

C.T.U.

1

Comune di ESANATOGLIA

Provincia di Macerata

PERIZIA GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare:

BANCA DELL'UMBRIA contro

. Esec. n. 12/2004 - Tribunale di Camerino – G.E. Dr. MARIO
TANFERNA – p.u. 27.06.2007

RELAZIONE

Il sottoscritto Geom. PICCIONI GIULIANO nato a Camerino il 30/12/1975, C.F. PCC GLN 75T30 B474V, residente in Loc. Sfercia 3/A, con sede professionale in Camerino Via A. d'Accorso n. 26, iscritto all'albo professionale del Collegio dei Geometri di Camerino al n. 290, in evasione all'incarico ricevuto, dopo aver effettuato, in data 18 Gennaio 2007 alle ore 15,00 alla presenza del Sig. _____, il primo sopralluogo di rito e successivi incontri con sopralluoghi negli immobili oggetto di stima ed Uffici preposti, dopo aver eseguito tutti gli opportuni accertamenti tecnici, relaziona quanto segue con particolare riferimento ai quesiti posti:

1) Accerti il C.T.U. se gli immobili pignorati corrispondono o meno , nello stato di fatto , con le risultanze catastali, descrivendone la consistenza;

Gli immobili oggetto di accertamento sono ubicati nel Comune di Esanatoglia (MC) e sono così distinti:

- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – Foglio 19 particella 278 – categoria C/3 classe 1 Consistenza mq 548, Rend. Cat. € 1.528,30, laboratorio con annessa corte esclusiva di mq 2203, sito in Loc.

Campocuiano, in zona produttiva e di completamento di suddetto Comune;

- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 4** – Cat. A/7 cl. U – Vani 7 – Rend. Cat. € 524,20 – Loc. Cima n. 52 – Piano terra (Costituzione del 04/10/199 n. Z02514.1/1999 in atti dal 04/10/1999); Abitazione composta da 3 camere, un bagno, un wc, soggiorno, cucina, retro cucina e due balconi;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 5** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano Primo (Costituzione del 04/10/199 n. Z02514.1/1999 in atti dal 04/10/1999), trattasi di un'abitazione allo stato grezzo con distribuzione interna simile a quella del piano terra;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 6** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano S1 (Costituzione del 04/10/199 n. Z02514.1/1999 in atti dal 04/10/1999); trattasi di una zona garage ed annessi locali uso ripostiglio e cantina;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 7** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano S1 (Costituzione del 04/10/199 n. Z02514.1/1999 in atti dal 04/10/1999); trattasi di annessa rimessa adiacente all'abitazione principale con ulteriore accesso dall'esterno;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 8** – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 9 – Loc. Cima n. 52 – Piano Seminterrato (Costituzione del 04/10/199 n. Z02514.1/1999 in atti dal 04/10/1999); locale magazzino sito al piano seminterrato;

- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 40 sub. 2** –
Cat. A/2 cl. 1 – Vani 5 –Sup catastale mq 144 - Rend. Cat. € 322,79
– Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Seminterrato (Costituzione del
31/07/2006 n. 1862.1/2006 in atti dal 31/07/2006 prot. N. MC0079862);
Abitazione composta al Piano seminterrato da Fienile e ricovero
animali con ripostiglio esterno, al Piano Terra da un ampio locale
(camera), bagno, ingresso, cucina, ulteriore camera e nella parte
opposta antibagno con annesso wc;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 40 sub. 3** –
Cat. C/6 cl. 2 – Consistenza 115 mq –Sup catastale mq 145 - Rend.
Cat. € 178,18 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Seminterrato
(Costituzione del 31/07/2006 n. 1862.1/2006 in atti dal 31/07/2006 prot.
N. MC0079862); trattasi di locali utilizzati come magazzino e stalle;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 40 sub. 4** –
Cat. C/2 cl. 2 – Consistenza 136 mq –Sup catastale mq 168 - Rend.
Cat. € 224,76 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Terra (Costituzione del
31/07/2006 n. 1862.1/2006 in atti dal 31/07/2006 prot. N. MC0079862);
locali magazzino e legnaia;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 40 sub. 5** –
Cat. C/2 cl. 2 – Consistenza 198 mq –Sup catastale mq 228 - Rend.
Cat. € 276,10 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Terra (Costituzione del
31/07/2006 n. 1862.1/2006 in atti dal 31/07/2006 prot. N. MC0079862);
trattasi di una zona destinata a rimessa attrezzi agricoli, con adiacente
fienile, inoltre ci sono anche due accessori destinati a stalle;

- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 41 sub. 2** –
Cat. A/3 cl. 2 – Consistenza 4 vani –Sup catastale mq 64 - Rend. Cat.
€ 150,81 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Seminterrato e Terra
(Costituzione del 25/09/2006 n. 2223.1/2006 in atti dal 25/09/2006 prot.
N. MC0097474); ex foglio 4 particella 82, che a seguito di
accatastamento è stata trasformata nell' identificazione catastale di cui
sopra, trattasi di abitazione con due camere, cucina, soggiorno, bagno
e terrazzo, con un portico al piano seminterrato;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 41 sub. 3** –
Cat. C/2 cl. 2 – Consistenza 142 mq –Sup catastale mq 168 - Rend.
Cat. € 234,68 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Seminterrato e Terra
(Costituzione del 25/09/2006 n. 2223.1/2006 in atti dal 25/09/2006 prot.
N. MC0097474); fienili e rimesse con annesso portico in legno;
- N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 41 sub. 4** –
Cat. C/6 cl. 1 – Consistenza 52 mq –Sup catastale mq 67 - Rend.
Cat. € 67,14 – Loc. Sanguinete n. 10 – Piano Seminterrato e Terra
(Costituzione del 25/09/2006 n. 2223.1/2006 in atti dal 25/09/2006 prot.
N. MC0097474); trattasi di stalle sia al piano terra che seminterrato;
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 113** – Seminativo
cl. 2 – Sup. Ha 01.41.70 – Red Dom. € 40,25 – Red. Agr. € 73,18 –
Loc. Pagliano (Frazionamento del 03/09/199 n. 1694.1/1999 in atti dal
03/09/1999);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 3 particella 141** – Seminativo
cl. 4 – Sup. Ha 00.36.40 – Red Dom. € 7,52 – Red. Agr. € 13,16 – Loc.
Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);

- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 35** – Seminativo
cl. 2 – Sup. Ha 05.12.90 – Red Dom. € 145,69 – Red. Agr. € 264,89 –
Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 36** – Seminativo
cl. 2 – Sup. Ha 04.33.70 – Red Dom. € 123,19 – Red. Agr. € 223,99 –
Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n.
32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 38** – Seminativo
cl. 2 – Sup. Ha 01.70.10 – Red. Dom. € 48,32 – Red. Agr. € 87,85 –
Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 42** – Seminativo
cl. 2 – Sup. Ha 00.94.90 – Red Dom. € 26,81 – Red. Agr. € 48,75 –
Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n.
32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 43** – Seminativo
cl. 4 – Sup. Ha 00.20.00 – Red Dom. € 4,13 – Red. Agr. € 7,23 – Loc.
Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 45** – Vigneto cl. 1
– Sup. Ha 00.39.40 – Red Dom. € 14,24 – Red. Agr. € 19,33 – Loc.
Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 48** – Seminativo
cl. 3 – Sup. Ha 02.56.40 – Red Dom. € 59,59 – Red. Agr. € 119,18 –
Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);

- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 64** – Seminativo cl. 4 – Sup. Ha 00.33.40 – Red Dom. € 6,90 – Red. Agr. € 12,07 – Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 65** – Seminativo cl. 3 – Sup. Ha 01.71.50 – Red Dom. € 39,86 – Red. Agr. € 79,72 – Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 66** – Seminativo cl. 3 – Sup. Ha 00.34.50 – Red Dom. € 8,02 – Red. Agr. € 16,04 – Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 67** – Pascolo Cespugliato cl. U – Sup. Ha 00.30.00 – Red Dom. € 0,03 – Red. Agr. € 0,02 – Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 68** – **Porz. A** Seminativo cl. 3 – Sup. Ha 00.20.80 – Red Dom. € 4,83 – Red. Agr. € 9,67 – Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26); **Porz. B** Vigneto – cl. 2 – Sup. Ha 00.36.30 – Red Dom. € 9,37 – Red. Agr. € 14,06 – Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 69** – **Porz. A** Pasc. Cesp. – Sup. Ha 00.63.30 – Red Dom. € 0,65 – Red. Agr. € 0,33 – Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26); **Porz. B** Vigneto – cl. 2 – Sup. Ha 00.13.20 – Red Dom. € 3,41 – Red. Agr. € 5,11 – Loc.

Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);

- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 70** – Seminativo cl. 3 – Sup. Ha 00.80.30 – Red Dom. € 18,66 – Red. Agr. € 37,32 – Loc. Pagliano (Revisione di elementi censuari del 25/05/1990 n. 32.1/1990 in atti dal 26/02/1994 come da Mod. 26);
- C.T.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 78** – Seminativo cl. 3 – Sup. Ha 00.18.90 – Red Dom. € 4,39 – Red. Agr. € 8,78 – Loc. Pagliano (Impianto meccanografico del 17/04/1975);
- Si precisa che la particella 82 del foglio 4 è stata fusa mediante accatastamento ed all'attualità risulta essere identificata al foglio 4 part. 41 sub. 2 come sopra meglio descritta;

I beni sopra descritti risultano essere intestati alla [redacted]

Le visure catastali identificano esattamente la ditta sopradescritta.

2) Riferisca, attraverso il riscontro dei trasferimenti trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento, se gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato in base a regolari atti di trasferimento trascritti con continuità ex art. 2650 c.c.;

Ricerca effettuata per [redacted]

ovvero: [redacted]

agg.to

dall'origine per N.C.E.U. Esanatoglia Foglio 19 part. 278, Foglio 4 p.lle 112 sub. 4 – sub. 5 – sub. 6 – sub. 7 – sub. 8; C.T. Foglio 3 p.lle 141, Foglio 4 p.lle 35-36-38-42-45-48-65-70-66-67-68-40-41-43-82-69-78-64-113. (Si precisa che attualmente le particelle 40 e 41 sono state

recentemente aggiornate al N.C.E.U in atti dal 25/09//2006 e la paricella 82 del foglio 4 è stata eliminata e fusa con la particella 41 trasformata in: Foglio 4 Part. 41 sub. 2.)

ISCRIZIONI CONTRO:

- **339 DEL 04/03/1992 Atto Notaio Benedetto Sciapichetti del 28/02/1992 Rep. 24270/4097;**

Ipoteca a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO

£. 100.000.000 C.O. £. 50.000.000 tasso 13,40%, durata 10 anni, grava su: N.C.E.U.- Comune di Esanatoglia – Foglio 19 particella 278 – categoria C/3 classe 1 Consistenza mq 548, Rend. Cat. € 1.528,30, laboratorio con annessa corte esclusiva di mq 2203, sito in Loc. Campocuiano, in zona produttiva e di completamento di suddetto Comune;

- **340 DEL 04/03/1992 Atto Notaio Benedetto Sciapichetti del 28/02/1992 Rep. 24291/4100**

Ipoteca a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO

£. 100.000.000 C.O. £. 50.000.000, durata 10 anni, tasso variabile; grava su: N.C.E.U.- Comune di Esanatoglia – Foglio 19 particella 278 – categoria C/3 classe 1 Consistenza mq 548, Rend. Cat. € 1.528,30, laboratorio con annessa corte esclusiva di mq 2203, sito in Loc. Campocuiano, in zona produttiva e di completamento di suddetto Comune;

- **1593 DEL 12/09/1997**

Ipoteca Cancellata con Annotazione 1531 del 20/07/2000

- **3080 DEL 28/09/1999 Atto Notaio M. Pagliarecci del 23/09/1999 Rep. 19838**

Ipoteca a favore della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.p.a. Ag. Di Fabriano £ 1.600.000.000 C.O. £ 800.000.000 tasso 5,143%, della durata di 10 anni, che grava sui seguenti immobili siti nel Comune di Esanatoglia:

- N.C.E.U. DI ESANATOGLIA F. 19 PART. 278; C.T. F. 3 PART. 141, FOGLIO 4 PART. 35-36-38-40-41-42-43-45-48-64-65-66-67-68-69-70-78-82-112-113; si precisa che attualmente le particelle 40 e 41 sono passate all'urbano, mentre la particella 82 non esiste più ed è stata fusa con la particella 41, come più dettagliatamente illustrato al punto 1.
- **3081 DEL 28/09/1999 Atto Notaio M. Pagliarecci del 23/09/1999 Rep. 19840**

Ipoteca a favore della _____, CERRETO D'ESI £ 250.000.000
a garanzia del fatto che la società DESI s.r.l. si è costituita fideiussore della _____ nei confronti della CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA per la somma di £ 250.000.000; grava su N.C.E.U. DI ESANATOGLIA F. 19 PART. 278; C.T. F. 3 PART. 141, FOGLIO 4 PART. 35-36-38-40-41-42-43-45-48-64-65-66-67-68-69-70-78-82-112-113; si precisa che attualmente le particelle 40 e 41 sono passate all'urbano, mentre la particella 82 non esiste più ed è stata fusa con la particella 41, come più dettagliatamente illustrato al punto 1.

- **2747 DEL 12/10/2002 Ipoteca Giudiziale a favore della BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.p.a. di Perugia € 250.000,00;**

in virtù del decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Perugia il 26/09/2002 per detta somma comprensiva d'interessi e spese, contro:

[REDACTED]

Grava su beni di proprietà di quest'ultimo e quanto alla società su: N.C.E.U. DI ESANATOGLIA F. 19 PART. 278; C.T. F. 3 PART. 141, FOGLIO 4 PART. 35-36-38-40-41-42-43-45-48-64-65-66-67-68-69-70-78-82-112-113; si precisa che attualmente le particelle 40 e 41 sono passate all'urbano, mentre la particella 82 non esiste più ed è stata fusa con la particella 41, come più dettagliatamente illustrato al punto 1. (con annotazione 2498 del 14/11/2003 vengono liberati gli immobili di proprietà di [REDACTED] debiti della società ammontavano ad € 126.219,17)

- **3420 DEL 17/12/2002 Ipoteca Legale a favore della SERIMA per un importo di € 377.368,80** in virtù di atto pubblico amministrativo del 26/11/2002 rep. 1115 per € 188.684,40 ; contro [REDACTED]

[REDACTED]

N.C.E.U. DI ESANATOGLIA F. 19 PART. 278; foglio 4 part. 112 sub. 4-sub. 5 – sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 - C.T. F. 3 PART. 141, FOGLIO 4 PART. 35-36-38-40-41-42-43-45-48-64-65-66-67-68-69-70-78-82-113; si precisa che attualmente le particelle 40 e 41 sono passate all'urbano, mentre la particella 82 non esiste più ed è stata fusa con la particella 41, come più dettagliatamente illustrato al punto 1.

- **1836 del 20/04/2006 Ipoteca legale a favore di MARCHE RISCOSSIONI per un importo di € 566.551,42** in virtù di atto

pubblico amministrativo del 28/03/2006 rep. 6182 per € 283.275,71
oltre interessi e spese, grava su : tutti i beni come sopra descritti;

- **3588 del 25/07/2006 Ipoteca legale a favore di MARCHERISCOSSIONI per un importo pari ad € 287.236,18** in virtù di atto pubblico amministrativo del 24/07/2006 rep. 6182 per un importo di € 143.618,09 grava su tutti i beni sopra descritti.

TRASCRIZIONI A FAVORE

- **8889 del 20/11/1991 Atto Notaio Benedetto Sciapichetti del 28/10/1991 rep. 22768/3733**, con cui la ditta [redacted] compra da [redacted] (è in reg. sep. Dei beni), un laboratorio ad uso falegnameria ad Esanatoglia in Loc. Campocuiano distinto al N.C.E.U. Foglio 19 p.la 278 P.T. Mezz. (come da denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di MC il 04/10/1991 N. B-1879/91) al prezzo di £ 50.000.000, pagato. Gravato da pregiudizievoli per le quali con decreto del Tribunale di Camerino del 18/01/1991 Registrato in data 01/02/1991 al n. 38, se ne ordina la cancellazione (a tutt'oggi risultano ancora non cancellate).
- **4266 del 26/06/1993 Decreto di trasferimento immobili contro** [redacted] per £ 147.000.000 pagati, emesso in data 07/06/1993 rep. 119 registrato a Camerino il 16/06/1993 al n. 280. Gli immobili sono costituiti da un fondo rustico con fabbricati rurali siti nel Comune di Esanatoglia distinti al C.T. Foglio3 p.la 141 F. 4 p.lle 35-36-38-42-45-48-51-65-66-67-68-70-40-41-43-82-69-78-64.

TRASCRIZIONI CONTRO

2009 del 12/03/1994 pignoramento a favore dell' I.N.P.S. per un credito di £ 7.342.217 oltre interessi e spese, grava su C.T. Comune di Esanatoglia Foglio 3 P.Illa 141, Foglio 4 P.Ille 35-36-38-42-45-48-51-65-66-67-68-70-40-41-43.

- 2669 del 13/03/2004 Pignoramento a Favore della Banca dell'Umbria 1462 Perugia per un credito pari ad € 126.219,17 oltre interessi e spese, grava su N.C.E.U. Comune di Esanatoglia al Foglio 19 p.Illa 278, C.T. Foglio 3 p.Illa 141, Foglio 4 p.Ille 35-36-38-42-45-48-65-66-67-68-70-40-41-43-82-69-78-64- e N.C.E.U. Foglio 4 p.Ille 112 sub. 4 - sub. 5 - sub. 6 – sub. 7 – sub. 8 , C.T. Foglio 4 p.Illa 113.

Agg.to dall' 01/06/1987

per Foglio 19 p.Illa 278

Iscrizioni contro all' 08/01/2007: Negative

- Trascrizioni a favore all'08/01/2007:

4451 del 31/05/1991 Decreto di trasferimento immobili a favore di _____ (è in reg. sep. Dei beni), per £ 46.600.000 pagate, di fabbricato destinato a laboratorio di falegnameria ad Esanatoglia (MC) in Loc. Campocuiano, edificato sull'area di mq 2.850 distinta al Foglio 19 p.Illa 278 denunciato al N.C.E.U. con la scheda n. 47/1980 del 23/07/1980. Si ordina la cancellazione della preg. (non cancellate), _____

- 4141 del 02/05/1992 – Decreto di trasferimento immobili a M.S.

Giusto ;

- Trascrizioni contro all'08/01/2007

8889 del 20/11/1991 Vendita: cfr. sopra;

7170 del 02/09/1992 Vendita: beni a M.S. Giusto.

[redacted] : Agg.to dall'origine per

l'immobile sopra descritto.

ISCRIZIONI CONTRO ALL'08/01/2007: Negative (N. 1 ipoteca caduta in prescrizione);

TRASCRIZIONI A FAVORE ALL'08/01/2007: NEGATIVE (Non risulta la provenienza in quanto si presume che l'acquisto sia stato fatto dalla società [redacted]

rappresentata dai soci stessi così come risulta specificato dal pignoramento sopra trascritto: occorrerebbe rettificare la nota di trascrizione di detto acquisto, ma doveva già essere stata fatta nella precedente procedura; comunque non è stata rispettata la continuità delle trascrizioni;

TRASCRIZIONI CONTRO

- 3807 DEL 17/05/1984 Pignoramento a favore della BANCA POPOLARE DELLE PROVINCIE DI ANCONA E MACERATA contro: [redacted]

[redacted] grava su: capannone artigianale sito nel Comune di esanatoglia edificato su terreno distinto al Foglio 19 p.la 278 (73/b) di mq 2850 denunciato al N.C.E.U. con la scheda n. 47 del 23/07/1980, per un credito di £ 294.179.994 oltre interessi e spese.

- 4451 del 31/05/1991 decreto di trasferimento: cfr. sopra

_____ nato _____ Agg.to dall'origine per
immobile sopra descritto.

ISCRIZIONI CONTRO: negative (Ip. Cad. in prescrizione)

TRASCRIZIONI A FAVORE: negative (Non risulta la provenienza in
quanto si presume che l'acquisto sia stato fatto dalla società _____

_____ rappresentata dai
soci stessi così come risulta specificato dal pignoramento sopra
trascritto: occorrerebbe rettificare la nota di trascrizione di detto
acquisto, ma doveva già essere stata fatta nella precedente procedura;
comunque non è stata rispettata la continuità delle trascrizioni)

TRASCRIZIONI CONTRO:

- 3807 DEL 17/05/1984 Pignoramento: cfr. sopra
- 4451 del 31/05/1991 Decreto di trasferimento cfr. sopra.

_____ Agg.to dall'origine per tutti
gli altri immobili.

ISCRIZIONI CONTRO: (N. 4 Ipoteche cadute in prescrizione)

- 633 del 21/04/1990: poteca in rinnovazione - cancellata il
15/02/2001

TRASCRIZIONI A FAVORE

1644 del 02/04/1970 Atto Notaio M. Ottoni del 31/03/1970 rep.
9125/1002 con cui _____ compra da _____

_____ : un fondo rustico con fabbricati rurali ad esanatoglia,
distinti al C.T: al foglio 3 p.la 141, foglio 4 p.lle 35-36-42-45-48-51-
64-66-67-68-70-40-41-43-82-69-78 di Ha 22.43.30, al prezzo di £
11.500.000, che verrà pagato col ricavato del mutuo che

l'acquirente andrà a contrarre con l'ISTITUTO FED. DI CREDITO AGRICOLO perL'Italia Centrale.

TRASCRIZIONI CONTRO:

7468 del 09/10/1981 Patti di Mutuo.

1693 del 25/02/1984 pignoramento a favore della CASSA DI RISPARMIO DI MC per un credito di £ 42.883.978 oltre interessi e spese, contro [redacted] grava su fondo rustico nel Comune di Esanatoglia distinto al C.T. Foglio 3 p.la 141, Foglio 4 p.lle 35-36-38-42-45-48-51-65-66-67-68-70-40-41-43-82-69-78-64 di Ha 22.43.30.

3808 del 17/05/1984 Pignoramento a favore della Banca popolare delle provincie di Ancona e Macerata contro [redacted] e [redacted] (è un errore perché l'Unico proprietario era [redacted] ; grava su terreni con fabbricati rurali ad esanatoglia di Ha 22.43.30 sopra descritti.

4724 del 22/06/1987 Costituzione servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL relativamente al terreno distinto al Foglio 4 particelle 48-35-36 per atto Notaio S. scoccianti dell' 01/06/1987 rep. 148385.

4266 del 26/06/1993 Decreto di trasferimento: cfr. sopra.

3) Descriva gli immobili esegutati indicandone gli estremi catastali e proceda ad una stima sommaria degli stessi;

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e fabbricati già identificati al precedente punto 1), sono ubicati tutti nel Comune di Esanatoglia.

Di seguito per ogni immobile esegutato e per i terreni verranno fatte delle descrizione con relativa stima finale:

A) N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – Foglio 19 particella 278 –
categoria C/3 classe 1 Consistenza mq 548, Rend. Cat. € 1.528,30,
laboratorio con annessa corte esclusiva di mq 2203, sito in Loc.
Campocuiano, in zona produttiva e di completamento di suddetto Comune;
Il fabbricato in oggetto è composto internamente da zone adibite a
laboratorio con macchinari per la lavorazione del legno, e da altre zone
adibite a spedizione, e magazzino; nella parte d'ingresso sono ubicati gli
uffici e locali tecnici.

Strutturalmente lo stesso, nella parte alta principale presenta una struttura
prefabbricata con colonne e tamponamento in c.a., con copertura sempre
in latero cemento e precompressi; la tamponatura in pannelli prefabbricati
in diverse zona risulta distaccata con diverse fessurazioni tra la struttura
orizzontale e quella verticale.

La parte bassa con gli uffici e locali tecnici presenta una struttura portante
in muratura, con copertura piana a terrazzo ed esternamente intonacata ed
in buone condizioni di manutenzione e stabilità;

La zona retrostante al laboratorio in aderenza ai silos dei materiali di risulta
delle lavorazioni, presenta sempre una struttura portante in muratura, ma
con alcune lesioni orizzontali , non eccessivamente distanti dalla quota del
terreno;

Esternamente si presenta non tinteggiato, con canali di gronda e pluviali in
lamiera preverniciata;

internamente sono presenti i vari impianti tecnologici, idrico ed elettrico e
relativo sanitario per i wc.

Gli infissi esterni di finestre sono in metallo con vetrate ormai vetuste e in mediocri condizione di manutenzione.

Esternamente di proprietà esclusiva dell'immobile insiste una corte esclusiva di mq 2.203.

B) N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 4** – Cat. A/7 cl. U – Vani 7 – Rend. Cat. € 524,20 – Loc. Cima n. 52 – Piano terra;

- **N.C.E.U.**– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 5** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano Primo;
- **N.C.E.U.**– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 6** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano S1
- **N.C.E.U.**– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 7** – unità immobiliare in corso di definizione – Loc. Cima n. 52 – Piano S1;
- **N.C.E.U.**– Comune di Esanatoglia – **Foglio 4 particella 112 sub. 8** – Cat. C/2 – Classe 1 – Consistenza mq 9 – Loc. Cima n. 52 – Piano Seminterrato;

L'immobile sopra descritto di cui al punto B presenta una struttura mista con in blocchi di laterizio ed elementi di collegamento in c.a.; solai di piano in latero cemento, compreso quello in copertura che è a doppia falda, con relativa cordolatura in c.a. In aderenza al fabbricato insiste un accessorio attualmente ad uso rimessa, sempre con struttura portante in laterizio e copertura piana in latero cemento, esternamente solamente intonacato.

L'immobile è strutturato su tre livelli collegati tra loro da una scala interna comune; partendo dal piano seminterrato (sub. 6) con accesso da porte

esterne si ha un locale attualmente adibito a rimessa attrezzi, con alcuni locali cantine e ripostigli ricavati dopo ulteriore realizzazione di tramezzature, non riscontrabili sia catastalmente che con i disegni della concessione edilizia originaria ma realizzate sul posto, in parte lasciate al grezzo ed in parte intonacate, la pavimentazione è molto semplice, con relativi impianti idrico ed elettrico; al piano seminterrato solamente il sub. 8 è accatastato regolarmente ma non presente nelle tavole di Concessione Comunale (urbanisticamente); proseguendo per il primo livello si accede all'unica unità abitativa del fabbricato dove internamente è composta da tre camere, soggiorno, cucina e retro, due bagni e balconi; infissi interni ed esterni in legno, porte in legno, pavimentazione dei locali e rivestimenti dei bagni, cucina e retro in monocottura, impianti tecnologici perfettamente funzionanti; sempre proseguendo per la scala comune si giunge al secondo livello che è totalmente rimasto allo stato grezzo, con tramezzature in forati sempre allo stato grezzo; per i futuri ambienti già realizzate e simile all'abitazione del piano terra, predisposizione per gli impianti, dotazione di infissi finestra e persiane in legno, privo di tutte le rifiniture interne (porte interne, intonaci, pavimenti, rivestimenti, soglie ecc.).

Al terzo livello (sub.3 bene comune non censibile ai sub. 4 e 5 – soffitta) , altresì la situazione rimane invariata in quanto si presenta interamente grezzo e privo di tramezzature interne, la copertura è a mansarda con altezza min. di ml 2.10 e massima di ml 3.30 con un'altezza media di ml 2.70.

Sempre al terzo livello sono presenti gli infissi di persiane e finestre in legno, ma privo di ogni rifinitura.

Complessivamente il fabbricato risulta essere di notevoli dimensioni, ma con la possibilità di offrire numerose opportunità di creazione di unità abitative interne oltre a quella attuale; l'ubicazione risulta essere ottima in quanto lo stesso è sito a pochi metri dalla viabilità principale, in zona panoramica, con una stradina privata d'accesso e di collegamento in breccia con una corte comune circostante a tutti i sub.

C) N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 40 sub. 2 –
Cat. A/2 cl. 1 – Vani 5 –Sup catastale mq 144 - Rend. Cat. € 322,79 -
Loc. Sanguinete n. 10;

N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 40 sub. 3 – Cat.
C/6 cl. 2 – Consistenza 115 mq –Sup catastale mq 145 - Rend. Cat. €
178,18 – Loc. Sanguinete n. 10;

N.C.E.U.– Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 40 sub. 4 – Cat.
C/2 cl. 2 – Consistenza 136 mq –Sup catastale mq 168 - Rend. Cat. €
224,76 – Loc. Sanguinete n. 10;

Trattasi di ex fabbricato rurale per intero e catastalmente distinto al foglio 4 part.40, mentre alla data odierna identificato al N.C.E.U. e suddiviso in sub. 2-3-4 e precisamente: al sub. 2 piano seminterrato con fienile, ricovero animali e ripostiglio esterno, piano terra con ampi locali a camera soggiorno, cucina bagno antibagno e wc; sub. 3 al piano seminterrato con stalle, magazzino e legnaia; sub. 4 al piano terra con magazzino e locale legnaia.

Sempre con riferimento ad ogni singolo sub che compone l'intero corpo di fabbrica si evidenzia che al sub. 2 piano terra sono state realizzate gran parte delle finiture riguardanti pavimentazioni, rivestimenti ed infissi interni, ad esclusione delle porte; mentre ai sub. 3 e 4 sono stati realizzate delle opere di ristrutturazione ma lasciando il tutto allo stato grezzo.

Si precisa che i suddetti lavori sono stati realizzati in base alla legge 61/98, art. 4, per la riparazione dei danni ed il miglioramento sismico causati dal sisma del 26 settembre 1997, come da concessioni edilizie ed attestato di deposito allegate e più dettagliatamente specificato al successivo punto 6.

D) N.C.E.U. – Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 41 sub. 2 –
Cat. A/3 cl. 2 – Consistenza 4 vani – Sup catastale mq 64 - Rend. Cat. € 150,81 – Loc. Sanguinete n. 10;

N.C.E.U. – Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 41 sub. 3 – Cat. C/2 cl. 2 – Consistenza 142 mq – Sup catastale mq 168 - Rend. Cat. € 234,68 – Loc. Sanguinete n. 10;

N.C.E.U. – Comune di Esanatoglia – Foglio 4 particella 41 sub. 4 – Cat. C/6 cl. 1 – Consistenza 52 mq – Sup catastale mq 67 - Rend. Cat. € 67,14 – Loc. Sanguinete n. 10;

Trattasi di immobili realizzati in epoche remote; il sub. 2 (ex foglio 4 part. 82) è composto da un' ingresso, cucina, soggiorno, bagno e due camere con terrazzo; al di sotto del terrazzo insiste un piccolo spazio ad uso portico; internamente il fabbricato risulta essere intonacato e tinteggiato, con pavimentazioni e rivestimenti di epoche passate; impianto idrico ed elettrico, infissi interni ed esterni in legno da ripristinare;

Gli immobili di cui ai sub. 3-4 sono accessori agricoli realizzati in epoche remote, anche di dimensioni importanti, come il sub. 3, con strutture in mattoni, forati e legno; sono visibili dei piccoli interventi eseguiti durante gli anni passati di consolidamento e rifacimento di qualche tratto di coperture o struttura (vedi rimessa sub. 3); struttura di portico in legno (sub. 3); nel complesso sono privi di ogni rifinitura ed allo stato attuale in alcune zone necessitano di qualche intervento di manutenzione.

VALUTAZIONE

Esaminati tutti i valori positivi e negativi che possono influire sul valore di mercato riferiti agli immobili in oggetto, quali condizioni statiche, finitura, ubicazione, esposizione, utilizzazione, commerciabilità, in riferimento alle caratteristiche generali precedentemente riportate e sulla base del prezzo medio di mercato operante nel territorio del Comune di Esanatoglia, si attribuisce il valore di mercato come meglio sotto riportato:

LABORATORIO FOGLIO 19 PART. 278

= MQ 628,30 x € 280,00/mq. = **€ 175.924,00**

ABITAZIONE FOGLIO 40 SUB. 2

= P.S.1 MQ 83,65 x € 350,00/mq. = **€ 29.277,50**

= P.T. MQ 88,05 x € 750,00/mq. = **€ 66.037,50**

Totale € 33.460,00 + 70.440,00 = € 95.315,00

MAGAZZINO/STALLE FOGLIO 40 SUB. 3

= P.S.1 MQ 115,00 x € 350,00/mq. = **€ 40.250,00**

MAGAZZINO FOGLIO 4 PART. 40 SUB. 4

= P.T. MQ 136,00 x € 350,00/mq. = **€ 47.600,00**

FIENILE FOGLIO 4 PART. 40 SUB. 5

= P.T. MQ 198,00 x € 180,00/mq. = €. 35.640,00

ABITAZIONE FOGLIO 4 PART. 41 SUB. 2

= P.T. MQ 45,00 x € 700,00/mq. = €. 31.500,00

= Terrazzo MQ 9,36 x € 300,00/mq = €. 2.808,00

= Portico MQ 11,20 x € 300,00/mq. = €. 3.360,00

Totale €.31.500,00+2.808,00+3.360,00 = € 37.668,00

FIENILE 4 PART. 41 SUB. 3

= P.T. MQ 165 x € 180,00/mq. = €. 29.700,00

STALLE/FIENILI 4 PART. 41 SUB. 4

= P.T. MQ 52,00 x € 220,00/mq. = €. 11.440,00

ABITAZIONE FOGLIO 4 PART. 112 SUB. 4

= P.T. MQ 117,80 x € 900,00/mq. = €. 106.020,00

= Balconi MQ 15,40 x € 180,00/mq = €. 2.772,00

= P.1. (Al grezzo) MQ 126.00 x € 450,00/mq. = €. 56.700,00

= Balconi MQ 15,40 x € 100,00/mq = €. 1.540,00

= P.Mansardato (Al grezzo) MQ 143,10 x € 300,00/mq.= €. 42.930,00

P.S.1 Dell'abitazione (Magazzini ecc.)

= MQ 126.00 x € 450,00/mq. = €. 56.700,00

RIMESSA IN ADERENZA ALL'ABITAZIONE

= MQ 39,06 x € 450,00/mq. = €. 17.577,00

TOTALE GENERALE ABITAZIONE F. 4 PART. 112 € 284.239,00

Nella valutazione complessiva sono compresi i vari spazi comuni quali atrio, ingresso, vano scala ecc. e spazi esterni (corte).

VALUTAZIONE DEI TERRENI

- Fg 4 Part. 78 Ha 00.18.90; SEMINATIVO

- Fg 4 Part. 70	Ha 00.80.30;	“
- Fg 4 Part. 113	Ha 01.41.70;	“
- Fg 3 Part. 141	Ha 00.36.40;	“
- Fg 4 Part. 35	Ha 05.12.90;	“
- Fg 4 Part. 36	Ha 04.33.70;	“
- Fg 4 Part. 38	Ha 01.70.10;	“
- Fg 4 Part. 42	Ha 00.94.40;	“
- Fg 4 Part. 43	Ha 00.20.00;	“
- Fg 4 Part. 48	Ha 02.56.40;	“
- Fg 4 Part. 64	Ha 00.33.40;	“
- Fg 4 Part. 65	Ha 01.71.50;	“
- Fg 4 Part. 66	Ha 00.34.50;	“
- Fg 4 Part. 68/A	Ha 00.20.80;	“
TOTALE	<u>Ha 20.25.00</u>	
- Fg 4 Part. 45	Ha 00.39.40;	VIGNETO
- Fg 4 Part. 68/B	Ha 00.36.30;	“
- Fg 4 Part. 69/B	Ha 00.13.20;	“
TOTALE	<u>Ha 00.88.90</u>	
- Fg 4 Part. 67	Ha 00.03.00;	PASCOLO CESPUGLIATO
- Fg 4 Part. 69	Ha 00.63.30;	“
TOTALE	<u>Ha 00.66.30</u>	
SEMINATIVO	Ha 20.25.00 x € 12.500,00 = € 253.125,00	
VIGNETO	Ha 00.88.90 x € 25.000,00 = € 22.225,00	
PASC. CESP.	Ha 00.66.30 x € 2.000,00 = € 1.326,00	
TOTALE TERRENI	<u>€ 276.676,00</u>	

4) Indichi con esattezza la natura dei diritti reali assoggettati ad esecuzione, nonché le quote di appartenenza alla parte eseguita, specificandone il valore di stima sommaria da indicare come prezzo base d'asta.

Gli immobili di cui sopra descritti al punto 3 sono intestati alla ditta [redacted] ed appartengono alla stessa nella piena proprietà; di seguito si specifica ogni singolo bene e il relativo valore di stima:

A) LABORATORIO FOGLIO 19 PART. 278	€ 175.924,00
ABITAZIONE FOGLIO 40 SUB. 2	€ 95.315,00
MAGAZZINO/STALLE FOGLIO 40 SUB. 3	€ 40.250,00
MAGAZZINO FOGLIO 4 PART. 40 SUB. 4	€ 47.600,00
FIENILE FOGLIO 4 PART. 40 SUB. 5	€ 35.640,00
ABITAZIONE FOGLIO 4 PART. 41 SUB. 2	€ 37.668,00
FIENILE 4 PART. 41 SUB. 3	€ 29.700,00
STALLE/FIENILI 4 PART. 41 SUB. 4	€ 11.440,00
ABITAZIONE F. 4 PART. 112	€ 284.239,00
<u>VALUTAZIONE DEI TERRENI</u>	<u>€ 276.676,00</u>
TOTALE GENERALE BENI VALUTATI	€ 1.034.452,00

5) Provveda, ove necessario o utile, alla formazione di più lotti, descrivendoli con i dati richiesti al n. 4 che precede (natura dei diritti, quote da alienare, valore delle quote);

I beni sopra descritti possono, se necessario ai fini di eventuali compravendite o altre situazioni, ripartiti in più lotti o semplicemente rimanere accorpati, come di seguito meglio descritto:

A) Primo lotto:

Laboratorio sito in Loc. Campocuiano (zona DB Produttive di Completamento) catastalmente distinto al Foglio 19 Part. 278 valore di stima pari ad € 175.924,00;

B) Secondo lotto Abitazione con annessa rimessa sita in Loc. Cima n. 52 (zona EN Agricola Normale) catastalmente distinta al foglio 4 part. 112, valore di stima pari ad € 284.239,00;

C) Terzo lotto Abitazione ed accessori agricoli siti in Loc. Sanguinete snc. (zona EN Agricola Normale) catastalmente distinti al foglio 4 part. 41 ai subb. 2-3-4 con annessi spazi comuni (corte) circostanti, valore totale di stima pari ad € 78.808,00;

D) Quarto lotto Abitazione in parte al grezzo ed accessori agricoli siti in Loc. Sanguinete snc. (zona EN Agricola Normale) catastalmente distinti al foglio 4 part. 40 ai subb. 2-3-4-5 con annessi spazi comuni (corte) circostanti, valore totale di stima pari ad € 218.805,00;

E) Terreni Agricoli (zona EN Agricola Normale) in parte in Loc. Cima ed in parte in Loc. Sanguinete, per un valore totale di stima pari ad € 276.676,00;

Si precisa che in riferimento a quanto sopra descritto e specificato, si può eventualmente accorpare tutta la proprietà in zona agricola con relativi terreni di cui ai punti B-C-D-E, (valore complessivo punti B-C-D-E pari ad € 858.528,00) in quanto la proprietà risulta tutta

comunicante e ben collegata da strade vicinali; altresì il fabbricato sito in zona artigianale di cui al punto A) (valore stimato € 219.905,00) può essere trattato singolarmente.

6) Accerti l'epoca dell'ultimazione dei lavori e riferisca gli estremi della licenza edilizia o della concessione, se possibile;

- Fabbricato catastalmente distinto al foglio **19 part. 278**, ad uso laboratorio è stato realizzato con concessione edilizia N. 25 del 24 giugno 1978 rilasciato al sig. [redacted] per la costruire un capannone per officina meccanica nella P.I.P. di Campocuiano; con deposito all'ufficio del genio civile di Macerata al n. 2525/3 del 17 gennaio 1979; concessione N. 11 del 27 febbraio 1980 rilasciata al sig. [redacted] per lavori di ampliamento capannone artigianale; concessione N. 13 del 13 dicembre 1983 rilasciata alla Centro Legno Vallesina per la realizzazione di un corpo aggiunto al capannone esistente (attività produttiva e cabina enel), pratica depositata al genio civile di Macerata al prot. N. 17825 del 05 gennaio 1984, relativo certificato che rende quanto precedentemente descritto USABILE rilasciato dal Comune di Esanatoglia in data 05.02.1980;
- Fabbricato catastalmente distinto al foglio **4 part. 112** (ex part. 51) Loc. Cima (Loc. Pagliano) realizzato con concessione edilizia rilasciata al sig. [redacted] prot. N. 1384 Pratica N. 4 del 06.05.1977, fabbricato colonico; concessione n. 22 del 09.08.1980 per il completamento dei lavori di costruzione del fabbricato colonico autorizzato con Concessione n. 4 del 15.05.1977; relativo attestato del genio civile rilasciato in data 06.10.1983 con prot. 4588; rilascio da parte del Comune di Esanatoglia in data 18.03.1985 del certificato di abitabilità di un appartamento come meglio

descritto nell' allegata documentazione attualmente identificato al foglio 4 part. 112 sub. 4 (abitazione) e sub. 8 magazzino, gli altri subb. (5-6-7) attualmente sono accatastati ancora in corso di definizione;

Al restanti fabbricati descritti catastalmente al **foglio 4 part. N. 40 sub. 2-3-4-5; foglio 4 part. 41 sub. 2-3-4**, fabbricati agricoli ed annessi accessori, sono stati realizzati in epoche remote, antecedenti al 11/09/1967; di recente il fabbricato catastalmente distinto al foglio 4 part. 40 ai sub. 2-3-4 è stato oggetto dei lavori di riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi della legge 61/98 per danni causati dagli eventi sismici a partire dal 26 settembre 1997; concessione edilizia N. 31 del 24/09/2001 – attestato di deposito N. 27178/01 del 02/11/2002 – fine lavori il 01/07/2005 – dichiarazione di abitabilità ed agibilità del 01/07/2005; concessione edilizia N. 32 del 24/09/2001 – attestato di deposito N. 61/02 del 31/01/2002 – fine lavori il 28/09/2005 – dichiarazione di abitabilità ed agibilità del 01/10/2005; altresì è stata presentata sempre in riferimento alla concessione N. 32 del 24/09/2001, una D.I.A. in base al P.R. 380 del 6 giugno 2001 in corso d'opera per la realizzazione di interventi migliorativi come da documentazione presente negli allegati di cui in copia, prot. Comune di Esanatoglia n. 7775 del 20 novembre 2004; precisa in riferimento agli immobili oggetto dei lavori in base alla Legge 61/98 di eventuali accolti o quant'altro il C.T.U. non è a conoscenza di eventuali dati.

Accerti se gli immobili eseguiti sono conformi alle norme edilizie e fornisca tutti gli elementi utili per una eventuale sanatoria, ex L. 47/85, di irregolarità riscontrate;

- Il fabbricato uso laboratorio di cui al foglio 19 part. 278, in riferimento alle concessioni edilizie di cui al precedente punto 6) presenta alcune discordanze di modesta entità tra il raffronto del progetto presentato, stato attuale e l'accatastamento (differenza di mq tra lo stato attuale ed i mq reperiti nella visura catastale), consistenti principalmente nell'esatta ubicazione di alcune tramezzature, porte e finestre; in quanto, rispetto a quanto reperito, non figurano eventuali richieste di modifiche, apportate rispetto ai progetti approvati nel corso degli anni ecc.; tali modifiche sono sanabili sia urbanisticamente ed in seguito catastalmente;

- Il fabbricato ad uso abitativo sito in Loc. Cima n. 52 catastalmente distinto al foglio 4 part. 112 (ex 51) , rispetto alla documentazione reperita presenta alcune difformità di tramezzature, con diversa distribuzione degli spazi interni al livello del piano seminterrato, dove inizialmente erano previsti solamente due ampi spazi, di cui uno a cantina ed il restante a ricovero attrezzi; attualmente vi sono stati realizzate delle tramezzature per dividere i vari ambienti, sempre però destinati a cantina, rimessa ecc., altresì la presenza di un locale interrato ad uso magazzino non menzionato nel progetto; al piano terra risulta l'effettiva abitazione con regolare certificato di abitabilità (attualmente occupato); al piano primo l'appartamento è allo stato grezzo con le tramezzature già realizzate infissi finestre, controtelai per porte ed elementi quali canne e tubi per gli impianti tecnologici; mentre il piano mansarda totalmente aperto, è stato modificato con quanto reperito in nella documentazione in alcune zone con diversa altezza e finestre ; altre discordanze risultano riferite ad alcune misurazioni effettuate, nonché per i prospetti che non corrispondono tra il progetto

reperito in Comune di Esanatoglia e con lo stato di fatto in quanto non corrispondente al livello del piano mansardato e con diversa livellazione del terreno circostante; altresì in adiacenza del fabbricato, attualmente è ubicato un locale ad uso rimessa, che è menzionato solamente per l'esterno come ingombro catastale, ma urbanisticamente al momento non risultano eventuali domande o concessioni in merito.

Per quanto possibile dopo colloqui intercorsi con l'Ufficio Tecnico Comunale, le eventuali difformità possono essere sanate, nel rispetto delle normative del P.R.G che regolano le costruzioni in zona agricola dello stesso Comune, in conformità delle attuali norme tecniche ed igienico sanitarie vigenti, dopo la presentazione di eventuale progetto in sanatoria.

- Il resto dei fabbricati di cui al foglio 4 part. 40 e 41 e relativi sub. risultano essere fabbricati già esistenti e realizzati in epoche remote, antecedenti al 01.09.1967, periodo in cui ancora non vigevano le attuli normative urbanistiche e sismiche.

Si evidenzia che il fabbricato distinto al foglio 4 part. 40 ai sub. 2-3-4 di recente è stato oggetto di lavori ai sensi della legge 61/98 art. 4 (riparazione dei danni causati dagli eventi sismici del 26 settembre 1997), e rispetto a quanto approvato, attualmente sul posto ed anche catastalmente, si evidenziano dei piccoli spostamenti, di alcune murature interne ed aperture (sia interne che esterne); esternamente alcune aperture sono dimensionate diversamente rispetto al progetto ed alcune misurazioni non corrispondono con lo stato di fatto; le eventuali modifiche sono sanabili sempre in conformità delle attuali normative Comunali vigenti in zona agricola del Comune di Esanatoglia;

8) Accerti la sussistenza di eventuali servitù attive o passive o altri oneri reali (usi civici, livelli, censi etc.)

Si precisa che l'immobile ad uso laboratorio catastalmente distinto al foglio 19 part. 278 attualmente è occupato da un'altra ditta; nello stesso fabbricato è presente anche una cabina dell'Enel che è di proprietà della [redacted] ma in parte utilizzata anche dall'Enel stessa; i terreni risultano essere occupati o dati in gestione a terzi; il fabbricato sito in Loc. Cima n. 52 distinto al foglio 4 part. 112 attualmente è occupato; ma in sede di richiesta da parte del sottoscritto C.T.U., in riferimento a quanto sopra relazionato non è stato possibile reperirne gli eventuali contratti di affitto con relativi numeri di repertorio e dati di registrazione agli uffici competenti, il tutto per rendere l'effettiva regolarità degli stessi e menzionarli in sede di perizia. A seguito di eventuali ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Camerino, al nominativo di [redacted] di [redacted] sono emersi i seguenti numeri di repertorio riferiti a contratti di locazione:

- 1) Contratto di affitto registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 28/11/2006 al N. 1526 serie III con la ditta [redacted];
- 2) Contratto di affitto registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Tolentino (MC) il 30/05/2001 al N. 1333 serie III con la ditta [redacted];
- 3) Contratto di affitto registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Fabriano (MC) il 14/11/1996 al N. 907 serie III con la ditta [redacted];
- 4) Contratto di affitto registrato c/o l'Agenzia delle Entrate di Tolentino (MC) il 23/06/1987 al N. 240 serie III con i [redacted]

Ai fini del quesito chiesto con i seguenti dati reperiti non è possibile stabilire a quali beni corrispondano e siano riferiti, ai fini di un'eventuale operazione, i vari contratti d'affitto sopra descritti e probabilmente quelli di epoca più remota allo stato attuale siano stati chiusi e non più utili in sede di perizia (vedi riferimento punto 4 e punto 3); allo stato attuale non sono emersi dati in cui è stato possibile stabilire realmente se esistono servitù attive o passive o altri oneri reali.

9) Riferisca circa la presenza di lesioni che possono pregiudicare la stabilità degli immobili;

- L'immobile ad uso laboratorio sito in Loc. Campocuiano catastalmente distinto al foglio 19 part. 278, presenta distacchi tra le colonne portanti verticali e la tamponatura in pannelli prefabbricati, riferiti al blocco centrale dell'edificio; l'avancorpo basso dove attualmente ci sono degli uffici non presenta lesioni o danni in genere; nella parte retrostante all'ingresso principale, nel locale ad uso laboratorio-verniciatura sono presenti delle lesioni orizzontali, ;

- L'immobile uso abitativo sito in Loc. Cima n. 52 catastalmente distinto al foglio 4 part. 112, risulta essere in buono stato di manutenzione conservazione e stabilità, senza alcuna lesione di particolare rilievo; ad eccezione della zona rimessa realizzata in aderenza con il fabbricato principale, con un distacco orizzontale ben evidente nella muratura esterna, scaturita probabilmente da un cedimento del terreno al livello della fondazione;

- Immobile sito in Loc. Sanguinete e catastalmente distinto al foglio 4 part. 40 sub. 2-3-4 è stato oggetto recentemente di lavori per la riparazione dei

danni e il miglioramento sismico ai sensi della legge 61/98 art. 4, causati dal sisma del 26 settembre 1997 e successivi, quindi attualmente è reso agibile grazie agli interventi effettuati, (vedi dichiarazione di agibilità in allegato alla presente perizia);

I seguenti immobili di cui al foglio 4 part. 40 sub. 5, foglio 4 part. 41 sub. 3-4, sono tutte strutture realizzate in epoche remote con muratura in mattoni, murature in pietra o forati, strutture verticali sempre in mattoni o pietra e in alcune con colonne di legno e strutture leggere di copertura; al livello di solai o orizzontamenti sono presenti in gran parte orditure portante in legno con travi e travicelli, e soprastante manto di copertura in coppi vecchi, privi di rinforzi, consolidamenti e collegamenti; attualmente per i seguenti immobili in gran parte non sono in pericolo di stabilità, ma nello stesso tempo non a norma con le attuali normative sismiche; in alcune zone o locali andrebbero fatti degli interventi di manutenzione e consolidamento degli stessi.

L'immobile di cui al foglio 4 part. 40 sub. 2 realizzato sempre in epoche remote, non presenta lesioni di particolare rilievo, esternamente è intonacato ed attualmente risulta in buone condizioni di stabilità.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Alla presente perizia si allegano:

- predisposizione di ordinanza di vendita all'incanto su di un floppy disk;
- rilievo fotografico;
- copie delle visure catastali ed ipotecarie;
- planimetrie catastali rilasciate dall'U.T.E..

- copie conformi delle concessioni edilizie e relative documentazioni;
- nota spese ed onorari.

Camerino, li 03/05/2007

IL TECNICO

(Geom. Giuliano PICCIONI)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuliano Piccioni", written over the right side of the professional seal.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 3 MAG. 2007
IL CANCELLIERE C1