

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail albertogiorgini@hotmail.it Pec alberto.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° **277/2015**

PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

PERIZIA



TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 277/2015
PROMOSSA DA
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
CONTRO

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Alberto Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1- **Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, individuando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico);**
- 2- **Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;**
- 3- **Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni**



- contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);
- 4- Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
 - 5- Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
 - 6- Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);
 - 7- Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
 - 8- Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
 - 9- Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
 - 10- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



- 11- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 12- Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- 13- Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando - in caso affermativo - i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;
- 14- Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa;
- 15- Che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;
- 16- Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

PREMESSA



Il pignoramento immobiliare trascritto a carico di

e è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 23/09/2015, REP. 3727, TRASCritto
LI 16/10/2015 AL N° R.P. 8341 R.G. 11336 - ESPROPRIAZIONE N° 277/2015
PROMOSSA DA **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, sede Siena (SI), c.f.
00884060526, contro:

i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 7**, consistenza **5,5** vani;
- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**, consistenza **6,5** vani;
- **garage** ubicato in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinto al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**, consistenza **52 mq.**.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Sono costituiti da:

- 1.1.1) un' *abitazione*, ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 7**;
- 1.1.2) un' *abitazione*, ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**;



1.1.3) un *garage*, ubicato in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinto al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**;

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Sono tutti compresi in un fabbricato da cielo a terra che è ubicato in una zona posta all'estrema periferia del territorio del Comune di Corridonia, c.da San Claudio n° 40 (*vedi foto n° 1 della documentazione fotografica allegata*) e si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.420,00, compresa l'area di sedime dell'edificio, che è delimitato sul lato Nord dalla linea ferroviaria Civitanova-Albacina (*vedi foto n° 2-3-4-5-6 della documentazione fotografica allegata*).

L'intera costruzione si eleva per 2 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto e ad un piano interrato. Comprende:

- al piano seminterrato, una cantina e un garage;
- al piano terra, un'abitazione;
- al piano primo, un'abitazione;
- al piano secondo (sottotetto) una soffitta.

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala a due rampanti.

L'edificio è stato realizzato edificata circa 27 anni orsono con strutture portanti verticali in muratura di blocchi di tufo rifinita esternamente con intonaco al civile; solai in latero-cemento; copertura a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio.

1.2.1) **ABITAZIONE P.LLA 8 SUB. 7 DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1.1.1**

Occupi il piano terra/rialzato ed ha accesso tramite il pianerottolo comune distinto con il sub. 6 (*vedi foto n° 16 della documentazione fotografica allegata*). Presenta tre pareti esterne libere che prospettano sulla corte



esterna (lati Nord, Est e Sud). La restante parte confina con il vano scala comune p.lla 8 sub. 6 (lato Ovest).

Ha superficie coperta di mq. 133 circa, altezza interna di m. 2,90 ed è suddivisa in: ingresso-cucina-tinello-soggiorno, corridoio-disimpegno zona notte, n° 3 camere, un bagno e un ripostiglio (*vedi foto n° 17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in alluminio e pvc completi di vetro camera; tapparelle avvolgibili in plastica; pavimenti in ceramica in tutte le stanze ad eccezione delle camere che sono in parquet del tipo lamellare; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento autonomo ha corpi scaldanti in ghisa verniciata e caldaia alimentata a metano.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,40 e reca installati piatto doccia, bidet, vaso e lavabo doppio.

L'immobile è utilizzato come abitazione dalla debitrice

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è normale in considerazione della vetustà della costruzione.

Pertinenza dell'abitazione è una cantina posta al piano 1° sottostrada che ha accesso sia dal vano scala condominiale che dalla corte esterna tramite una rampa (*vedi foto n° 14-15 della documentazione fotografica allegata*). È un unico ambiente della superficie coperta di mq. 58 circa e dell'altezza di m. 2,60. È rifinita con pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacati, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia, in-



fisso di porta in ferro e infissi di finestra in alluminio e pvc (*vedi foto n° 9-10-11-12 della documentazione fotografica allegata*). Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è normale in considerazione della vetustà della costruzione ad eccezione delle diffuse tracce di umidità presenti nelle pareti.

Nell'attualità è utilizzata dal debitore .

1.2.2) ABITAZIONE P.LLA 8 SUB. 8 DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1.1.2

E' posto al piano primo ed ha accesso tramite il pianerottolo comune distinto con il sub. 6 (*vedi foto n° 27 della documentazione fotografica allegata*).

Una porzione della parete del lato Ovest risulta occupata dal vano scala comune sub. 6, le restanti pareti esterne sono libere e prospettano sulla corte esterna.

Ha superficie coperta di mq. 145 circa, altezza interna di m. 2,96 ed è suddivisa in: ingresso-cucina-tinello-soggiorno, corridoio-disimpegno zona notte, n° 3 camere e due bagni (*vedi foto n° 28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in alluminio e pvc completi di vetro camera; tapparelle avvolgibili in plastica; pavimenti in parquet del tipo lamellare nelle camere e in ceramica e in granito nei restanti vani; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed ha caldaia alimentata a metano e corpi scaldanti costituiti in parte da radiatori in ghisa verniciata e in parte da ventilconvettori.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica



e recano installati accessori in porcellana vetrificata quali: vaso, bidet, lavabo, piatto doccia e vasca.

A ridosso delle pareti libere Nord e Sud sono inoltre posti 3 balconi della superficie complessiva di mq. 21 circa (*vedi foto n° 41-42-43 della documentazione fotografica allegata*).

Pertinenza dell'abitazione è una soffitta posta al piano secondo che ha accesso tramite un vano scala esclusivo (*vedi foto n° 44-45 della documentazione fotografica allegata*). E' un unico ambiente completamente grezzo della superficie coperta di mq. 161 circa e dell'altezza variabile da m. 3,27, in corrispondenza del colmo, a m. 1.25 in corrispondenza dell'imposta del tetto (*vedi foto n° 46-47 della documentazione fotografica allegata*).

L'immobile è utilizzato come abitazione dai debitori . e

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è normale in considerazione della vetustà della costruzione ad eccezione dei parapetti dei balconi che recano evidenti segni di ammaloramento del calcestruzzo (*vedi foto n° 42-43 della documentazione fotografica allegata*).

1.2.3) **GARAGE P.LLA 8 SUB. 9 DI CUI AL PRECEDENTE PUNTO 1.1.3**

Occupa una porzione del piano interrato ed ha accesso tramite una rampa inclinata posta a ridosso della parete Nord (*vedi foto n° 6 della documentazione fotografica allegata*). Il collegamento interno con la cantina, p.lla 8 sub. 7, è attuato tramite un vano di porta posto sul lato Ovest in posizione centrale rispetto alla sagoma in pianta dell'immobile.

E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 72 circa e dell'altezza di m. 2,32 dotato di pavimento in massetto di calcestruzzo cementizio, pareti intonacate, infisso di finestra in alluminio e pvc.



In corrispondenza del vano d'accesso è installata una serranda sezionale motorizzata. (vedi foto n° 7-8 della documentazione fotografica allegata).

Nell'attualità è utilizzato dai debitori esecutati.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultano descritti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia in ditta:

-

proprietà 4/6;

-

proprietà 1/6;

-

proprietà 1/6;

e sono distinti al foglio 5 con le seguenti particelle:

- **8 sub. 7**, 1'abitazione, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 139 m², Totale escluse aree scoperte: 139 m², Rendita Euro 426,08, contrada San Claudio, piano T-S1;
- **8 sub. 8**, 1'abitazione, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 179 m², Totale escluse aree scoperte: 174 m², Rendita Euro 503,55, contrada San Claudio n° 40, piano 1-2;
- **8 sub. 9**, il garage, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 52 mq., Superficie Catastale Totale: 74 m², Rendita Euro 56,40, contrada San Claudio n° 40, piano S1;

Bene Comune non Censibile **a tutti i sub.** è la p.lla **8 sub. 5** (corte di mq. 1.140).

Bene Comune non Censibile **ai sub. 7 e 8** è la p.lla **8 sub. 6** (atrio di



mq. 6 e scala).

Precisazioni

La distribuzione interna delle abitazioni, distinte con le p.lle 8 sub. 7 e 8, poste ai piani terra/rialzato e primo, come riportata nelle planimetrie catastali è inesatta. Parimenti anche la distribuzione interna e le bucatore esterne del garage posto al piano S1, distinto con la p.lla 8 sub. 9, è errata. Quella corretta, scaturita dalle misurazioni effettuate sul posto, è risultante nell'elaborato grafico allegato **4**.

Per i motivi di cui sopra si rende necessario il rifacimento degli elaborati catastali (planimetrie).

2.2 CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.2.1 ABITAZIONE (foglio 5, particella 8 sub. 7)

Confina:

- sui lati Nord, Est e Sud con corte esterna p.lla **8 sub. 5**;
- sul lato Ovest con vano scala comune p.lla **8 sub. 6**.

2.2.2 ABITAZIONE (foglio 5, particella 8 sub. 8)

Confina:

- sui lati Nord, Est e Sud con corte esterna p.lla **8 sub. 5**;
- sul lato Ovest con vano scala comune p.lla **8 sub. 6** e con corte esterna p.lla **8 sub. 5**.

2.2.3 GARAGE (foglio 5, particella 8 sub. 9)

Confina:

- sul lato Nord con corte esterna p.lla **8 sub. 5**;
- sui lati Ovest con cantina p.lla **8 sub. 7** di proprietà degli esecuta-



ti.

2.3 PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Anteriormente al ventennio l'intero fabbricato nel quale sono compresi gli immobili pignorati risultava intestato per **1/2** a

per **1/2**

a

A seguito dell'apertura della successione di _____ avvenuta li 01/10/2013 e trascritta a Macerata li 10/03/2014 al n° di R.P. 2109, i diritti ad esso spettanti, pari come detto ad 1/2 della piena proprietà, sono stati devoluti per 1/6 a _____ per 1/6 a _____ e per 1/6 a _____

La nuova ditta proprietaria delle p.lle **8 sub. 7-8-9** diventava pertanto la seguente:

- _____ proprietà per 4/6;
- _____ proprietà per 1/6;
- _____ proprietà per 1/6.

QUESITO "3"

Non sono emerse difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

QUESITO "4"

L'intestazione di tutti i beni in capo ai debitori eseguiti è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da 2 iscrizioni ipote-



carie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **4127**, n° R.G. **16342**, del **25/10/2005**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 240.000,00, capitale Euro 120.000,00, tasso interesse annuo 3,993%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 19/10/2005, rep. 16868/4861, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, sede Siena (SI), c.f. 00884060526, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti **1/2** a

e **1/2** a

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

e

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 7**, consistenza **5,5** vani;
- **garage** ubicato in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinto al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**, consistenza **52 mq.**.
- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**, consistenza **6,5** vani.

2) Iscrizione n° R.P. **4365**, n° R.G. **18486**, del **28/11/2008**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 44.000,00, capitale Euro 22.000,00, tasso interesse annuo 5,81%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 26/11/2008, rep. 22101/6371, a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**, sede Siena (SI), c.f. 00884060526, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti **1/2** a



1/2 a

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA:

e

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 7**;
- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**;
- **garage** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**.

Precisazioni

Il codice fiscale del sig. _____ è errato poiché è stato indicato **F** come sesso. Quello corretto è il seguente

QUESITO “6”

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corridonia è scaturito (*vedi documentazione allegata*) quanto segue:

Il fabbricato da cielo a terra nel quale sono compresi gli immobili pignorati è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n° 31 del 26/10/1975, pratica edilizia n° 529;
- Variante concessione a costruire n° 1022 del 22/09/1980, pratica edilizia n° 529;

Espropriazione n° 277/2015



- Variante concessione a costruire n° 380 del 09/01/1989, pratica edilizia n° 529;

L'abitabilità per gli immobili pignorati è del 28/02/1989

Successivamente è stata presentata una concessione edilizia in sanatoria: la n° 138 del 04/02/1997, pratican° 529 concessione n° 599.

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1) risulta modificata la distribuzione interna dell'abitazione posta al piano terra/rialzato distinta al foglio **5** con la p.lla **8 sub 7**;
- 2) risulta modificata la distribuzione interna dell'abitazione posta al piano primo distinta al foglio **5** con la p.lla **8 sub 8**;
- 3) risultano modificate la distribuzione interna e le bucaure esterne del garage posto al piano primosottostrada distinto al foglio **5** con la p.lla **8 sub 9**;

Le difformità possono essere sanate con l'inoltro di due pratiche C.I.L.A. ed una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo indicativo delle sanatorie, delle variazioni catastali e delle spese tecniche occorrenti è pari ad € 7.000,00.

QUESITO "7"

7.1 ABITAZIONE (foglio 5, particella 8 sub. 7)

L'immobile è utilizzato dall'esecutata

7.2 ABITAZIONE (foglio 5, particelle 8 sub. 8)

L'immobile è utilizzato dagli esecutati

7.3 GARAGE (foglio 5, particella 8 sub. 9)

L'immobile è utilizzato dagli esecutati



QUESITO "8"

Ai debitori eseguiti spettano sugli immobili pignorati i diritti pari alla piena proprietà.

QUESITO "9"

I diritti spettanti ai debitori eseguiti sugli immobili pignorati sono pervenuti come *beni personali*.

QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione, delle previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Corridonia.

QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da 1 formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. **8341**, R.G. **11336**, del **16/10/2015**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 23/09/2015, REP. 3727**, a favore della **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**, sede Siena (SI), c.f. 00884060526, contro:
diritti *pari alla piena proprietà* spettanti **4/6 a**

1/6 a

e **1/6 a**

, sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 7**, consistenza **5,5** vani;
- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distin-



- ta al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**, consistenza **6,5** vani;
- **garage** ubicato in Corridonia (MC), c.da San Claudio n° 40, distinto al **C.F.** al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**, consistenza **52 mq.**.

QUESITO “12”

12.1 CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall’Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni, compresa la corte;
- al netto delle spese necessarie per la loro regolarizzazione



urbanistica e catastale, come quantificate in € 7.000,00;

- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

ABITAZIONE (foglio 5, particella 8 sub. 7)

Piano seminterrato mq. 58 x € 400,00	€	23.200,00
piano terra mq. 133 x € 850,00	€	113.050,00

TOTALE	€	136.250,00

Che si arrotondano a € 136.000,00 (Euro Centotrentaseimila/00)

ABITAZIONE (foglio 5, particelle 8 sub. 8)

Piano primo mq. 145 x € 900,00	€	130.500,00
Piano secondo(sottotetto) mq. 161 x € 300,00	€	48.300,00
Balconi mq. 21 x € 300,00	€	6.300,00

TOTALE	€	185.100,00

Che si arrotondano a € 185.000,00 (Euro Centottantacinquemila/00)

GARAGE (foglio 5, particella 8 sub. 9)

piano S1 mq. 72 x € 360,00	€	25.920,00
----------------------------	---	-----------

Che si arrotondano a € 26.000,00 (Euro ventiseimila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO PIGNORATO € **347.000,00** (Euro

Trecentoquarantasettemila/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'intero compendio pignorato dovrà essere alienato in TRE lotti.



13.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 1

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un compendio immobiliare costituito da:

- abitazione della superficie coperta di mq. 133 circa che occupa una porzione del piano terra/rialzato;
- cantina della superficie coperta di mq. 58 circa posta al piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Corridonia, c.da San Claudio n° 40.

L'immobile, **da regolarizzare catastalmente e urbanisticamente**, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Corridonia ed è distinto al foglio 5 con la p.lla **8 sub. 7**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 139 m², Totale escluse aree scoperte: 139 m², Rendita Euro 426,08, contrada San Claudio, piano T-S1.

Beni Comuni non Censibili sono le p.lle **8 sub. 5** (corte di mq. 1.140) e **sub. 6** (atrio di mq. 6 e scala).

Il valore attuale del primo lotto è di € 136.000,00.

LOTTO N° 2

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un compendio immobiliare costituito da:

- abitazione della superficie coperta di mq. 145 circa, oltre a tre balconi di complessivi mq. 21 circa che occupano una porzione del piano primo;
- soffitta della superficie coperta di mq. 161 circa che occupa il piano



sottotetto di un più ampio fabbricato ubicato in Corridonia, c.da San Claudio n° 40.

L'immobile, **da regolarizzare catastalmente e urbanisticamente**, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Corridonia ed è distinto al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 8**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: 179 m², Totale escluse aree scoperte: 174 m², Rendita Euro 503,55, contrada San Claudio n° 40, piano 1-2.

Beni Comuni non Censibili sono le p.lle **8 sub. 5** (corte di mq. 1.140) e **sub. 6** (atrio di mq. 6 e scala).

Il valore attuale del primo lotto è di € 185.000,00.

LOTTO N° 3

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un garage della superficie coperta di mq. 72 circa che occupa una porzione del piano S1 di un più ampio fabbricato ubicato in Corridonia, c.da San Claudio n° 40.

L'immobile, **da regolarizzare catastalmente e urbanisticamente**, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Corridonia ed è distinto al foglio **5** con la p.lla **8 sub. 9**, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 52 m², Superficie Catastale Totale: 74 m², Rendita Euro 56,40, c.da San Claudio n° 40, piano S1.

Bene Comune non Censibile è la p.lla **8 sub. 5** (corte di mq. 1.140).

Il valore attuale del terzo lotto è di € 26.000,00.

QUESITO "14"



La classe energetica dell'abitazione p.lla **8 sub. 7** è **F**. Quella dell'abitazione p.lla **8 sub. 8** è **G** (*vedi documentazione allegata*).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 30/03/2016

Il C.T.U.

(Geom. **Alberto Giorgini**)

