

Perizia

C.T.U.

Comune di San Severino Marche

Provincia di Macerata

PERIZIA GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare:

~~XXXXXXXXXXXXXXX~~
R.G. Esecuzioni n. 3/2012 – Tribunale di Camerino

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto geom. Michele VESCIA, nato a Matelica il 24/05/1965, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati presso il Collegio Circondariale di Camerino al n. 273, con studio tecnico a Matelica, in Spiazzo Beata Mattia n. 14, nominato CTU nell'esecuzione immobiliare di cui sopra dal Sig. Giudice Esecutore, all'udienza del 24 ottobre 2012 prestava giuramento di rito ricevendo l'incarico di espletare i seguenti quesiti:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C.:

- A) alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì di una documentazione fotografica relativa al suo esterno;
- B) alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali;

- C) all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed, in genere, da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n. 4 disp. att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non opponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato;
- D) alla determinazione del valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo, tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- E) nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sub D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento, con l'indicazione del relativo costo.

In seguito alla comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata A.R. alle parti in data 7 dicembre 2012 (*allegato a*), in data 18 dicembre 2012 il sottoscritto si recava presso i luoghi oggetto dell'esecuzione ma non vi poteva accedere in quanto nessuno era presente e nessuno rispondeva al campanello del civico 2. In tale circostanza, è stata realizzata una completa documentazione fotografica esterna dello stato dei luoghi ed,

inoltre, eseguito l'accesso presso l'ufficio Urbanistica del Comune per acquisire le informazioni di carattere edilizio ed urbanistico.

Il tutto come dal "Verbale di sopralluogo n. 1" (*allegato b*).

Si ritiene importante evidenziare che in data 17 dicembre, giorno precedente al sopralluogo, riceveva a mezzo fax una lettera da parte del rappresentante dell'esecutata, (*allegato c*), che comunicava di avere problemi di salute ed allegava una "prescrizione medica" che il sottoscritto riteneva di non poter prendere in considerazione in quanto non si trattava di "certificato di malattia". Contattato l'Avv. ~~Massa~~ a cui si fa riferimento nella lettera, questi diceva di non rappresentare la parte.

Previo nuovo avviso a mezzo raccomandata alle parti inviato il 16 gennaio 2013 (*allegato d*), in data 28 gennaio 2013 il sottoscritto, alla presenza del Sig. , eseguiva il sopralluogo all'interno delle unità immobiliari; al termine veniva redatto il verbale di sopralluogo n. 2 (*allegato e*).

Relazione

In riferimento ai quesiti proposti ed in seguito alle verifiche ritenute necessarie, compresa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, C.P.C., vengono qui di seguito riportati gli accertamenti svolti.

A) Provveda l'esperto alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì di una documentazione fotografica relativa al suo esterno.

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano all'interno del territorio del Comune di San Severino Marche.

Trattasi essenzialmente di n. 2 fabbricati, uno sito in Via Padre Tacchi Venturi n. 2, l'altro in Vicolo Severino Tinti n. 9, e di sei piccole particelle di terreno.

➤ Il fabbricato sito in Via Padre Tacchi Venturi n. 2, sorge in località "Rione Settempeda", zona periferica interessata da un'edificazione di tipo residenziale e commerciale avvenuta negli ultimi trent'anni ed ancora non totalmente completata.

Trattasi di un fabbricato "cielo - terra" edificato tra il 1978 ed il 1988, che si sviluppa su n. 2 piani fuori terra, un piano seminterrato, uno interrato oltre al sottotetto agibile (*allegato f - foto n. 1 e 2*).

Presenta struttura portante verticale in muratura di tufo e orizzontale in cemento armato (c.a.) prefabbricato.

Le finiture esterne sono di tipo economico ed inoltre sono visibili segni di vetustà rappresentati dall' evidente stato di ammaloramento delle solette in c.a. dei balconi (*foto n. 3*).

All'interno il fabbricato ospita le seguenti unità immobiliari:

- N. 2 appartamenti per civile abitazione al piano terra (rialzato) di rispettivi mq. 98 e 95 lordi;
- N. 2 appartamenti per civile abitazione al piano primo di rispettivi mq. 98 e 95 lordi;
- N. 1 appartamento al piano secondo sottotetto di mq. 115 lordi con porzione di soffitta non praticabile di mq. 85;
- N. 1 ufficio al piano seminterrato di mq. 81 con corte di mq. 273;
- N. 1 ufficio, utilizzato come garage e deposito al piano seminterrato di mq. 64;
- N. 2 garages al piano seminterrato di mq. 15 cad.;
- N. 1 garage al piano seminterrato di mq. 13;
- N. 1 deposito al piano interrato di mq. 225.

Sulla corte esterna, inoltre, è presente un box realizzato in lamiera di mq. 13.

Planimetricamente i quattro appartamenti ai piani terra e primo presentano la stessa

disposizione e sono formati dai seguenti vani:

- ingresso, cottura, pranzo, soggiorno, due camere e due bagni.

Internamente hanno, così come l'ufficio al piano seminterrato e l'appartamento al piano secondo sottotetto, finiture ed impianti ordinari, con intonaci a civile, pavimenti in marmo, infissi in legno con vetrocamera.

I servizi sono pavimentati e rivestiti con piastrelle in ceramica.

In più punti gli intonaci presentano segni di umidità dovuta, con molta probabilità, ad uno sversamento avvenuto al piano primo e che ha interessato i piani sottostanti.

Le altre unità immobiliari presentano finiture essenziali ovvero si trovano "al grezzo".

L'altezza interna delle unità immobiliari è la seguente:

- appartamenti per civile abitazione al piano terra (rialzato) ed al piano primo: h.= m. 2,80 ;
- appartamento al piano secondo sottotetto h. media = m. 2,5;
- unità immobiliari al piano seminterrato h.= m. 2,35;
- deposito al piano interrato h.= m. 2,00.

Il tutto come dalle planimetrie catastali allegate (*allegato i*).

➤ Il fabbricato sito in Vicolo Severino Tinti n. 9 sorge all'interno del centro storico del Comune di San Severino Marche.

Trattasi di un fabbricato "cielo - terra" edificato in epoca remota, che si sviluppa su n. 3 elevazioni fuori terra di mq. 175 circa ognuna (*foto n. 4 e 5*).

E' stato gravemente danneggiato dagli eventi sismici iniziati nel settembre 1997 e successivamente sottoposto ad un intervento di miglioramento sismico iniziato ma a tutt'oggi non ultimato.

Presenta struttura portante in muratura mista (mattoni in laterizio e pietra squadrata di gesso con tessiture interne in scaglie di pietra calcarea).

I solai di piano della porzione su Vicolo Tinti e quello di copertura sono stati ricostruiti in legno con tiranti perimetrali.

Gli interni non sono stati finiti e pertanto risultano "allo stato grezzo"; anche l'esterno, fatti salvi gli interventi di "cuci-scuci" visibili, non presenta elementi di innovazione, in particolar modo relativamente agli infissi.

Il fabbricato era destinato a magazzino, ha forma rettangolare ed allo stato non c'è rispondenza tra situazione catastale e lo stato attuale, a causa della vetustà delle planimetrie agli atti e delle modifiche apportate alla distribuzione interna, non aggiornata presso l'Agenzia del Territorio in quanto i lavori non sono ancora terminati. Per questo motivo oltre alle planimetrie catastali si allegano anche le planimetrie dell'ultimo progetto approvato in Comune (*allegato I*).

L'altezza interna dei vani è la seguente:

- piano seminterrato m. 3,26;
- piano terra m. 2,95;
- piano primo m. 2,62.

➤ Le particelle di terreno sono le seguenti:

- Foglio n. 136 mappale n. 1021: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 330.
- Foglio n. 136 mappale n. 1022: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 350.
- Foglio n. 136 mappale n. 1023: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 370.

- Foglio n. 136 mappale n. 1037: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 50.
- Foglio n. 136 mappale n. 1038: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 40.
- Foglio n. 136 mappale n. 1039: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 30.

Tutte le particelle di terreno si trovano in zona agricola "E" di salvaguardia paesistica ambientale, di cui all'art. 36 del Piano regolatore generale vigente presso il Comune di San Severino Marche, sono tra loro confinanti e risultano incolte (foto n. 6).

B) Provveda l'esperto alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali;

Risultanze delle registrazioni catastali (allegato h):

- 1) **Comune di San Severino Marche, catasto dei fabbricati** Via PADRE Tacchi Venturi, 2
- Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 12 Categoria C/2 Rendita Euro 128,60;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 2 Categoria A/3 Rendita Euro 387,34;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 11 Categoria C/6 Rendita Euro 17,35;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 9 Categoria C/6 Rendita Euro 17,35;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 4 Categoria A/3 Rendita Euro 387,34;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 5 Categoria A/3 Rendita Euro 387,34;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 3 Categoria A/3 Rendita Euro 387,34;
 - Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 10 Categoria C/6 Rendita Euro 17,35;

- Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 7 Categoria A/10 Rendita Euro 516,46;
- Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 14 Categoria C/6 Rendita Euro 11,36;
- Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 15 Categoria A/3 Rendita Euro 322,79;
- Foglio n. 136 p.lla n. 351 sub. 16 Categoria A/10 Rendita Euro 929,62.

Ditta Intestataria:

~~XXXXXXXXXX~~ con sede in S Severino Marche , proprietà per 1/1.

Circa la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, si rileva che il suddetto atto riporta come "Terreni" le particelle 351, 1177, 1178 e 878.

In realtà la prima è quella dove sorge il fabbricato, le altre sono rimanenze non significative di frazionamenti precedenti, ormai facenti parte della corte circostante all'edificio, ed ai fini del decreto di trasferimento si ritiene corretto indicare "con p.lle ai terreni 1177 di mq. 15, 1178 di mq. 3 e 878 di mq. 40 facenti parte della corte comune p.lla 351".

2) ***Comune di San Severino Marche, catasto dei fabbricati.*** *Vicolo Severino Fusti, 9*

Relativamente al fabbricato insistente sulla particella n. 214 del foglio 152 è importante premettere che questo è oggetto di intervento di ristrutturazione con miglioramento sismico, finanziato con fondi Regionali in seguito agli eventi del settembre 1997 e seguenti.

Tali interventi non sono stati ancora terminati e, da un primo riscontro, si è rilevato che non si ha più rispondenza tra la situazione catastale, tra l'altro obsoleta, e la situazione attuale.

Gli elementi ricavati sono i seguenti:

- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 1 Categoria C/2 Rendita Euro 24,79;
- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 3 Categoria C/2 Rendita Euro 26,34;

Foglio Terza
↓ ↓
1 2 }
3 4 }
5 6 }
7

- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 5 Categoria C/2 Rendita Euro 13,94;

Ditta Intestataria:

██████████ con sede in San Severino Marche, C.F. ██████████, proprietà per 10/10.

Il sub. 7 della p.lla n. 214, Categoria C/2 Consistenza 50 mq., riportata nell'atto di pignoramento, risulta intestata ad altra ditta (*allegato g*). In seguito ad ulteriore accertamento presso la Conservatoria dei registri immobiliari, risulta di proprietà ██████████ Srl e pertanto parte integrante del procedimento.

Comune di San Severino Marche, catasto dei terreni.

- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 4 ai terreni, porz. rurale f.p. ;
- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 2 ai terreni, porz. rurale f.p.;
- Foglio n. 152 p.lla n. 214 sub. 6 ai terreni rurale, porz. rurale f.p.;

Ditta Intestataria:

██████████ con sede in San Severino Marche, C.F. ██████████, proprietà per 1000/1000.

In realtà i suddetti subalterni non sono "terreni" bensì porzioni del fabbricato risultanti ancora "rurali" per i quali la Legge stabiliva l'obbligo di denuncia in catasto entro il 31/12/2012.

3) **Comune di San Severino Marche, catasto dei terreni**

- Foglio n. 136 p.lla n. 1021;
- Foglio n. 136 p.lla n. 1022;
- Foglio n. 136 p.lla n. 1023;
- Foglio n. 136 p.lla n. 1037;
- Foglio n. 136 p.lla n. 1038;
- Foglio n. 136 p.lla n. 1039.

Ditta Intestataria:

SOCIETA [REDACTED] con sede in San Severino Marche, C.F. [REDACTED],
proprietà per 1000/1000.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento
con le risultanze delle registrazioni catastali.

***C) Provveda l'esperto all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per
quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo
sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti
reali ed, in genere, da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale di
cui all'art. 173, comma 1, n. 4 disp. att. C.P.C., destinati a restare a carico
dell'acquirente, o non opponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti
comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato;***

In seguito alla consultazione della certificazione notarile contenuta nel fascicolo si
evince che la proprietà dei beni risulta della Società [REDACTED] con sede in San
Severino Marche, C.F. [REDACTED].

Circa la presenza di eventuali diritti reali presenti, è stato accertato quanto segue:

- N. 2 appartamenti siti in Via Padre Tacchi Venturi, e più precisamente i due
appartamenti siti al piano primo, risultano occupati da terze persone. In
occasione del sopralluogo il sottoscritto ha chiesto di prendere visione dei
contratti di locazione ma ciò non è stato possibile. Nell'occasione è stato
riferito che una unità immobiliare era ancora gravata da contratto di locazione
mentre il contratto relativo all'altra unità immobiliare era scaduto ma
l'inquilino continuava ad occuparla.

***D) Provveda l'esperto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile
procedendo alla stima del medesimo, tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale***

usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e comparate con le quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente ad ogni valutazione saranno elencati i titoli edilizi in base ai quali è stata autorizzata l'edificazione degli immobili.

Circa le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, inoltre, è stato stimato un importo complessivo di Euro 6.000,00 e, considerando che gli atti riguardano tutto il compendio, verranno detratti ripartendoli proporzionalmente al valore degli immobili di maggior valore risultando le particelle di terreno irrilevanti.

1) Foglio n. 136 mappale n. 351:

- Concessione edilizia n. ~~2007~~ del 28/07/1977;
- Autorizzazione di abitabilità prot. N. ~~2007~~ del 22/04/1988.
- Concessione in sanatoria del ~~2007/1988~~ per trasformazione di 2 U.I. da magazzino a ufficio.
- Certificato di abitabilità prot. n. ~~2007~~ 18678 del 14/10/1998.
- Concessione in sanatoria n. 3626 del 13/07/1999 per trasformazione del sottotetto in abitazione.
- Certificato di agibilità n. 2007/56 del 30/07/2007.

- Permesso di costruire n. 231 del 15/12/2012 per rinnovo concessione edilizia n. 283/2000 relativa alla ristrutturazione di un accessorio, ancora in corso.

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili, lo stato degli impianti, la vetustà e l'obsolescenza il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Superf. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Appartamento sub. 2 p.t.	98,00	900,00	88.200,00
Appartamento sub. 3 p.t.	95,00	900,00	85.500,00
Appartamento sub. 4 p. 1°	98,00	900,00	88.200,00
Appartamento sub. 5 p. 1°	95,00	900,00	85.500,00
Mansarda sub. 15 p. 2° sot. con soffitta	115,00		
	85,00	900,00	103.500,00
Ufficio sub. 7 p. s1	64,00	450,00	28.800,00
Garage sub. 9 p. s1	15,00	450,00	6.750,00
Garage sub. 10 p. s1	15,00	450,00	6.750,00
Garage sub. 11 p. s1	13,00	450,00	5.850,00
Magazzino sub. 12 p. s2	225,00	200,00	45.000,00
Box sub. 14 p. t.	13,00	200,00	2.600,00
Ufficio sub. 16 p. t. con corte esclusiva	81,00	800,00	64.800,00
	273,00	15,00	4.095,00
Valore totale €.			615.545,00
Estinzione trascriz. iscriz.			- 3.600,00
Valore di stima €.			611.945,00

Verifica al costo di surrogazione:

Volume mc. 2750; Prezzo €/mc. 400; coeff. vetustà 30% coeff. obsolescenza 20%.

Valore= 2.750 x 400 x 0,7 x 0,8 = €. 616.000,00

Relativamente a questo immobile e necessario evidenziare che le quotazioni tengono conto delle utilità che proporzionalmente diventeranno "beni comuni" condominiali (scala e corti, compresi frustoli p.lle 1177, 1178 e 878).

2) Foglio n. 152 mappale n. 214:

Viale Saverio Tondi, 9

- Edificato in epoca remota.
- Concessione edilizia post terremoto del settembre 1997 n. 422/99 del 9/10/1999 per restauro e risanamento conservativo con miglioramento sismico.
- Permesso di costruire in sanatoria n. 2006/51 del 4/03/2006 per lavori non conformi al progetto ma rispondenti alle Norme.

L'edificio in questione ad oggi risulta ancora non completato e lontano dall'ottenimento dell'agibilità in quanto numerosi sono ancora gli interventi da eseguire per il completamento dell'opera.

Per il recupero di tale edificio era stato presentato un progetto post-sisma alla Regione Marche che ha concesso un contributo di €. 193.035,77. Ad oggi i contributi erogati ammontano a €. 154.428,62, corrispondenti a due quote di avanzamento lavori del 40% ognuna.

E' necessario evidenziare che il non completamento dei lavori espone il beneficiario alla revoca del contributo; inoltre, l'eventuale alienazione del bene prima della fine dei lavori, comporterebbe ai sensi dell'art. 4 c. 4 Legge 61/98 la "restituzione" del contributo finora concesso pari ad €. €. 154.428,62.

Non potendo più operare prendendo in considerazione gli identificativi catastali, in quanto oltre ad essere obsoleti non corrispondono più all'attuale schema distributivo interno, la stima verrà eseguita per piano.

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili e lo stato attuale del fabbricato, il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Superf. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Piano terra <i>t. 152</i>	<i>100/110</i> 160,00	450,00	72.000,00
Piano primo	160,00	500,00	80.000,00
Piano seminterrato	160,00	400,00	64.000,00
Valore €.			216.000,00
Estinzione trascriz. iscriz.			- 2.500,00
Restituzione contributo			- 154.428,62
Valore di stima €.			59.071,38

Relativamente a questo immobile è necessario evidenziare che la suddetta valutazione è riferita a beni simili in condizioni ordinarie ovvero compravendibili.

Si ribadisce che la situazione relativa all'iter procedurale della pratica edilizia e la situazione catastale, al momento, rendono difficilmente alienabile il bene.

3) Foglio n. 136:

Destinazione	Superf. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
p.lla 1021	330	2,00	660,00
p.lla 1022	350	2,00	700,00
p.lla 1023	370	2,00	740,00
p.lla 1037	50	2,00	100,00

p.lla 1038	40	2,00	80,00
p.lla 1039	30	2,00	60,00
Valore €.			2.340,00

E' opportuno precisare che il valore di mercato è l'aspetto economico che cerca di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il prezzo, invece, è un dato reale che si verifica al momento della compravendita.

E) Provveda l'esperto nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sub D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento, con l'indicazione del relativo costo.

Al fine di semplificare la gestione del procedimento il sottoscritto ritiene utile suddividere i beni oggetto dell'esecuzione nei seguenti lotti.

Lotto n. 1 - Appartamento sub. 2 con garage sub. 9.

Valore stimato			€. 94.350,00
-----------------------	--	--	---------------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Lotto n. 2 - Appartamento sub. 3 con garage sub. 10.

Valore stimato			€. 91.650,00
-----------------------	--	--	---------------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Lotto n. 3 - Appartamento sub. 4 con garage sub. 11.

Valore stimato			€. 93.000,00
-----------------------	--	--	---------------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Lotto n. 4 - Appartamento sub. 5 con box sub. 14 . *clb*

Valore stimato			€ 87.500,00
----------------	--	--	-------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Lotto n. 5 - Appartamento sub. 15 con garage e deposito sub. 7 . *clb*

Valore stimato			€ 131.700,00
----------------	--	--	--------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura. Si evidenzia che il sub. 7 ha destinazione "ufficio" ma a tutti gli effetti è un garage con deposito.

Lotto n. 6 - Ufficio con corte sub. 16 con magazzino sub. 12 . *clb*

Valore stimato			€ 113.745,00
----------------	--	--	--------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Lotto n. 7 - Edificio cielo terra destinato a magazzino al foglio n. 152 p.la 214

Valore stimato			€ 59.000,00
----------------	--	--	-------------

Relativamente a questo immobile si ribadisce che, contestualmente alla fine dei lavori, si renderà necessaria la denuncia delle nuove unità immobiliari al catasto dei fabbricati con procedura Docfa.

Comlessivamente si stima un costo di circa € 3.000,00.

Lotto n. 8 - Particelle di terreno 1021, 1022, 1023, 1037, 1038, 1039.

Valore stimato			€ 2.340,00
----------------	--	--	------------

Relativamente a questo lotto non si rendono necessarie operazioni catastali oltre alla voltura.

Allegati

- a) Comunicazione della data del sopralluogo inviata alle parti.
- b) Verbale di sopralluogo n. 1
- c) Lettera ricevuta a mezzo fax
- d) Seconda comunicazione della data del sopralluogo inviata alle parti.
- e) Verbale di sopralluogo n. 2
- f) Documentazione fotografica.
- g) Visura catastale Foglio 152 p.lla 214 sub. 7
- h) Visure catastali
- i) Mappe catastali e planimetrie delle unità immobiliari
- l) Planimetrie di progetto del fabbricato F. 152 p.lla 214
- m) Certificazione energetica fabbricato F. 136 p.lla 351

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Matelica, li 28 febbraio 2013

IL C.T.U.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 1 MAR. 2013
IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Ermanno CRISTIANELLI

Geom. Michele VESCIA
Collegio Circondariale
Geometri e Geometri Laureati
di Camerino
Iscrizione Albo
N. 273
Geometra
Michele Vescia