

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI

Via Vittorio Emanuele, n.61

62015 - Monte San Giusto (MC)

C.F. PMPRRT82B68C770F _ P.I. 01810960433

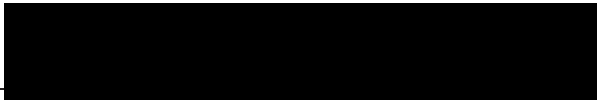
Inscritto all'Albo dei Geometri di Macerata n. 1355

e-mail: roberta.pompei@libero.it / pec: roberta.pompei@geopec.it

RG N. 219/2015/EI

CREDITORE PROCEDENTE : BANCA DELLE MARCHE SPA

DEBITORE ESECUTATO :



GIUDICE:
DOTT.SSA TINESSA TIZIANA

PERIZIA

Indice della perizia

1	PREMESSE	3
1.1	Conferimento di incarico al CTU	3
1.2	Le Parti	3
1.3	I quesiti	4
1.4	Inizio delle operazioni peritali	6
2	SOPRALLUOGO	7
3	ANALISI DEI QUESITI DI CUI AL RICORSO	8
	Quesito n. 1	8
	Quesito n. 2	16
	Quesito n. 3-4	18
	Quesito n. 5	19
	Quesito n. 6	20
	Quesito n. 7-8-9	22
	Quesito n. 10-11	23
	Quesito n. 12	24
	Quesito n. 13-14	25

Allegati

All. A	Documentazione Catastale (stralcio-planimetrie-visure)	
All. Ab	Visure storiche	
All. B	Documentazione Fotografica Stato Attuale SUB 25 - SUB 27	
All. C	Rilievo ctu SUB 25	
All. D	Rilievo ctu SUB 27	
All. E	APE SUB 25	

Pratiche amministrative

All. 1	Concessione n.8-1978	
All. 2	Concessione in Variante n.69-1978	
All. 3	Agibilità 1980	
All. 4	Concessione n.129-1989	
All. 5	Planimetria Catastale 1997 sub 25	
All. 6	Planimetria Catastale 1997 sub 27	
All. 7	Concessione n.70-2000	
All. 8	Concessione n.21-2002	
All. 9	Elaborati grafici di Concessione n.21-2002	
All. 10	DLA n.8632 - 2006	
All. 11	CIL n.570 - 2015	

1 Premesse

1.1 Conferimento incarico CTU Geom. Roberta Pompei

La sottoscritta dott.ssa Geom. Roberta Pompei, residente a Monte San Giusto (MC) in via Amendola n. 27, con studio a Monte San Giusto (MC) in via Vittorio Emanuele n. 61, iscritta al Collegio dei Geometri di Macerata con il numero 1355, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio per il rito di Esecuzione immobiliare post Legge 80 iscritto al R.G. n. 219/2015 tramite comunicazione e-mail PEC del 17/04/2018, che la Stessa accettava prestando il giuramento di rito.

1.2 Le parti

- CREDITORE PROCEDENTE: **BANCA DELLE MARCHE SPA**
rappresentato e difeso dall' AVV. PAOLA MILICI con studio in C.so Cavour, 96 -
Macerata - E-mail pec: avvpaolamilici@cnfpec.it Tel / Fax: 0733/1990409

- DEBITORE ESECUTATO:



1.3 I quesiti (QUELLI DI CUI AL VERBALE DI NOMINA CTU E FISSAZIONE PRIMA UDIENZA)

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, indicando 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 o che 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.

Il Giudice dell'esecuzione conferisce al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla acquisizione in copia di documentazione depositata presso Uffici Pubblici e in particolare presso Agenzia Entrate ed Ufficio del Registro. Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03

Si rappresenta che il Consulente Tecnico è ausiliare del Giudice ai sensi degli artt. 61 e 62 cpc .

Conferisce altresì al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali (docfa) e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso gli Uffici Comunali.

Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03.

15. che il CTU (...) provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa alle parti costituite (...) nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo di telefax o posta ordinaria

16. Che il CTU, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

1.4 Inizio delle operazioni peritali

Il CTU, dopo l'accettazione dell'incarico, ha proceduto al reperimento della documentazione dimessa-utilizzabile e allo studio della stessa.

Successivamente ha intrapreso le procedure per il reperimento della documentazione presso gli Uffici pubblici, quali il Comune di Matelica, Agenzia delle Entrate e Ufficio del Registro.

Relativamente gli Enti quali Agenzia delle Entrate e Ufficio del Registro, la CTU ha recuperato la documentazione dal Suo ufficio attraverso i portali telematici; relativamente alla documentazione amministrativa ha proceduto recandosi presso il Comune, Ufficio Urbanistica previa richiesta di accesso agli atti amministrativi e rilascio di un appuntamento stabilito per il giorno 27/10/2018.

In attesa dell'appuntamento per l'accesso agli atti, La CTU si recava presso i luoghi il giorno 26/09/2018 previa comunicazione alle parti.

Il primo sopralluogo presso i luoghi veniva comunicato per il giorno 26/09/2018 alle ore 10:00 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

La CTU, inviava la prima comunicazione alle parti tramite posta certificata PEC e raccomandata postale.

In data 27/10/2018 alle ore 10:00 la CTU si recava presso il Comune per effettuare l'accesso agli atti che durava 3 ore.

2. IL SOPRALLUOGO

In data 26/09/2018 alle ore 10:00, ha avuto inizio il primo sopralluogo/rilievo presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare :

IMMOBILI SITI AL PIANO TERRA E PIANO SEMINTERRATO DI UN FABBRICATO UBICATO A MATELICA IN VIALE CESARE BATTISTI CIVICO 61.

- **LOCALE COMMERCIALE** AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 25 (ex sub 1) Categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale*) - Comune di Matelica (MC) codice F051 ;

- **MAGAZZINO** AL PIANO SEMINTERRATO censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 27 (ex sub 15) Categoria D/1 (*Opifici/magazzini di grandi dimensioni*) - Comune di Matelica (MC) codice F051 ;

di PROPRIETA' 

Gli immobili in oggetto si presentano articolati e di grandi dimensioni. Per la rilevazione degli stessi, la CTU ha necessitato di un suo collaboratore.

Il sopralluogo è infatti durato poco più di tre ore, durante le quali sono state redatte le seguenti attività:

- Rilevazione di tutte le componenti interne dell'edificio (ad esclusione delle parti ostacolate da mobili e grandi oggetti pesanti ed ingombranti);
- Presa visione dei materiali costruttivi, degli infissi, dei pavimenti e rivestimenti;
- Presa visione e rilievo della tipologia degli impianti;
- Rilevazione fotografica generale degli interni degli esterni degli immobili;
- Presa visione delle caratteristiche tecniche utili per la redazione dell'APE.

Le misurazioni sono state rilevate con strumentazione laser in possesso dalla CTU.

I libretti delle caldaie e degli altri apparecchi termici, non sono presenti.

3. ANALISI DEI QUESITI DI CUI AL RICORSO

QUESITO N. 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)

A) **LOCALE COMMERCIALE** AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 25 (ex sub 1) Categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale*) - Comune di Matelica (MC) codice F051 ;

B) **MAGAZZINO** AL PIANO SEMINTERRATO censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 27 (ex sub 15) Categoria D/1 (*Opifici/magazzini di grandi dimensioni*) - Comune di Matelica (MC) codice F051 ;

Premesse:

I beni eseguiti consistono in un locale commerciale al piano terra ed un magazzino al piano S1 di un fabbricato sito a Matelica (MC) in Viale Cesare Battisti.

La palazzina iniziava la sua realizzazione nell'anno 1978 ed era caratterizzata da quattro piani fuori terra (PT, P1, P2, P3) ed uno seminterrato (PS1).

Ai piani sopraelevati si trovano appartamenti residenziali; al piano terra locali commerciali ed al piano seminterrato locali magazzino/garage.

Il fabbricato dove sono ubicati i due immobili si trova in zona residenziale di espansione C del PRG del Comune di Matelica e ricade all'interno del lotto L6.



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

STRALCIO CATASTALE _ FOGLIO 70 - P.LLA 652



La zona dove è ubicato l'immobile si trova all'interno del centro abitato di Matelica, lungo Viale Cesare Battisti (principale via di accesso al paese, strada statale 256 Muccese), nelle vicinanze del centro storico del Paese e dei principali servizi quali supermercati, ospedale, farmacie, negozi ecc. Il centro è facilmente raggiungibile a piedi.

L'edificio in oggetto gode di corte privata circoscritta all'interno la stessa particella di pertinenza (p.lla 652) oltre alla corte circoscritta nella p.lla 653 da intendersi come bene comune non censibile degli immobili che vedono il loro ingresso verso di essa (ad est del fabbricato verso viale Cesare Battisti)

Il fabbricato condominiale è caratterizzato da struttura in c.a. con tamponamenti a cassavuota. I paramenti esterni sono intonacati di colore rosso ; le gronde e i discendenti in rame ; gli infissi, finestre e portefinestre, sono protetti da tapparelle avvolgibili di colore bianco in pvc ; gli infissi dei negozi al piano terra sono caratterizzati da grandi vetrate in alluminio.

Gli immobili eseguiti, locale commerciale al piano terra e magazzino al piano seminterrato, rispetto al condominio presentano accesso separato privato. Il piano terra presenta due ingressi verso la p.lla 653 verso viale Cesare Battisti mentre piano seminterrato presenta accesso diretto dalle porte garage sul fronte sud raggiungibili attraverso una rampa facente parte della corte circoscritta nella p.lla 652.

I due piani sono collegati tra loro attraverso una scala posta all'interno di un volume esterno alla sagoma del piano terra (locale filtro) realizzato come ampliamento negli anni '90. Questo ampliamento è posto in adiacenza del lato ovest del fabbricato sopra il lastrico solare del PS1.

FABBRICATO DOVE SONO UBICATI I BENI OGGETTO DI PERIZIA



DESCRIZIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

a) il **LOCALE COMMERCIALE** (F. 70- P.LLA 652 - sub 25) sito al piano terra presenta tre lati fuori terra, confinanti quindi con l'esterno, ed uno (lato sud) adiacente ad un altro locale adibito a Banca.

Il piano terra presenta due ingressi diretti dall'esterno sul lato est verso la p.lla 653 (corte comune) verso strada Viale Cesare Battisti.

Il locale è caratterizzato da una forma a "ferro di cavallo" poiché in corrispondenza del centro di esso passa il corpo scala a servizio dei piani superiori.

Il lato est pertanto è interrotto dalla presenza di questa scala.

Questa forma del piano, oltre alla presenza di due ingressi e/o uscite di emergenza, permette una divisione dello stesso piano in due parti qualora fosse necessario.

Il negozio occupa una superficie netta di circa 197 mq e presenta altezza netta interna pari a 3.50ml.

Il locale è per la maggior parte libero, senza setti murari, al di fuori di un bagno senza antibagno ed un piccolo ripostiglio.

Attraverso una porta posta sul lato ovest, si accede ad un locale denominato nella planimetria catastale "locale filtro" distinto con il sub 27 dal quale parte una scala che porta al PS1 (sub 27).

Il piano terra, sub 25, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate.

Gli infissi delle vetrate sono in alluminio con vetro singolo antisfondamento.

Gli infissi delle finestre sono in legno con tapparella avvolgibile in pvc.

L'impianto di riscaldamento è misto a radiatori in alluminio, condizionatori e termoconvettori. La caldaia è posta nel locale centrale termica posto all'esterno del PS1.

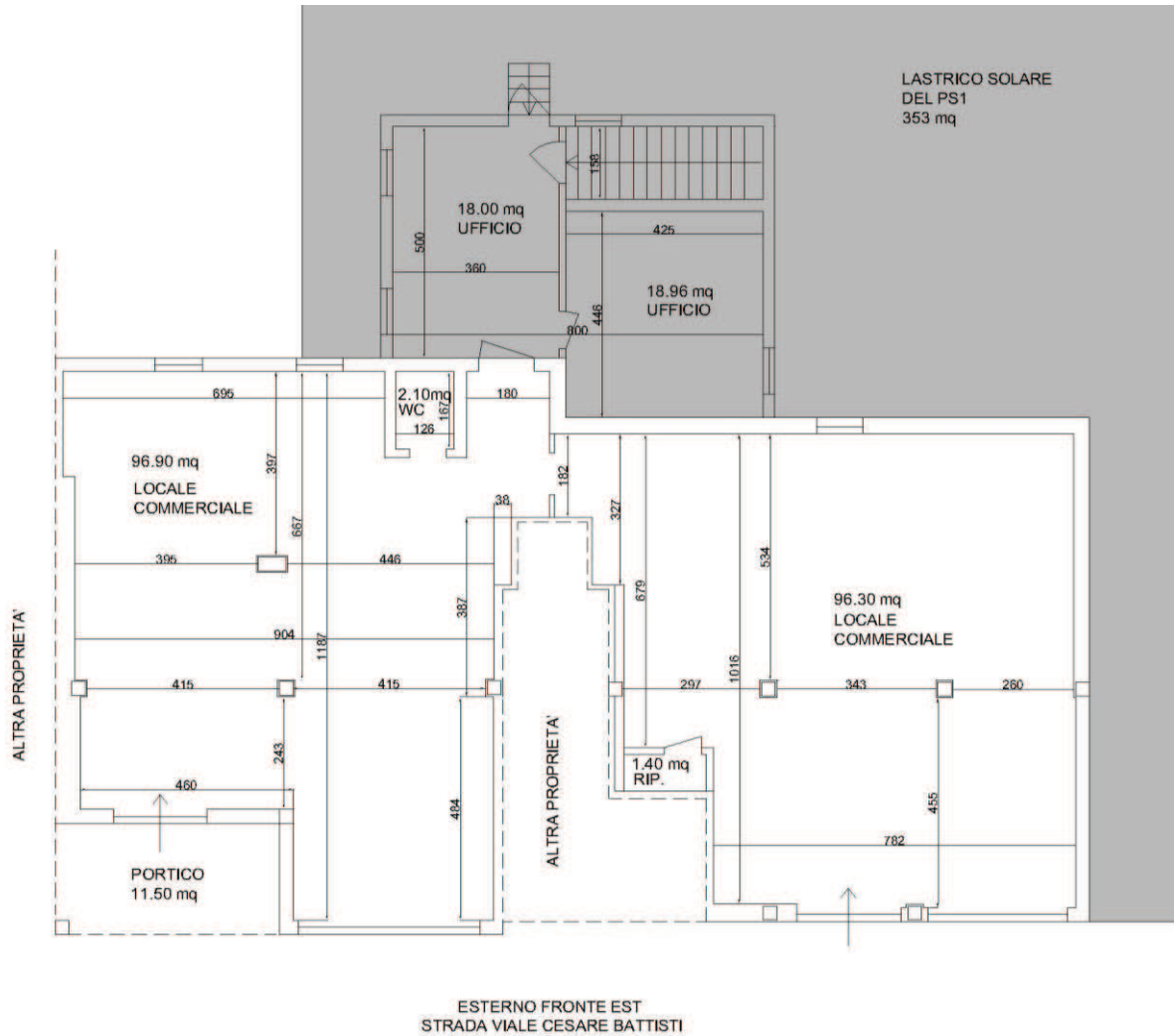
Gli apparecchi illuminanti sono idonei per la destinazione d'uso.

I locali godono di un adeguato rapporto aereo/illuminante.

Il bagno è costituito da vaso e lavabo ma manca di un antibagno obbligatorio.

(cfr. All.B _ documentazione fotografica)

PLANIMETRIA DI RILIEVO CTU (cfr. All.C _ rilievo ctu sub25)
LOCALE COMMERCIALE PT (F. 70- P.LLA 652 - sub 25)



PIANO TERRA

ALTRA IMMOBILE (SUB 27)

b) LOCALE MAGAZZINO (F. 70- P.LLA 652 - sub 27) sito al piano seminterrato del fabbricato, presenta accesso dall'esterno attraverso una rampa accessibile dalla corte a sud del fabbricato.

Esso presenta tre aperture carrabili, di cui due sono state realizzate nel 2006 attraverso la trasformazione da finestre a porte.

Il magazzino copre una superficie netta di 446 mq e presenta altezza interna pari a 3,90 ml.

Il magazzino in base alle aperture carrabili può essere diviso in tre parti.

Il locale presenta delle aperture della tipologia "bocche di lupo" sui lati controterra.

Ad ovest e porzione sud, il magazzino confina con altri locali magazzino/garage seminterrati di altra proprietà ; a sud in parte confina con l'esterno ed in parte controterra.

Il piano seminterrato, magazzino, sub 27, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

Pavimenti in ceramica.

Infissi porte carrabili in lamiera zincata con apertura modello serranda elettrica.

I locali non sono riscaldati.

I locali sono ben illuminati. Porzione del piano presenta un controsoffitto ispezionabile con illuminazione ad incasso.

Le pareti sono intonacate.

Il magazzino PS1 sub 27 comprende anche un "locale filtro" ed il lastrico solare (copertura del PS1).

Il locale Filtro veniva costruito negli anni '90 come ampliamento e consiste in un volume posto sopra al lastrico solare (copertura del piano seminterrato) di pertinenza del piano Seminterrato in adiacenza con la parete ovest del PT.

Il locale veniva realizzato rialzato rispetto al lastrico solare per allinearlo al piano terra e nel progetto architettonico veniva destinato ad uffici.

Nonostante quest'ultimo sia a servizio del PT (sub 25) con destinazione uffici, il locale filtro è stato accatastato come porzione del PS1 con il SUB 27, con destinazione catastale magazzino.

Il locale filtro affaccia sul lastrico solare di sua pertinenza di mq 353.

Il locale è costituito da due stanze e la scala che porta al piano S1.

Esso copre una superficie netta calpestabile di circa 40mq e presenta altezza interna netta pari a 2.70ml.

Il piano seminterrato, magazzino, sub 27, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

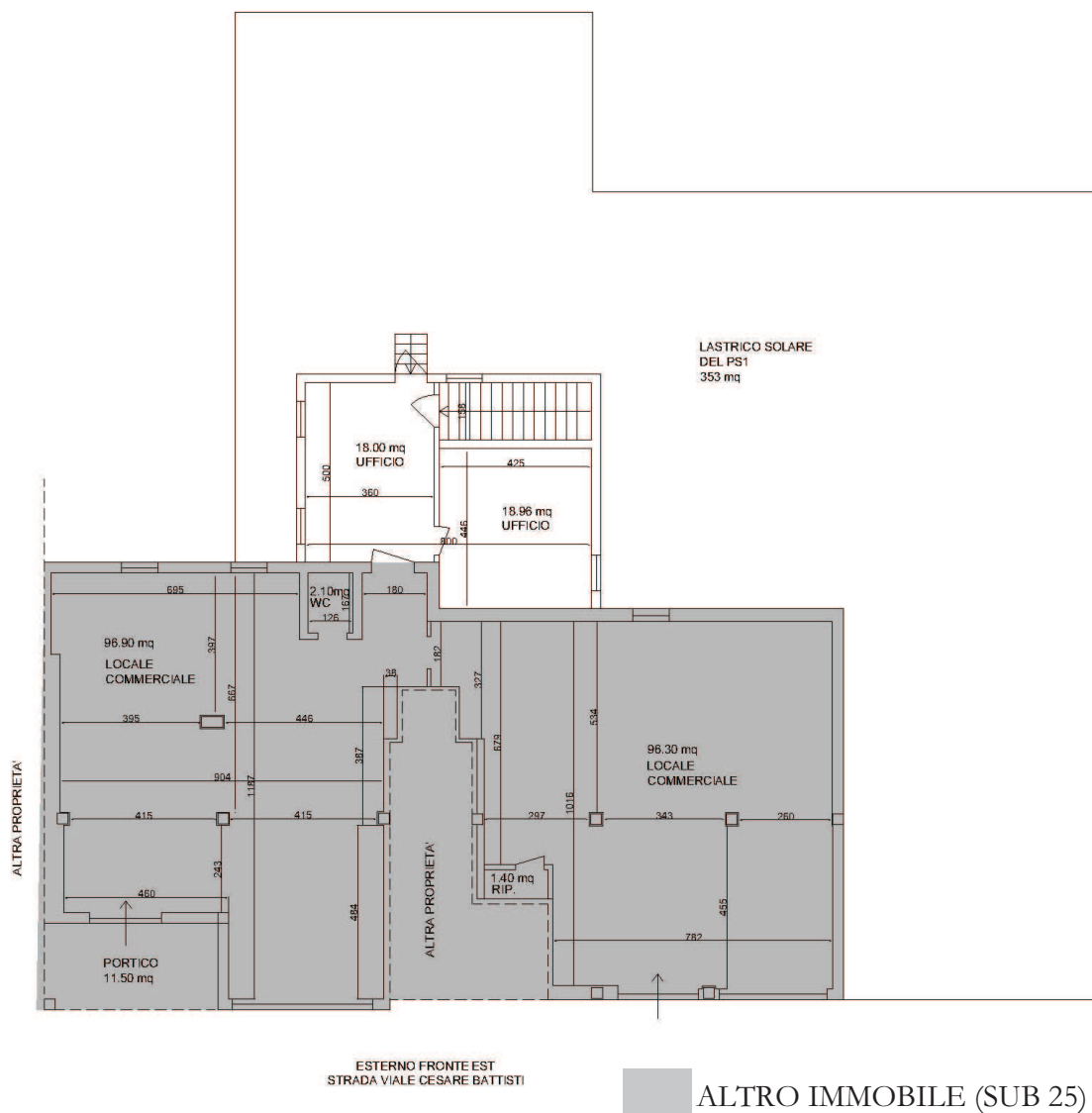
Struttura in muratura con copertura piana. Pavimenti in ceramica.

Infissi in alluminio con vetro singolo. Riscaldamento a ventilconvettori.

I locali sono ben illuminati. Pareti intonacate. (cfr. All.B _ documentazione fotografica)

PLANIMETRIA DI RILIEVO CTU (cfr. All.D _ rilievo ctu sub27)

LOCALE FILTRO (F. 70- P.LLA 652 - sub 27)



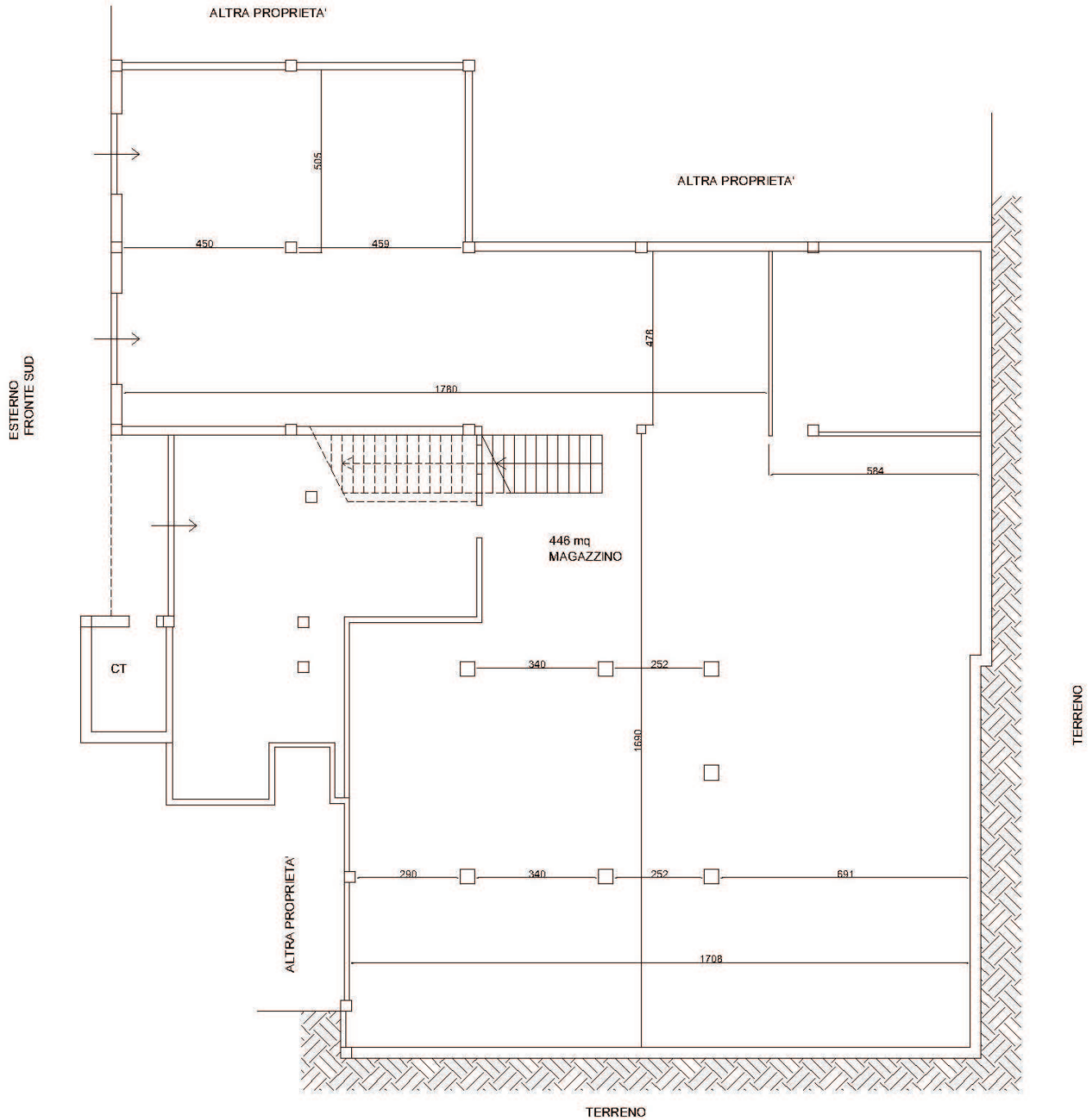
ESTERNO FRONTE EST
STRADA VIALE CESARE BATTISTI

ALTRO IMMOBILE (SUB 25)

PIANO TERRA

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

PLANIMETRIA DI RILIEVO CTU
LOCALE MAGAZZINO (F. 70- P.LLA 652 - sub 27)



PIANO SEMINTERRATO

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

QUESITO N. 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.

a) **LOCALE COMMERCIALE** sito in Viale Cesare Battisti a Matelica (MC), censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 25 (ex sub 1) - Comune di Matelica (MC) codice F051, di proprietà per la quota 1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] Classificato alla Categoria D/8 (*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale*), Rendita 1967,70 Euro, Piano Terra ;

b) **MAGAZZINO** sito in Viale Cesare Battisti a Matelica (MC), censito al NCEU - Foglio 70 - P.lla 652 - Sub 27 (ex sub 15) - Comune di Matelica (MC) codice F051, di proprietà per la quota 1000/1000 di [REDACTED]

[REDACTED] Classificato alla Categoria D/1 (*Opifici/magazzini di grandi dimensioni*), Rendita 1322,13 Euro, Piano S1 [REDACTED]

Dalla visura storica risulta che gli immobili sono stati originariamente ACCATASTATI prima del 1987 (impianto meccanografico) con i sub 1 e sub 15.

In data 22/04/1997 con variazione n. A00759.1/1997 per FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI MAGAZZINO NEGOZIO il sub 1 viene frazionato quindi viene definito l'attuale **SUB 25**.

In data 03/11/1997 con variazione n. A03272.1/1997 in atti dal 03/11/1997 per DIVISIONE ED AMPLIAMENTO il sub 15 diventa **SUB 27**.

Successivamente gli immobili non subiscono variazioni.

Le ultime planimetrie catastali reperibili presso il Catasto infatti risultano essere quelle presentane nel 1997.

Il SUB 25 gode di utilità comune della p.lla 653 di mq 560 (corte, bene comune non censibile) oltre a mq 610 di corte comune sottesa allo stesso fabbricato p.lla 652.

Il SUB 27 gode di utilità comune della corte di mq 610 sottesa allo stesso fabbricato p.lla 652 (*cf. All. A _ documentazione catastale All. Ab _ visure storiche*)

CONFINI CATASTALI

La p.lla 652+653(corte comune) - F.70 su cui ricadono gli immobili oggetto di Pignoramento confina:

- NORD con le p.lle 203 e 370 ; - SUD con le p.lle 703 e 615
- EST con la strada statale 256 Muccese (viale Cesare Battisti)
- OVEST con le p.lle 612 e 603

a) **LOCALE COMMERCIALE** al piano terra (sub 25) oggetto di pignoramento confina:

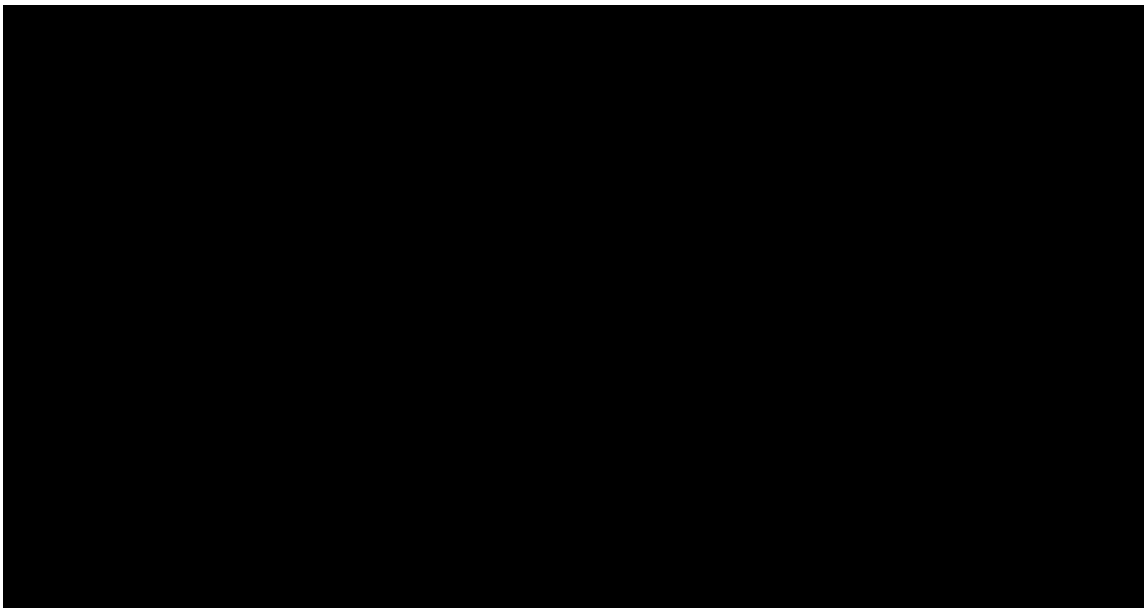
- SOPRA con altre unità immobiliari a destinazione residenziale
- SOTTO con il sub 27 (MAGAZZINO oggetto di pignoramento)
- SUD con un locale commerciale (banca)
- OVEST in parte con l'esterno ed in parte con il locale filtro sub 27
- EST, NORD con l'esterno

b) **MAGAZZINO** al PS1 (sub 27) oggetto di pignoramento confina:

- SOPRA in parte con il sub 25 (LOCALE COMMERCIALE oggetto di pignoramento) ed in parte con l'esterno (lastrico solare) ed in parte con il locale filtro stesso sub. ;

- SOTTO con il terreno ;
- NORD, EST con il terreno ;
- OVEST con altri locali magazzino/garage ;
- SUD in parte con altri locali magazzino/garage ed in parte con l'esterno (area

di manovra/ingresso)



QUESITO N. 3

Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni)

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

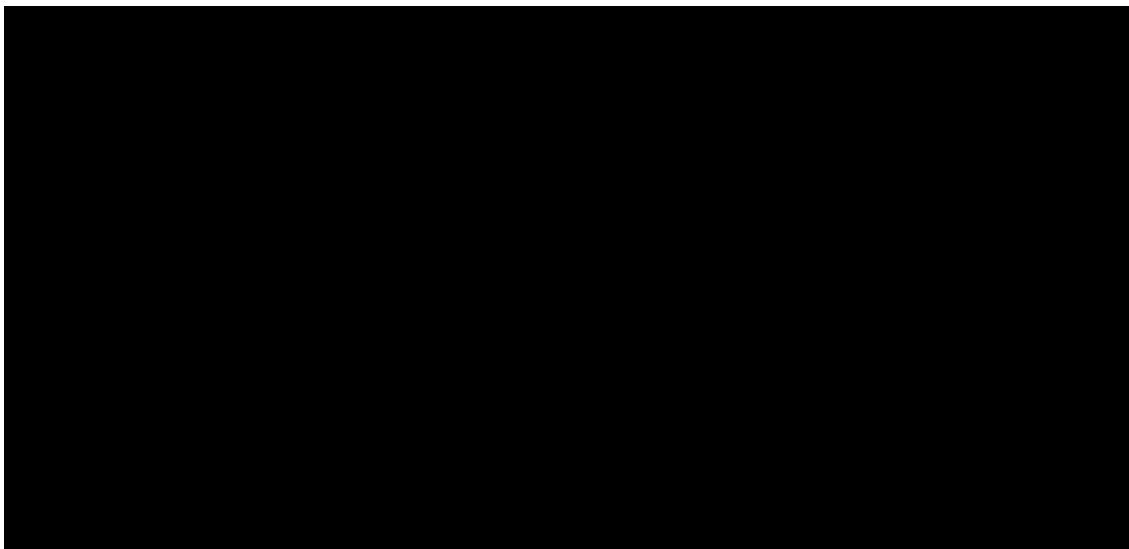
Le difformità catastali riguardano modifiche interne:

- a) LOCALE COMMERCIALE presenta delle difformità nei divisori interni
- b) LOCALE MAGAZZINO presenta delle difformità nei divisori interni e nella delimitazione del lastrico solare

QUESITO N. 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

Dall'acquisto, l'intestazione dei suddetti beni in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà.



QUESITO N. 5

Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

Di seguito si riportano le ispezioni ipotecarie relative gli immobili eseguiti, sia di Montecassiano che di Recanati:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 14/05/2003 - Registro Particolare 1303 Registro Generale 6643

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 19750/6162 del 12/05/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in MATELICA(MC)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2702 del 12/12/2008 (RETTIFICA)

2. Annotazione n. 2801 del 03/12/2010 (RETTIFICA)

2. ANNOTAZIONE CONTRO del 12/12/2008 - Registro Particolare 2702 Registro Generale 19259

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 27760/9457 del 03/07/2008

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RETTIFICA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1303 del 2003

3. ANNOTAZIONE CONTRO del 03/12/2010 - Registro Particolare 2801 Registro Generale 17417

Pubblico ufficiale XXXXXXXXXX Repertorio 30062/11097 del 22/10/2010

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RETTIFICA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1303 del 2003

4. ISCRIZIONE CONTRO del 27/10/2010 - Registro Particolare 3420 Registro Generale 15389

Pubblico ufficiale **EQUITALIA MARCHE** SPA Repertorio 152090 del 11/10/2010

IPOTECA LEGALE derivante da ART. 77 DPR 602/73

Immobili siti in MATELICA(MC)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/03/2013 - Registro Particolare 531 Registro Generale 4737

Pubblico ufficiale **EQUITALIA CENTRO** S.P.A. Repertorio 116/6313 del 25/03/2013

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Immobili siti in MATELICA(MC)

QUESITO N.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)

A) **LOCALE COMMERCIALE**

B) **MAGAZZINO**

I due immobili fanno parte dello stesso fabbricato e sono sempre stati dello stesso proprietario ed utilizzati .

Pertanto le concessioni per la loro edificazione sono le medesime per entrambi.

Essi sono stati trattati separatamente nelle pratiche al n°6 e 7 di cui all'elenco sottostante:

- 1) Concessione Edilizia n. 8/78 del 11/03/1978 per la costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni e negozi (*cf. All. 1_Concessione n.8-1978*)
- 2) Concessione Edilizia per prima Variante (alla Concessione del 1978) n. 69/78 del 22/08/1978 (*cf. All. 2 _ Concessione in Variante n.69-1978*)
- 3) Agibilità autorizzata il 26/05/1980 Prot. n. 6530/79 (*cf. All. 3 _ Agibilità 1980*)
- 4) Concessione Edilizia n. 129/89 del 06/12/1989 per ampliamento (*cf. All. 4_Concessione n. 129-1989*)
- 5) Accatastamento del 1997 (*cf. All. 5_planimetria catastale 1997 SUB25 - All. 6_planimetria catastale 1997 SUB27*)
- 6) Concessione Edilizia n. 70/2000 del 05/09/2000 per Frazionamento di unità immobiliare. (*cf. All. 7_Concessione n.70-2000*)
- 7) Concessione Edilizia per prima Variante (alla Concessione del 2000) n. 21/2002 del 21/03/2002. (*cf. All. 8_Concessione n.21-2002 / All. 9 _ elaborati grafici del 2002*)
- 8) Denuncia di inizio attività Prot. n. 8632 del 22/05/2006 per la trasformazione di due finestre in porte garage al Piano Seminterrato. (*cf. All. 10_DLA n. 8632 – 2006*)
- 9) Comunicazione inizio lavori Prot. n. 570 del 16/01/2015 per realizzazione divisorio al Piano Terra (*cf. All. 11_CIL n. 570– 2015*)

DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE

A) **LOCALE COMMERCIALE:** Confrontando lo stato attuale, con quello approvato in comune e quello accatastato si evince che:

- lo stato attuale non è pianamente conforme allo stato approvato in comune dalla la presenza di un piccolo ripostiglio e di porzioni di controsoffitto non indicati in planimetria. Il tramezzo in cartongesso realizzato con CILA del 2015 non è stato realizzato nella posizione indicata nel disegno. Trattasi di difformità interne sanabili.

- lo stato attuale non è conforme all'accatastamento.

Le difformità di tipo urbanistico si possono sanare attraverso la presentazione in comune di un progetto di sanatoria senza opere con oblazione minima di 516,00 Euro oltre alle spese di diritti di segreteria ≥50 Euro. La pratica edilizia, redatta da un tecnico qualificato, compreso il rilievo, la restituzione e le varie dichiarazioni tecniche potrebbe costare intorno alle 1500,00 Euro + IVA + spese ; La variazione catastale, redatta da un tecnico qualificato, potrebbe costare intorno alle 500,00 Euro oltre alle spese di 100,00 Euro diritti segreteria catastali.

Totale costo sanatoria: > 3.000,00 Euro

B) **MAGAZZINO:** Confrontando lo stato attuale, con quello approvato in comune e quello accatastato si evince che:

- lo stato attuale non è conforme allo stato approvato né allo stato accatastato poiché presenta dei divisori che non sono stati indicati nelle planimetrie.

- il progetto approvato per la realizzazione del locale filtro prevedeva una scala di collegamento tra esso ed il piano S1 diversa da come è stata realizzata. Anche i prospetti sono difformi. Non è presente una variante con la quale tali difformità venivano indicate ed approvate.

Le difformità di tipo urbanistico si possono sanare attraverso la presentazione in comune di un progetto di sanatoria senza opere con oblazione > 516,00Euro oltre alle spese di diritti di segreteria ≥50 Euro. La pratica edilizia, redatta da un tecnico qualificato, compreso il rilievo, la restituzione e le varie dichiarazioni tecniche potrebbe costare intorno alle 1800,00 Euro + IVA + spese. La variazione catastale, redatta da un tecnico qualificato, potrebbe costare intorno alle 500,00 Euro oltre alle spese di 100,00 Euro diritti segreteria catastali. **Totale costo sanatoria: > 4.000,00 Euro**

QUESITO N. 7

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

A) LOCALE COMMERCIALE

B) MAGAZZINO

La Porzione a nord del locale commerciale "A" è in utilizzo dalla

l'altra porzione è inutilizzata.

Il locale magazzino "B" è in parte utilizzato dai proprietari come deposito e/o garage.

QUESITO N. 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.

I beni SUB 25 e SUB 27 sono di proprietà esclusiva del Debitore per la quota 1000/1000.

QUESITO N. 9

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

I beni sono stati acquistati dal debitore in regime di separazione legale con il coniuge.

QUESITO N. 10

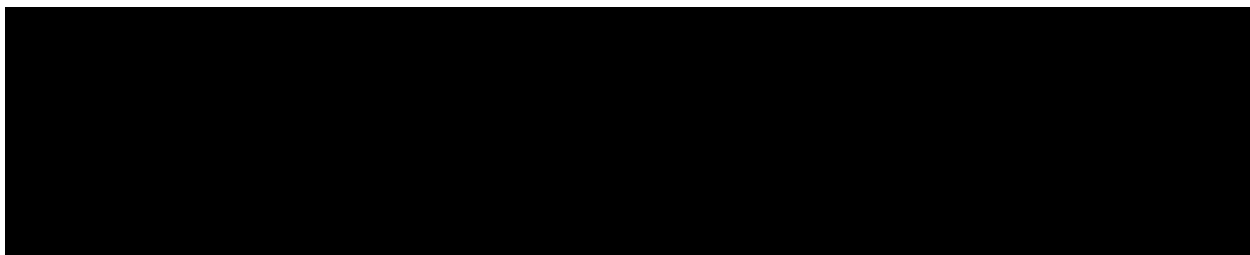
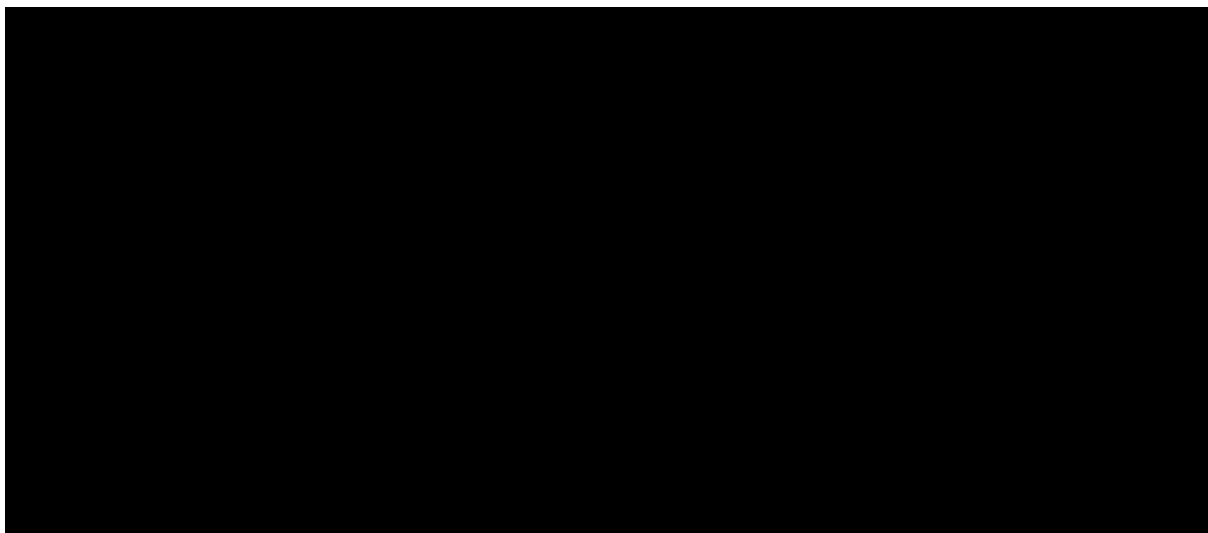
Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per gli immobili esegutati non esistono formalità, vincoli od oneri 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

QUESITO N. 11

accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per gli immobili esegutati non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.



QUESITO N.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.

La stima del valore attuale delle unità immobiliari (LOCALE COMMERCIALE e MAGAZZINO) viene fatta con il metodo sintetico-comparativo, prendendo in esame le attuali richieste e valutazioni di mercato della zona per immobili simili.

- Viste le caratteristiche proprie, oggettive ed ordinarie delle unità immobiliari descritte al Quesito n. 1 della presente perizia;

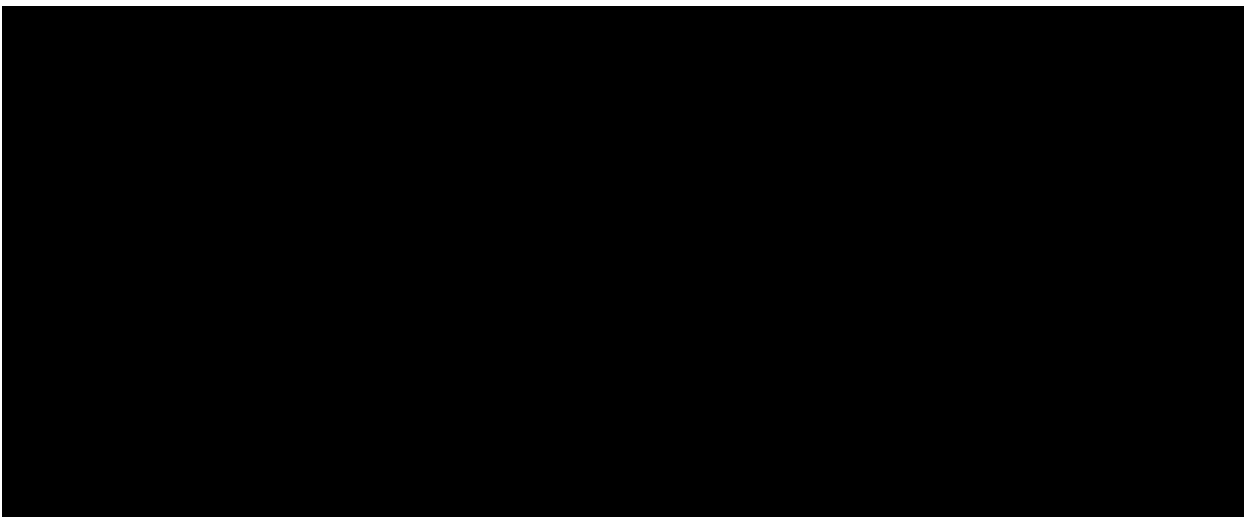
- Viste il loro stato di conservazione e manutenzione, la loro posizione rispetto alle vie pubbliche principali, alla vicinanza da negozi e centro storico;

- Vista la loro destinazione d'uso,

si ritiene che il più probabile valore di mercato ad oggi, considerato anche il momento di contrazione del mercato immobiliare, sia il seguente:

a) per il **LOCALE COMMERCIALE al PT** (sub 25- p.lla 652 – F. 70) di mq lordi 225 mq + 11.50 mq di portico = 230mq= XXXXXXXXXX **Euro 300.000,00**
(trecentomila/00Euro) considerando un valore unitario di circa 1.300,00 €/mq

- per il **MAGAZZINO PS1+PT(locale filtro e lastrico)** (sub 27- p.lla 652 – F. 70) di mq lordi 540 + (50 + 353*1/4) = 680mq = XXXXXXXXXX **Euro 306.000,00**
(trecentoseimila/00Euro) considerando un valore unitario di 450,00 €/mq



QUESITO N.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.

La vendita degli immobili SUB 25 e SUB 27 può avvenire separatamente previa chiusura con setto murario della porta che collega il “locale filtro” al locale commerciale al PT.

QUESITO N.14

Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

La certificazione energetica viene prodotta esclusivamente per il SUB 25 poiché il SUB 27 rientra tra le categorie di cui non necessita la sua produzione

(All. E _ APE sub 25)

Monte San Giusto, li 15/11/18

*il C.T.U.
Dott.ssa Geom. Roberta Pompei*