



1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n° civico);

I beni oggetto del pignoramento risultano essere:

appartamento sito in via Valle, 186 nel Comune di Monte San Giusto ubicato al piano primo, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Monte San Giusto come segue: *Foglio 22 part. 157 sub 9 cat. A/2, classe 2 vani 9 R.C. 952,86 €.*

L'appartamento è ubicato al piano primo e l'accesso è garantito dalla sola presenza di una scala interna. Dal sopralluogo effettuato l'appartamento, che si affaccia su tutti i lati sulla corte esclusiva, risulta essere composto da un un grande soggiorno-pranzo, ampia cucina, due bagni, un ripostiglio, tre camere, due grandi balconi e una terrazza.

L'appartamento è dotato di sistema di riscaldamento centralizzato con serbatoio GPL, i corpi radianti sono in ghisa.

La pavimentazione è costituita per la maggior parte da parquet, fatta eccezione per la cucina e i bagni, in cui sono stati usati pavimenti in grés e ceramica.

Le porte sono in legno con inserti in radica di noce di particolare pregio.

L'unità immobiliare è completamente intonacata al civile e tinteggiata, gli infissi sono in legno del tipo semplice, decisamente obsoleti rispetto alle nuove normative in materia di risparmio energetico, con sistema oscurante costituito da persiane esterne in legno, i balconi sono pavimentati con mattonelle in grés e le ringhiere realizzate in muratura e ferro.

La struttura del fabbricato è realizzata in cemento armato, con solai in latero cemento, tamponature in laterizio con rivestimento esterno in intonaco e copertura a falde. Lo stabile e l'appartamento si presentano in buono stato di conservazione e



manutenzione. I materiali che costituiscono le finiture dell'appartamento sono decisamente di buona qualità, sicuramente originali del periodo in cui è stato realizzato.

La superficie lorda dell'**alloggio** desunta dalle planimetrie reperite è di circa 130 mq, oltre a tre balconi di superficie complessiva pari a circa 57 mq; l'altezza interna è 3.00 mt.

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 (godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri;

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Macerata (**Allegato 2**) risulta quanto segue:

I beni oggetto della presente relazione risultano così censiti al N.C.E.U. del Comune di Monte San Giusto:

Abitazione: Via Valle, 186 - piani 1°

foglio	particella	sub	zona censuaria	categoria	classe	consistenza	rendita
22	157	9		A/2	2	9 vani	€ 952,86

L'intestazione catastale è : _____
 _____ PROPRIETARIO per la quota 1/1 IN
 REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI.

Le coerenze dell'immobile in oggetto, come desunte dalla documentazione catastale e dal sopralluogo, sono le seguenti:

Alloggio: Foglio 22, particella 157, Sub 9 - confina a SUD, OVEST e EST con spazio aereo su cortile di proprietà di terzi, e Nord con parte comune (scala interna) e spazio aereo su cortile di proprietà di terzi.



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 e riclassificazioni);

Dall'esame della documentazione in possesso dello scrivente, l'identificazione dei beni, così come riportata nell'atto di pignoramento (**Allegato 1**), nella Relazione Notarile (**Allegato 9**) e nei documenti visionati presso i Registri Immobiliari (**Allegato 5**) non risultano inesattezze.

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;

L'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto al debitore esecutato in virtù del titolo descritto di seguito:

Omissis (privacy)



5 - *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto risultava gravato dai seguenti diritti reali (ipoteche e pignoramenti) a favore di terzi:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario iscritta in data 04/03/2009 al n° 682 R.P. e n° 3441 R.G. N° repertorio 22953/6819 per Euro 360.000,00 a garanzia della restituzione di un mutuo ventennale di Euro 180.000,00 accordato dalla Banca Popolare di Spoleto S.p.A. giusta atto a rogito notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC);
- **IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di debito iscritta in data 08/08/2011 al n° 2289 R.P. e n° 12076 R.G. N° repertorio 29700/11065 per Euro 80.000,00 a favore di:
 - Banca delle Marche sede Ancona (AN),
 - Banca Popolare di Spoleto S.p.A. sede Spoleto (PG),
 - Carifano - Cassa di Risparmio di Fano S.p.A. sede Fano (PS).
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** Tribunale di Macerata in data 16/01/2013 Reg. Part. N° 676 e Reg. Gen. N° 841 n° repertorio 913 del 20/11/2012 a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A.

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);*

Dalle verifiche espletate presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica - del Comune di Monte San Giusto, l'immobile risulta essere stato regolarmente edificato con Concessione edilizia n° pratica 195/77 del 14/11/1978, Concessione in variante n° pratica 69/85 del 04/07/1986 (**Allegato 8**), ubicato in zona urbanistica identificata dal P.R.G. come Zona L - zona agricola.

Dall'esame della documentazione di cui alle pratiche edilizie reperite, ed in particolare delle planimetrie contenute negli elaborati grafici (**Allegato 8**) e dal confronto con lo stato dei luoghi, risulta che le caratteristiche generali dell'alloggio



oggetto della presente relazione (distribuzione interna, destinazione d'uso delle singole stanze e affacci esterni) sono conformi ai progetti depositati e approvati presso il Comune di Monte San Giusto, nonché alla documentazione catastale.

Va segnalato che nella documentazione in possesso del Comune di Monte San Giusto l'immobile non è a tutt'oggi in possesso del necessario certificato di abitabilità/ agibilità.

L'immobile è tuttavia sanabile previa richiesta presso il Comune di Monte San Giusto di certificato di Abitabilità/agibilità in sanatoria (Legge 47/85 - 724/94 - 326/03 e 380/01). Le spese indicativa sono di circa 200,00 euro (sanzione, bolli e diritti di segreteria) più le spese tecniche per presentazione della pratica.

7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e in questo caso, da chi e a quale titolo);

Alla data del sopralluogo effettuato dallo scrivente l'immobile in oggetto è risultato occupato dal debitore esecutato, _____ in qualità di proprietario.

8 - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per intero o per una quota;

Dalle indagini eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata è emerso che alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, gli immobili pignorati erano di proprietà del Sig. _____ proprietaria quota 1/1.

9 - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Il bene in esame è stato acquistato dal debitore esecutato in regime di separazione dei beni.



10 - Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di nature 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 carattere storico-artistico;

11 - Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di nature condominiale), che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Si precisa che non sussiste alcun tipo di vincolo relativamente all'esistenza di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene oggetto di tale perizia, e relativamente ai vincoli connessi con il carattere storico-artistico.

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 compravendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;

Alla valutazione del bene si è proceduto, adottando il metodo di stima sintetico comparativo, sulla base dei prezzi regionali medi di mercato, relativi per localizzazione, tipologia e caratteristiche ai beni in oggetto.

Il valore dell'unità immobiliare è calcolato moltiplicando la superficie commerciale (notoriamente comprensiva delle murature) per i prezzi medi di mercato accertati, rettificati tenendo conto delle situazioni particolari che può manifestare il bene in esame.

TIPOLOGIA	Mq	€/mq	VALORE
Appartamento	130	1400	€ 182.000,00



Conclusioni

Di seguito lo scrivente intende evidenziare alcune peculiarità del bene in esame considerate pregiudizievoli ai fini del raggiungimento di un valore di mercato veritiero.

Dal sopralluogo effettuato e dalle indagini eseguite si evidenziano le seguenti "anomalie".

L'edificio nasce evidentemente come edificio uni-familiare, sebbene costituito da due livelli fuori terra ospitanti ciascuno un appartamento indipendente. Ma è da sottolineare che trattasi di un edificio evidentemente a "conduzione familiare".

Infatti, le varie utenze, Elettricità, Gas, Acqua, sono comuni. Esiste di fatto un unico contatore enel, acqua e un unico serbatoio del gas - GPL - per entrambi gli appartamenti.

Oltre a ciò, esiste un unico accesso carrabile e pedonale. La corte esclusiva che circonda l'edificio è di proprietà dei Sigg.ri _____

L'acquirente si troverà costretto a:

1. Stabilire con i proprietari del fondo delle parti comuni utilizzabili dall'acquirente - anche per un semplice posto auto da assegnare all'appartamento in questione e fissare eventuali costi;
2. Stabilito quanto previsto al punto 1. sarà necessario creare un regolamento condominiale così come previsto dalle nuove normative in materia di gestione dei condomini, fissare quindi dei millesimali per stabilire costi di gestione e mantenimento utenze comuni, manutenzione, etc...;
3. Richiedere ulteriore contatore ENEL e contatore Acqua. Richiedere nuova utenza gas (gpl o metano).

**PIANO DI VENDITA****LOTTO UNICO** - Comune di Monte San Giusto (Mc), Via Valle, 186

Appartamento posto al piano primo avente superficie lorda di circa 130 mq, (utile circa 109 mq) composto da grande soggiorno-pranzo , ampia cucina, ripostiglio, tre camere, due bagni, due balconi e ampia terrazza.

Quanto sopra è individuato al N.C.E.U. come segue:

Abitazione: via Valle, 186 piano 1

foglio	particella	sub	zona censuaria	categori a	classe	consistenza	rendita
22	157	9		A/2	2	9 vani	€ 952,86

TIPOLOGIA	Mq (lordi)	€/mq	VALORE
Appartamento	130	1400	€ 182.000,00