di Ha 0:87:90 rd€ 48,33 ra€ 50,40
- Fog.19 part.26 di Ha 0:04:90 rd€ 0,79 ra€ 0,15
- Fog.19 part.82 di Ha 1:46:10 rd€ 158,45 ra€ 86,77
- Fog.19 part.94 di Ha 0:90:00 rd€ 19,56 ra€ 26,02
- Fog.19 part.194 di Ha 1:35:80 rd€ 49,09 ra€ 70,13
- Fog.19 part.199 di Ha 0:07:70 rd€ 2,78 ra€ 3,98
- Fog.19 part.215 di Ha 0:06:00 rd€ 2,17 ra€ 3,10
- Fog.19 part.216 di Ha 0:03:10 rd€ 1,12 ra€ 1,60
- Fog.19 part.384 di Ha 0:44:40 rd€ 6,64 ra€ 6,84

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Xxxxxxx xxxx, Xxxxxxxx Macchine S.P.A., Xxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxx xxxxxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, stessa proprietà, Strada Castellano, salvi altri.

(B)

Insieme di immobili siti nel **Comune di PORTO SANT'ELPIDIO** , in zona territoriale nord/ovest, a confine con il territorio di Sant'Elpidio a Mare, ricadenti i zona urbanistica TESSUTO AGRICOLO (E)

E3-Zona di pregio ambientale ,consistenti in appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 45.910,00, con una giacitura in lieve pendenza verso nord e medesima esposizione, incolto e privo di qualsiasi impianto di coltivazione.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Accessibile da fondi agricoli adiacenti ricandenti nel territorio di Sant'Elpidio a Mare (contrada Castellano), a monte, dalla strada Castellano.

Gli immobili risultano accessibili dalla Strada Castellano e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**

- Fog.5 part.7 di Ha 1:19:30 rd€ 52,51 ra€ 57,94
- Fog.5 part.8 di Ha 0:05:90 rd€ 5,79 ra€ 3,50
- Fog.5 part.9 di Ha 0:81:90 rd€ 27,49 ra€ 38,07
- Fog.5 part.11 di Ha 0:04:90 rd€ 4,81 ra€ 2,91
- Fog.5 part.19 di Ha 2:47:10 rd€ 82,95 ra€ 114,85

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Stessa proprietà, Xxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx, Xxxxxxxxxx xxxxxxx, Xxxxxxxxx xxxxx, Xxxxxxxx xxxxxxxxxx, Xxxxx xxxx, , salvi altri

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.2

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di (A) + (B) = € (282.800/00 + 137.700/00) = € 420.500/00

€ 420.500/00 (euroquattrocentoventimilacinquecento/00

LOTTO N. 3

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000,

spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] (FM), [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

Insieme di immobili siti nel **Comune di PORTO SANT'ELPIDIO** in zona litorale marino, Lungomare Europa, ricadenti in zona urbanistica (ZSP) ART. 31 – Zone per servizi ed attrezzature privati di uso

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

pubblico ,appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 11:87:68 (mq 118.768,00), con giacitura completamente in piano su una forma rettangolare, privo di qualsiasi tipo di manufatto e/o impianti/attrezzature di qualsiasi genere.

Gli immobili risultano accessibili dal Lungomare Europa e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

descritto al **Catasto Terreni**:

- Fog.4 part.27 di Ha 2:64:10 rd€ 102,30 ra€ 136,40
- Fog.4 part.111 di Ha 0:84:40 rd€ 37,05 ra€ 47,95
- Fog.4 part.112 di Ha 2:86:70 rd€ 162,88 ra€ 148,07
- Fog.4 part.113 di Ha 0:60:98 rd€ 20,47 ra€ 28,34
- Fog.4 part.121 di Ha 0:05:90 rd€ 5,18 ra€ 4,42
- Fog.4 part.712 di Ha 0:47:30 rd€ 41,53 ra€ 29,31
- Fog.4 part.811 di Ha 0:01:80 senza redditi "area rurale"
- Fog.4 part.813 di Ha 3:44:60 rd€ 249,16 ra€ 213,57
- Fog.4 part.815 di Ha 0:91:90 rd€ 80,69 ra€ 56,95

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: stessa proprietà, Riva del Castellano S.R.L., Rete Ferroviaria Italiana S.P.A., Demanio Pubblico dello Stato, Xxxxx xxxxxxxx, salvi altri

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.3

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 950.100/00 (euronovecentocinquantamilacento/00)

LOTTO N. 4

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000,

spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGRANARO** consistente in un frustolo di terreno della superficie complessiva di Ha 0:08:45 (mq 845), ricadente in zona "F " (zona per attrezzature di interesse pubblico), con giacitura in pendenza da nord verso sud, incolto, con presenza di alcuni alberi da frutto posizionati in modo non ordinato, privo di qualsiasi impianto o strutture di soprassuolo.

Gli immobili sono accessibili sia da Via della Repubblica, Via Cardinale Svampa e sono attualmente liberi

DATI CATASTALI

Catasto Terreni:

- Fog.16 part.51 di Ha 0:04:05 rd€ 1,99 ra€ 2,41
- Fog.16 part.258 di Ha 0:04:40 rd€ 2,16 ra€ 2,61

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Via della Repubblica, Via Cardinale Svampa, salvi altri

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.4

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 42.250/00 (euroquarantaduemilduecentocinquanta/00)

LOTTO N. 5

DIRITTI di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1000/1000,

spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] (FM), [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

Compendio immobiliare sito nel **Comune di MONTEGRANARO** consistente in un appezzamento di terreno della superficie complessiva di Ha 1:74:80 (mq 17.480), ricadente in Zona Agricola "E ", con giacitura pianeggiante, privo di qualsiasi impianto di coltivazione, allo stato attuale incolto.

Gli immobili sono accessibili dalla strada comunale Via San Filippo Villa e sono attualmente liberi

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

DATI CATASTALI

al **Catasto Terreni**:

- Fog.3 part.325 di Ha 0:05:80 rd€ 4,19 ra€ 3,59

- Fog.3 part.364 di Ha 1:68:30 rd€ 121,69 ra€ 104,30

- Fog.3 part.365 di Ha 0:00:70 rd€ 0,51 ra€ 0,43

ditta catastale: XXXXXX.XX X.X.X.- Montegranaro (1/1 p.p)

Confini: Calepio Scavi S.P.A., Xxxxxxxx xxxxxxxx, Xxxxxx xxxxxxxx, salvi altri

PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA LOTTO N.5

I diritti della piena proprietà dell'immobile, per la quota di 1000/1000, spettanti alla XXXXXX.XX.X.X.X.(già [redacted] Srl), con sede legale in [redacted] – C.F. e P.IVA : xxxxxxxxxxx

nelle attuali condizioni di manutenzione e di possesso, saranno da porre a base d'asta al prezzo di

€ 69.900/00 (eurosessantanovemilanovecento/00)

14. STATO DI POSSESSO degli IMMOBILI

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

Liberi

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

Liberi

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

Liberi

15. VINCOLI ed ONERI GIURIDICI

IMMOBILI siti nel COMUNE di PORTO SANT'ELPIDIO

Al foglio n. 4 le particelle nn. 61-63-65-707-837 sono soggette:

LN 1497/39- "protezione bellezze naturali" - Collina ricoperta da folta vegetazione in zona Castellano

Al foglio n.4 le particelle nn. 712-811-111-813-27-113-121-815 sono soggette a:

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

ex Galasso - DLgs42/2004-Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985

PPAR_lit_mar_1
LIT_MAR
PPAR_lit_mar_2
LIT_MAR_TUT_INT-Litorali marini - ambiti di tutela cartograficamente delimitati TUTELA INTEGRALE
Interesse_nazionale_Bacino Chienti
INBC-Area di interesse nazionale basso bacino del fiume Chienti

La part. n.121 ricade inoltre in zona di Rispetto Ferroviario del PRG

La part. n.815 è soggetta inoltre a: PPAR_fiu_1
FIU_TUT-Ambito di tutela dei corsi d'acqua (art.50 N.d.A)

IMMOBILI siti nel COMUNE di SANT'ELPIDIO A MARE

Le particelle al foglio 19, nn. 20porzione,22porzione,25-26-82,94porzione,194-199-215,216porzione, sono soggette a:

D.lvo 42/2004 – "Beni paesaggistici Ambientali " Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 57 N.T.A.)

Le particelle al foglio 19, 20-25-26-82porzione,194porzione ricadono in Ambito di tutela di corsi d'acqua (art.48 N.T.A.)

Le particelle al foglio 19, 22piccola porzione, 25porzione, 26porzione , 82porzione, 94porzione, 384porzione, ricadono Ambito di tutela di versanti (art.50 N.T.A.)

Le particelle al foglio 19, 22porzione-194porzione, 199-215porzione, 216porzione, 384porzione, 386porzione ricadono Ambito di tutela dei crinali (art.49 N.T.A.)

IMMOBILI siti nel COMUNE di MONTEGRANARO

Le particelle al foglio 3, nn. 325-364-365 son soggette a :

T- Alta perc.visiva art 43 NTA PPAR
T- Tutela corsi d'acqua Art.19
T- Vincoli di cui al D.lsg 42/2004
T-Unità paesaggio elevato valore – art.58

Sulle particelle risulta costituita Servitù di Metanodotto (allacciamento Comune di Monte San Giusto)
A favore: SNAM S.P.A. – Milano- Contro: [redacted] S.R.L. - [redacted]

Tutto il compendio pignorato non ricade su suolo demaniale o appartenente al patrimonio indisponibile, non è gravato da censo, livello o uso civico.

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

16. ACCERTAMENTO PROCEDURE ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

Terreni siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e distinti al **N.C.T al foglio 4:** le particelle **n.711, 810, 812, 814, 816, 817,** risultano espropriate per pubblica utilità da Comune di Porto Sant'Elpidio con decreto di esproprio N.3 del 04-06-2013 autenticato nelle firme del Segretario Generale del Comune di Porto Sant'Elpidio in data 04-06-2013 rep. 4945 trascritto il 03-07-2013 al n. 3742 Reg.Part; dette particelle sono ancora intestate alla Ditta esecutata *(vedi All. n.2-3)*

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc

CONCLUSIONI

Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I.ma per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Si allegano alla presente relazione e ne fanno parte integrante gli allegati che seguono

ALLEGATI:

- All. n.1 Visure catastali per soggetto
  - All. 1A-LOTTO N.1 (microfilm per partita,storiche,elenchi immobili)
  - All. 1B-LOTTO N.2 (microfilm per partita,storiche,elenchi immobili)
  - All. 1C-LOTTO N.3 (microfilm per partita,storiche,elenchi immobili)
  - All. 1D-LOTTO N.4 (microfilm per partita,storiche,elenchi immobili)
  - All. 1E-LOTTO N.5 (microfilm per partita,storiche,elenchi immobili)
- All. n.2 Visure ipotecarie - Ispezioni CCRRII Fermo
- All. n.3 Relazione Ipocatastale-storico ventennale
- All. n.4 Elaborati grafici catastali (mappe, elaborati planimetrici, planimetrie)
- All. n.5 Visura camerale storica
- All. n.6 Pratiche Edilizie
- All. n.7A-DOC fotografica – LOTTO N. 1 - BENI in Porto Sant'Elpidio- Tenuta Xxxxxxxx
- All. n.7B-DOC fotografica – LOTTO N. 2 - BENI in Sant'Elpidio a Mare
- All. n.7C-DOC fotografica - LOTTO N. 3 - BENI in Porto Sant'Elpidio zona litorale marino
- All. n.7D-DOC fotografica - LOTTO N. 4 - BENI in Montegranaro
- All.n. 7E-DOC fotografica - LOTTO N. 5- BENI in Montegranaro
- All. n.8 CDU Comune Porto Sant'Elpidio
- All. n.9 CDU Comune Sant'Elpidio a Mare
- All. n.10 CDU Comune Montegranaro
- Estratti per manifesti d'asta
- Foglio riassuntivo dati catastali
- RGE 109-2012 CHECK LIST

Monterubbiano li 11 Dicembre 2021

Il C.T.U. Arch.

Francesca Amurri

Firmato Da: AMURRI FRANCESCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5aa754ff8b87baa4e6df003b694cf5fc