

STUDIO TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento esecutivo immobiliare n. 67/18 R.G.

Promossa da : **BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E
CAMERANO SOC. COOP.**

Contro:

Giudice: **Dott. Tellarini Jonata**

CTU: **Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 04/02/2020

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;
Nomina e conferimento incarico;
Svolgimento Operazioni peritali;
Quesiti;
Risposta ai quesiti;
Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 67/18**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Tellarini Jonata

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E
CAMERANO SOC. COOP.

Difensore: Studio Legale Galluzzo - Grasso

Convenuto:

Data notifica di nomina CTU: 31/10/2019

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 05/02/2020

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 15/04/19 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 67/2018, promossa dalla BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP. contro

Il Giudice Dott. Tellarini Jonata fissava per il giorno 05/02/2020 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.



Svolgimento Operazioni Peritali:

1° Op. per.) Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13/11/19 presso la Conservatoria dei RR. II. Di Macerata; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare gli atti di provenienza ed ad eseguire le visure ipotecarie;

2° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 19/11/19 presso gli immobili siti in Cingoli; successivamente presso l'UTC di Cingoli, dove il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare i vari titoli abilitativi ed elaborati inerenti gli immobili in oggetto;

3° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 20/11/19 presso l'UTC di Macerata; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare i vari titoli abilitativi ed elaborati inerenti gli immobili in oggetto;

4° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 22/11/19 presso gli immobili siti in Macerata via Ghino Valenti; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare le unità site al PS3.

5° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 28/11/19 presso gli immobili siti in Macerata via Ghino Valenti; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare alcune unità site al PS2.

6° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 29/11/19 presso gli immobili siti in Macerata via Ghino Valenti; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare le rimanenti unità site al PS2.

7° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 09/12/19 presso l'UTC di Macerata; il sottoscritto tecnico ha provveduto a confrontarsi con il tecnico comunale per valutare la sanabilità degli abusi rilevati.

8° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 17/01/2020 presso gli immobili siti in Macerata via Ghino Valenti; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare alcune unità site al PS2.

9° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 27/01/2020 presso la Conservatoria dei RR. II. Di Macerata; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare un ulteriore atto di provenienza.

Quesiti:

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 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) si 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 o 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 dai 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.*

Il G. Es. dispone altresì:

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 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 anche 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.*



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);

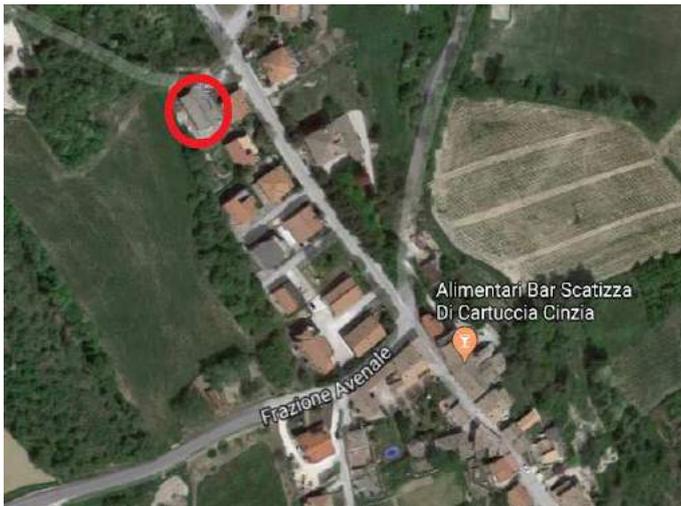
Risposta al quesito n.1:

Il Compendio immobiliare oggetto di esecuzione è sito nei Comuni di Macerata (MC) e di Cingoli (MC) ed è costituito da complessive n. 20 unità immobiliari.

n.1 unità è parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Macerata, in via Ancona n. 53.



n.6 unità sono parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Cingoli, Frazione Avenale n.70 – 72 – 74 – 76.



n.13 unità sono parte di un fabbricato plurifamiliare sito in Macerata, in via Ghino Valenti n. 47/c



Le 20 unità immobiliari oggetto di esecuzione vengono divise in **n.16 Lotti di Vendita**, meglio descritti come di seguito.

Lotto n.1 (NCEU Macerata fg. 68 p.IIIa 1717 ufficio sub 3)

Il **Lotto n.1** è costituito da un ufficio sub 3 sito in Macerata - Via Ancona al civico n 53, al piano terra di un fabbricato residenziale.



Lotto 1 sub 3 parcheggio esterno di uso esclusivo



Lotto 1 sub 3 ingresso



Lotto 1 sub 3 vano ufficio tipo



Lotto 1 sub 3 bagno tipo



Lotto 1 sub 3 vano ufficio tipo



Lotto 1 sub 3 balcone



L'ufficio ha consistenza pari a circa 120 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un n.4 vani ufficio, n.2 bagni ed un disimpegno; l'unità è dotata di un balcone di circa 21mq e di una corte esterna di uso esclusivo di circa 176 mq; questa ultima è adibita a parcheggio privato.

L'unità immobiliare, ha un discreto stato di conservazione; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc e le porte interne sono in legno.

Attualmente l'immobile è saltuariamente utilizzato dall'esecutato come ufficio.

Lotto n.2 (NCEU Cingoli fg. 132 p.lla 394 appartamento sub 4)

Il **Lotto n.2** è costituito da un appartamento sub 4 sito al piano Terra rialzato di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.72, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli.



Lotto 2 sub 4 esterno



Lotto 2 sub 4 cucina



Lotto 2 sub 4 camera tipo



Lotto 2 sub 4 bagno

L'appartamento sub 4 ha consistenza pari a circa 85 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina con camino, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno (vetro singolo), con persiane in legno e le porte interne sono in legno; completano la proprietà n. 2 balconi esterni di complessivi 25mq.



L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna di uso esclusivo.

Attualmente l'appartamento risulta NON abitato.

L'appartamento NON è dotato di caldaia; l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da un termo camino; in bagno è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

L'abitazione presenta un modesto stato conservativo; si evidenziano distacchi di pittura, particolarmente evidenti in corrispondenza dei soffitti interni dell'ingresso e del soggiorno.

Lotto n.3 (NCEU Cingoli fg. 132 p.lla 394 appartamento sub 5)

Il **Lotto n.3** è costituito da un appartamento sub 5 sito al piano Terra rialzato di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.70, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli.



Lotto 3 sub 5 esterno



Lotto 3 sub 5 cucina



Lotto 3 sub 5 camera tipo



Lotto 3 sub 5 bagno

L'appartamento sub 5 ha consistenza pari a circa 85 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina con camino, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno (vetro singolo), con persiane in legno e le porte interne sono in legno; completano la proprietà n. 2 balconi esterni di complessivi 14mq.



L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna di uso esclusivo.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'appartamento NON è dotato di caldaia; l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da un termo camino; in bagno è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

L'abitazione presenta un modesto stato conservativo; si evidenziano pessime condizioni igieniche; alcuni vani risultano occupati da rifiuti ed immondizia di vario genere.

Lotto n.4 (NCEU Cingoli fg. 132 p.lla 394 appartamento sub 6 e garage sub 2)

Il **Lotto n.4** è costituito da un appartamento sub 6 sito al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.76, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli e da un garage sub 2 sito al piano terra.



Lotto 4 sub 6 esterno



Lotto 4 sub 6 cucina



Lotto 4 sub 6 soggiorno



Lotto 4 sub 6 bagno





Lotto 4 sub 6 camera tipo



Lotto 4 sub 6 soffitta sottotetto

L'appartamento sub 6 ha consistenza pari a circa 85 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-tinello con camino, un angolo cottura, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno (vetro singolo), con persiane in legno e le porte interne sono in legno; l'appartamento è inoltre dotato di n. 1 balcone di circa 4.3mq ed un sottotetto adibito a soffitta.

L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna di uso esclusivo.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'appartamento NON è dotato di caldaia; l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da un termo camino; in bagno è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

L'abitazione presenta un sufficiente stato conservativo.



Lotto 4 sub 2 garage



Lotto 4 sub 2 garage

Completa la proprietà il garage sub 2 di circa 13mq; il garage presenta un mediocre stato conservativo; si rilevano macchie di umidità e lesioni alle murature.



Lotto n.5 (NCEU Cingoli fg. 132 p.IIa 394 appartamento sub 7 e garage sub 3)

Il **Lotto n.5** è costituito da un appartamento sub 7 sito al piano primo di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.74, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli e da un garage sub 3 sito al piano terra.



Lotto 5 sub 7 esterno



Lotto 5 sub 7 ingresso-cucina



Lotto 5 sub 7 soggiorno



Lotto 5 sub 7 bagno



Lotto 5 sub 7 camera 1



Lotto 5 sub 7 camera 2



L'appartamento sub 7 ha consistenza pari a circa 85 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-tinello con camino, un angolo cottura, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno (vetro singolo), con persiane in legno e le porte interne sono in legno; l'appartamento è inoltre dotato di n. 1 balcone di circa 4.3mq ed un sottotetto adibito a soffitta.

L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna di uso esclusivo.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'appartamento NON è dotato di caldaia; l'impianto di riscaldamento a radiatori è alimentato da un termo camino; in bagno è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria.

L'abitazione presenta un sufficiente stato conservativo.



Lotto 5 sub 3 garage



Lotto 5 sub 3 garage

Completa la proprietà il garage sub 3 di circa 15mq; il garage presenta un mediocre stato conservativo; si rilevano macchie di umidità e lesioni alle murature.



Lotto n.6 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIa 1240 appartamento sub 27)

Il **Lotto n.6** è costituito da un appartamento sub 27 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 6 sub 27 corte esterna



Lotto 6 sub 27 pranzo-soggiorno



Lotto 6 sub 27 bagno



Lotto 6 sub 27 camera

L'appartamento sub 27 ha consistenza pari a circa 46mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di 6.8mq con accesso ad un corte esterna esclusiva completamente pavimentata e recintata di circa 38mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di affitto.

Nella planimetria catastale del sub 27 è riportato una porzione di corte/giardino di 13mq (13mq dei 38mq sopra indicati) che di fatto NON è accessibile dalla stessa abitazione sub 27; l'accesso a tale porzione di corte può avvenire solamente dalla abitazione limitrofa sub 28;

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.7 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIa 1240 appartamento sub 28)

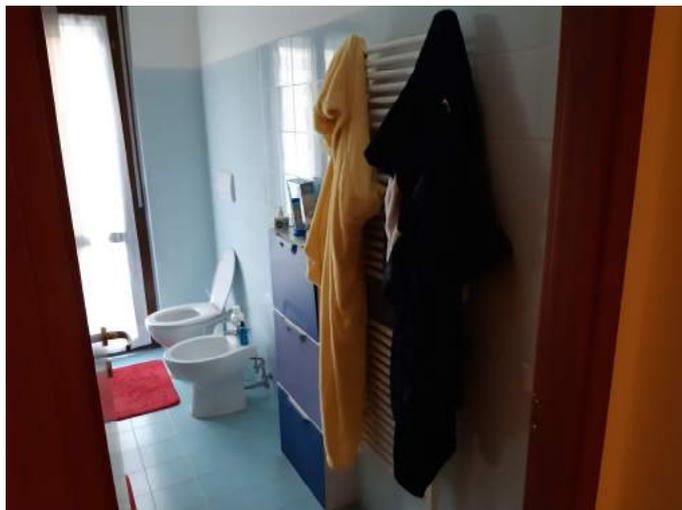
Il **Lotto n.7** è costituito da un appartamento sub 28 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 7 sub 28 corte esterna



Lotto 7 sub 28 pranzo-soggiorno



Lotto 7 sub 28 bagno



Lotto 7 sub 28 camera

L'appartamento sub 28 ha consistenza pari a circa 43mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 31mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

Nella planimetria catastale del sub 28 NON è riportato una porzione di corte di circa 13mq che di fatto è accessibile solo dalla stessa unità sub 28; tale porzione di giardino è invece riportata nella planimetria dell'abitazione limitrofa sub 27.

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.8 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIa 1240 appartamento sub 29)

Il **Lotto n.8** è costituito da un appartamento sub 29 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 8 sub 29 lastrico solare



Lotto 8 sub 29 pranzo-soggiorno



Lotto 8 sub 29 bagno



Lotto 8 sub 29 camera

L'appartamento sub 29 ha consistenza pari a circa 37 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 24mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.9 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIa 1240 appartamento sub 30)

Il **Lotto n.9** è costituito da un appartamento sub 30 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 9 sub 30 lastrico solare



Lotto 9 sub 30 pranzo-soggiorno



Lotto 9 sub 30 bagno



Lotto 9 sub 30 camera

L'appartamento sub 30 ha consistenza pari a circa 34 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 24mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

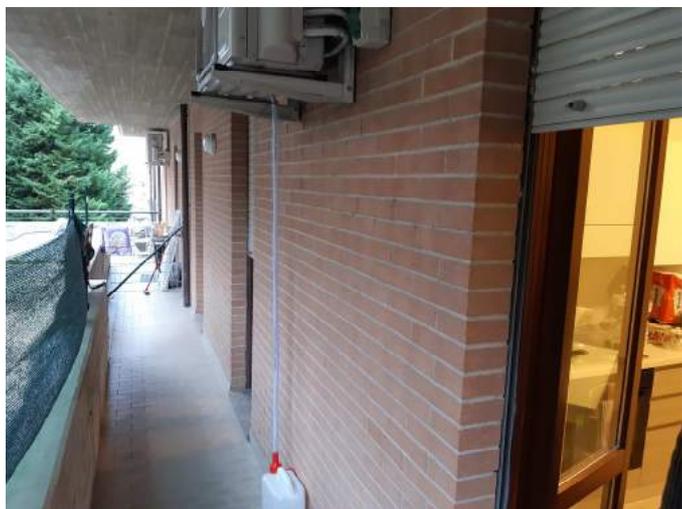
Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.10 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIa 1240 appartamento sub 32)

Il **Lotto n.10** è costituito da un appartamento sub 32 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 10 sub 32 terrazzo



Lotto 10 sub 32 pranzo-soggiorno



Lotto 10 sub 32 bagno



Lotto 9 sub 30 camera

L'appartamento sub 32 ha consistenza pari a circa 44 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo esterno di circa 9mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

Si segnala la presenza di una macchia di umidità in corrispondenza del soffitto della camera da letto; verosimilmente l'umidità presente è riconducibile ad una perdita al piano superiore.

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.11 (NCEU Macerata fg. 65 p.lla 1240 appartamento sub 33)

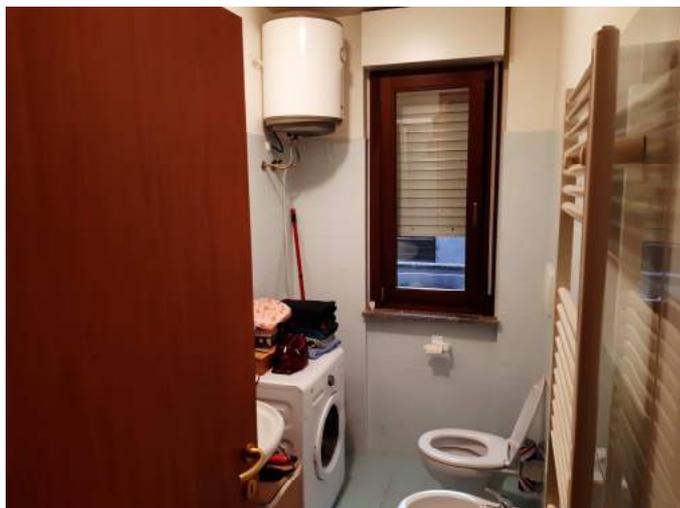
Il **Lotto n.11** è costituito da un appartamento sub 33 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata.



Lotto 11 sub 33 esterno abitazione (terrazzo)



Lotto 11 sub 33 pranzo-soggiorno



Lotto 11 sub 33 bagno



Lotto 11 sub 33 camera

L'appartamento sub 33 ha consistenza pari a circa 38 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo esterno di circa 3mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.



Lotto n.12 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIIa 1240 appartamento sub 35)

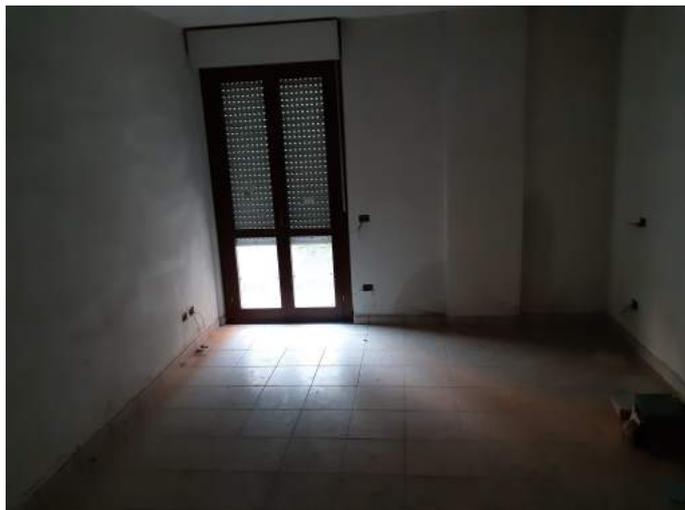
Il **Lotto n.12** è costituito da un appartamento sub 35 sito al piano PS3 (terzo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito in via Ghino Valenti n.47/c, nel Comune di Macerata. L'accesso all'abitazione avviene da via Due Fonti n.86.



Lotto 12 sub 35 ingresso



Lotto 12 sub 35 pranzo-soggiorno



Lotto 12 sub 35 camera



Lotto 12 sub 35 bagno

L'appartamento sub 35 ha consistenza pari a circa 73 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno con antibagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dall'esterno, tramite scala esterna di uso condominiale.

L'abitazione NON è ancora ultimata; risultano assenti l'impianto di riscaldamento, le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

Attualmente l'appartamento risulta NON occupato.



Lotto n.13 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIIa 1240 appartamento sub 36)

Il **Lotto n.13** è costituito da un appartamento sub 36 sito al piano PS3 (terzo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito in via Ghino Valenti n.47/c, nel Comune di Macerata. L'accesso all'abitazione avviene da via Due Fonti n.86.



Lotto 13 sub 36 soggiorno-cucina



Lotto 13 sub 36 bagno



Lotto 13 sub 36 camera



Lotto 13 sub 36 camera

L'appartamento sub 36 ha consistenza pari a circa 52mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc.

L'accesso all'abitazione avviene tramite scala esterna di uso condominiale e poi tramite androne di ingresso di uso condominiale.

L'abitazione NON è ancora ultimata; risultano assenti l'impianto di riscaldamento, le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

Attualmente l'appartamento risulta NON occupato.



Lotto n.14 (NCEU Macerata fg. 65 p.lla 1240 appartamento sub 56 e area urbana sub 55)

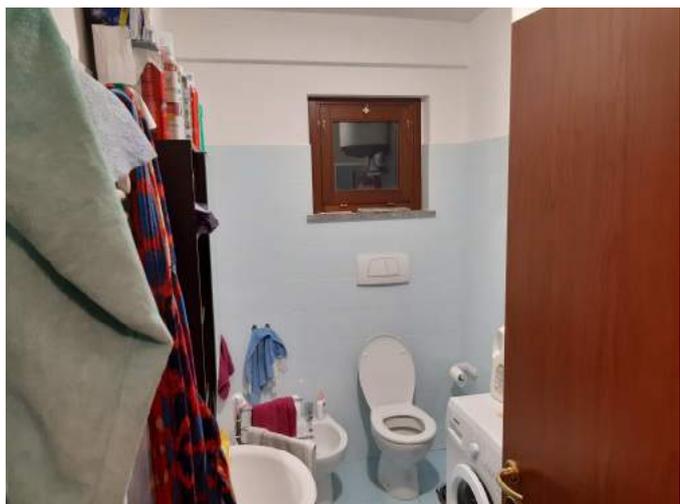
Il **Lotto n.14** è costituito da un appartamento sub 56 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata e da un'area urbana sub 55 sita piano terra.



Lotto 14 sub 56 esterno abitazione (corte-terrazzo)



Lotto 14 sub 56 pranzo-soggiorno



Lotto 14 sub 56 bagno



Lotto 14 sub 56 camera

L'appartamento sub 56 ha consistenza pari a circa 50 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; l'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo esterno di circa 3.4mq dal quale si accede ad una corte esterna esclusiva di circa 23mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'unità ha un discreto stato conservativo.

Completa la proprietà un'area urbana sub 55 (aiuola) di circa 4mq sita al piano terra del fabbricato.



Lotto n.15 (NCEU Macerata fg. 65 p.lla 1240 appartamento sub 57 e area urbana sub 58)

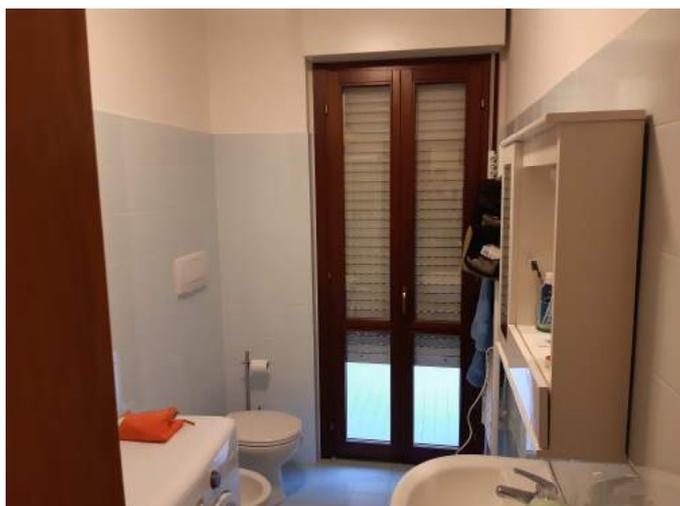
Il **Lotto n.15** è costituito da un appartamento sub 57 sito al piano PS2 (secondo seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata e da un'area urbana sub 58 sita anche essa al piano PS2 (secondo seminterrato)



Lotto 15 sub 57 esterno abitazione (corte-terrazzo)



Lotto 15 sub 57 pranzo-soggiorno



Lotto 15 sub 57 bagno



Lotto 15 sub 57 camera

L'appartamento sub 57 ha consistenza pari a circa 44 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; l'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo esterno di circa 3.6mq, dal quale si accede all'area urbana sub 58 (lastrico solare) di circa 18mq.

L'abitazione ha pavimentazione in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc; l'impianto termico è del tipo a pompa di calore con terminali di impianto tipo split, radiatore elettrico per il bagno e scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

L'accesso all'abitazione avviene da vano scala condominiale provvisto di ascensore.

Attualmente l'appartamento risulta occupato in ragione di un contratto di locazione.

L'unità ha un discreto stato conservativo.



Lotto n.16 (NCEU Macerata fg. 65 p.IIIa 1240 appartamento sub 59)

Il **Lotto n.16** è costituito da un magazzino sub 59 sito al piano PS3 (terso seminterrato) di un edificio plurifamiliare, sito in via Ghino Valenti n.47/c, nel Comune di Macerata. L'accesso all'unità avviene da via Due Fonti n.86J.



Lotto 16 sub 59 rampa di accesso carrabile



Lotto 16 sub 59 androne di accesso pedonale



Lotto 16 sub 59 cantina 1



Lotto 16 sub 59 lavatoio



Lotto 16 sub 59 ripostiglio 3



Lotto 16 sub 59 ripostiglio 2



Il magazzino sub 39 ha consistenza pari a circa 377 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, un bagno con antibagno, n.2 locali lavatoio, una cantina e tre vani ripostiglio; le pavimentazione sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, con avvolgibili in pvc.

L'accesso al magazzino avviene tramite rampa carrabile coperta di uso esclusivo o mediante androne di ingresso condominiale.

Il magazzino NON è ancora ultimato; risulta assente l'impianto termico, risultano incomplete le pavimentazioni interne, risultano mancanti le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

Attualmente il magazzino risulta NON occupato.

Difformemente da quanto rappresentato negli elaborati progettuali in atti, si rileva la presenza di un ulteriore vano, al posto di un terrapieno. La copertura di tale vano rappresenta di fatto il lastrico solare sub 58 (porzione del lotto 15).



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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al quesito n.2

CATASTO FABBRICATI - Comune di Macerata (MC) - via Ancona

Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
68	1717	3	2	A/10	2	5,5 vani	Totale: 141 m ²	Euro 2.073,57

CATASTO FABBRICATI - Comune di Cingoli (MC) - Fraz. Avenale

Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
132	394	2		C/6	4	11 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 12,50
		3		C/6	4	11 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 12,50
		4		A/3	2	5,5 vani	Totale: 93 m ² Totale escluse aree scoperte**: 87 m ²	Euro 298,25
		5		A/3	2	5,5 vani	Totale: 91 m ² Totale escluse aree scoperte**: 87 m ²	Euro 298,25
		6		A/3	2	6 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte**: 105 m ²	Euro 325,37
		7		A/3	2	6 vani	Totale: 89 m ² Totale escluse aree scoperte**: 88 m ²	Euro 325,37

CATASTO FABBRICATI - Comune di Macerata (MC) - via Ghino Valenti

Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita	
65	1240	27	2	A/3	1	2,5 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 46 m ²	Euro 111,04	
		28	2	A/3	1	3 vani	Totale: 51 m ² Totale escluse aree scoperte**: 43 m ²	Euro 133,25	
		29	2	A/3	1	2 vani	Totale: 44 m ² Totale escluse aree scoperte**: 37 m ²	Euro 88,83	
		30	2	A/3	1	3 vani	Totale: 41 m ² Totale escluse aree scoperte**: 34 m ²	Euro 133,25	
		32	2	A/3	1	3 vani	Totale: 47 m ² Totale escluse aree scoperte**: 44 m ²	Euro 133,25	
		33	2	A/3	1	2,5 vani	Totale: 39 m ² Totale escluse aree scoperte**: 38 m ²	Euro 111,04	
		35	2	A/3	1	2,5 vani	Totale: 73 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 111,04	
		36	2	A/3	1	2,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 52 m ²	Euro 111,04	
		55	2	area urbana			4 m ²		
		56	2	A/3	1	2,5 vani	Totale: 52 m ² Totale escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 111,04	
		57	2	A/3	1	3 vani	Totale: 45 m ² Totale escluse aree scoperte**: 44 m ²	Euro 133,25	
		58	2	area urbana			18 m ²		
59	2	C/2	1		315 m ²	Totale: 377 m ²	Euro 390,44		



Si segnalano le seguenti difformità e anomalie nell'identificazione catastale degli immobili:

- LOTTO N.1: l'ufficio sub 3 ha la planimetria catastale NON aggiornata; successivamente ai lavori di cui alla Pratica CILA Port. 41957 /04 per opere interne NON si è provveduto ad aggiornare la planimetria catastale;
- LOTTO N.6: nella planimetria catastale del sub 27 è riportato una porzione di corte/giardino di 13mq che di fatto NON è accessibile dalla stessa abitazione sub 27; l'accesso a tale porzione di corte può avvenire solamente dalla abitazione limitrofa sub 28;
- LOTTO N.7: nella planimetria catastale del sub 28 NON è riportato una porzione di corte che di fatto è accessibile solo dalla stessa unità sub 28; tale porzione di giardino è invece riportata nella planimetria dell'abitazione limitrofa sub 27.
- LOTTO 16: nella planimetria catastale del sub 59 è indicato un terrapieno; di fatto questo ultimo è un ulteriore vano a servizio dell'unità sub 59.
- Ulteriori adeguamenti catastali si renderanno necessari successivamente agli interventi di regolarizzazione delle irregolarità edilizie rilevate; per queste ultime si rimanda alle risposte del Quesito n.6.

Confini:

Il Lotto n.1, così come indicato nell'atto di provenienza RP 2045/85, confina con via Ancona, via Weiden, condominio Guaitini, salvo altri.

I Lotti da n.2 a n.5, così come indicato nell'atto di provenienza RP 4082/80, confinano con strada comunale, strada poderale, parrocchia S.Elena, prop. Severini, prop. Ginestra salvo altri;

I Lotti da n.6 a n.16, così come indicato nell'atto di provenienza RP 9360/97, confinano con , via pubblica, Condominio Tiffany, condominio ex. Borsini, salvo altri

Provenienza:

Ad oggi tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono di titolarità di
, per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, cui sono pervenute con i seguenti atti:

Lotto n.1

- A l'immobile, all'epoca terreno edificabile identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 68 P.IIe 1534 (ex P.IIa 1534/a) e 1717 (ex P.IIa 1533/e), è pervenuto con atto di Compravendita RP 2045 del 22/03/1985 a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti, da

Lotti da n.2 a n.5

- A gli immobili identificati al NCEU del Comune di Cingoli al Fg. 132 P.IIa 394 Sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 sono pervenuti mediante Successione Testamentaria RP 678 del 21/01/2004 al Sig.



- A [] l'immobile, all'epoca terreno edificabile identificato al CT del Comune di Cingoli al Fg. 132 P.Ila 394 (già P.Ile 394 e 395), è pervenuto con atto di Compravendita RP 4082 del 23/05/1980 a rogito Notaio Pier Luigi Ginesi, da []

Lotti da n.6 a n.16

- A [] una porzione dell'immobile, all'epoca terreno identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 65 P.Ila 1087 (area prevalentemente destinata a strada pubblica come previsto in Convenzione) è pervenuto con atto di Compravendita RP 9360 del 19/11/1997 a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti, da []

- A [] una altra porzione dell'immobile, all'epoca terreno edificabile identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 65 P.Ile 368 e 805 è pervenuto con atto di Compravendita RP 9361 del 19/11/1997, a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti, da []

- A [] una altra porzione dell'immobile, all'epoca terreno edificabile identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 65 P.Ile 1166 (ex 983) e 1168 (ex 983) è pervenuto con atto di Permuta RP 10309 del 22/12/1998 a rogito Notaio Claudio Alessandrini Calisti, da []

Si segnala che nella Relazione Notarile a pag.2, per l'atto RP 9361 è erroneamente riportato il nome di [] al posto di [] ed a pag.3, per l'atto RP 10309 è erroneamente riportato il nome di [] al posto di []

Titolarità:

La titolarità del complesso immobiliare spetta a [], per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

NON si rileva l'esistenza di servitù prediali o di altri vincoli od oneri gravanti sugli immobile.

Quesito n.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);

Risposta al quesito n.3

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

Si segnala che nell'atto di provenienza RP 2045 del 22/03/1985 l'area su cui è stato edificato il Fabbricato di via Ancona (Lotti n.1) (all'epoca area edificabile) era identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 68 P.Ile 1534 (ex P.Ila 1534/a) e 1717 (ex P.Ila 1533/e).

Si segnala che nell'atto di provenienza RP 4082 del 23/05/1980 l'area su cui è stato edificato il Fabbricato sito in Avenale (Lotti da n.2 a 5) (all'epoca area edificabile) era identificato al CT del Comune di Cingoli al Fg. 132 P.Ila 394 (già P.Ile 394 e 395).



Si segnala che negli atti di provenienza RP 9360 e 9361 del 19/11/1997 e nell'atto RP 10309 del 22/12/1998 l'area su cui è stato edificato il Fabbricato sito in via Ghino Valenti (Lotti da n.6 a n.16.) (all'epoca area edificabile) era identificato al CT del Comune di Macerata al Fg. 65 P.IIa 1087, 368, 805 e 1166 e 1168.

Si segnala che nella Relazione Notarile a pag.2, per l'atto RP 9361 è erroneamente riportato il nome di [] al posto di [] ed a pag.3, per l'atto RP 10309 è erroneamente riportato il nome di [] al posto di []

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;

Risposta al quesito n.4:

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Quesito n.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Risposta al quesito n.5

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

- Ipoteca Volontaria R.P. 2620 del 22/06/2004 derivante da Concessione a Garanzia di Apertura Credito a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano – soc. coop. a.r.l., contro [] [] , per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Macerata al Fg. 68 P.IIa 1717 sub 3 e Fg. 65 P.IIa 1240 sub 27 – 28 – 29 – 30- 32 - 33 – 35 - 36 e NCEU del Comune di Cingoli Fg. 132 P.IIa 394 Sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7.

L'ipoteca NON colpisce le unità identificate al NCEU del Comune di Macerata Fg. 65 P.IIa 1240 sub 55 - 56 – 57 – 58 – 59 oggetto della presente esecuzione; mentre colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

Annotazione RP 3124 del 14/10/2019 (riduzione di somma);

Annotazione RP 3125 del 14/10/2019 (rettifica);

- Ipoteca Volontaria R.P. 2086 del 17/06/2009 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Filottrano – soc. coop., contro [] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Macerata al Fg. 68 P.IIa 1717 sub 3 e Fg. 65 P.IIa 1240 sub 27 – 28 – 29 – 30 - 32 - 33 – 35 - 36 – 55 - 56 – 57 – 58 – 59 e NCEU del Comune di Cingoli Fg. 132 P.IIa 394 Sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7.
- Ipoteca Giudiziale R.P. 1430 del 27/07/2016 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Macerata al Fg. 68 P.IIa 1717 sub 3 e Fg. 65 P.IIa



1240 sub 27 – 28 – 29 – 30 - 32 - 33 – 35 - 36 – 55 - 56 – 57 – 58 – 59 e NCEU del Comune di Cingoli Fg. 132 P.IIa 394 Sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7.

L'ipoteca colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 3366 del 23/04/2018 a favore di Banca di Filottrano - Credito Cooperativo di Filottrano e Camerano Soc. Coop. contro , per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Macerata al Fg. 68 P.IIa 1717 sub 3 e Fg. 65 P.IIa 1240 sub 27 – 28 – 29 – 30 - 32 - 33 – 35 - 36 – 55 - 56 – 57 – 58 – 59 e NCEU del Comune di Cingoli Fg. 132 P.IIa 394 Sub 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7.

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);*

Risposta al quesito n.6

Lotto n.1 - Fabbricato sito in via Ancona Macerata

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Zona Residenziale di Espansione di cui all'art. 19 delle NTA.

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto (Pratica Edilizia Pos. 2354):

- Concessione Originaria n.3006 del 13/05/87;
- Conc. Edil. n.4 del 22/04/88;
- Conc. Edil. n.12436 del 03/10/88;
- Conc. Edil. n.7118 del 30/06/89;
- Abitabilità n. 3487 del 07/07/1990;
- Pratica CILA Port. 41957 /2004 per opere interne al sub 3 (realizzazione tramezzature);

Lotti da n.2 a n.5 - Fabbricato sito in Cingoli - Fraz. Avenale

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insistono gli immobili in oggetto, ricade in Zona Residenziale di Completamento B – Sottozona B4. L'area è sottoposta a Tutela delle Zone Boscate di cui al DM 24/02/1977.

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto (Prat. Ed. n.244 del 1979):

- Concessione edilizia n.92 /79 (Concessione Originaria);
- Abitabilità n. 35 del 1982;
- Domanda di Sanatoria Edilizia Prot. 13342 /635 del 1986 relativa ai due locali garage e alla diversa realizzazione delle aperture e delle scale esterne.

Si rileva che ad oggi ancora NON è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria di cui alla Domanda di Sanatoria Edilizia Prot. 13342 /635 del 1986; il perfezionamento della pratica di Sanatoria può essere eseguito con una spesa indicativa complessiva pari a circa € 4 000.00.



Si rileva inoltre che negli elaborati di cui alla Domanda di Sanatoria Edilizia è indicata una altezza interna dei vani differente sia rispetto allo stato dei luoghi e sia rispetto gli elaborati grafici di cui alla concessione edilizia originaria; tale circostanza è stata segnalata dallo scrivente CTU all'UTC (nello specifico al Tecnico esterno arch. Pieristè che cura le pratiche di Sanatoria per l'UTC di Cingoli); il Tecnico comunale riferiva allo scrivente Tecnico che trattasi di refuso e che la questione può essere regolarizzata in sede di perfezionamento della pratica di Sanatoria Edilizia.

La spesa sopra indicata, necessaria per la definizione della pratica in sanatoria, viene arbitrariamente ripartita dal CTU sui lotti 2,3,4 e 5 in rapporto alle rispettive superfici.

Lotti da n.6 a n.16 - Fabbricato sito in via Ghino Valenti Macerata

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insistono gli immobili in oggetto, ricade in Zona residenziale di Completamento.

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto (Pratica Edilizia pos n. 5825):

- Concessione Originaria n.14295/96 Prot. 2153/97;
- Variante Prat. 789/2001 Prot. 40560 /2001;
- Variante Prat. 860/2001 Prot. 20929 /2001;
- Variante Prat. 773/2004 Prot. 26019 /2004;
- Certificato di Agibilità n. 244 del 2006;
- Pratica CILA Port. 38026 /2015 per realizzazione nuovo impianto termico sulle unità del PS2 sub 27 – 28 – 29 – 30 – 32 – 33 – 56 - 57;

Si riportano di seguito le irregolarità edilizie rilevate e la spesa indicativa per sanare le irregolarità rilevate:

- LOTTO 6 (sub 27 abitazione): si rileva che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica (requisito necessario). L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite ripristino/modifica dello stato dei luoghi; nel caso specifico si renderebbe necessaria la riduzione della superficie della camera o la modifica della finestra; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed eventuale adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 5 000.00.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 7 (sub 28 abitazione): si rileva che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza



NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica (requisito necessario). L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite ripristino/modifica dello stato dei luoghi; nel caso specifico si renderebbe necessaria la riduzione della superficie della camera o la modifica della finestra; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed eventuale adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 5 000.00.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 8 (sub 29 abitazione): si rileva che rispetto al progetto risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno con la posizione della camera.

Si segnala inoltre che differentemente da quanto indicato negli elaborati progettuali la superficie indicata nel vano più grande 14.01mq NON è reale; la superficie effettiva di tale vano è pari a circa 12.5mq; pertanto l'abitazione NON ha neanche una stanza con superficie maggiore di 14mq.

Tale circostanza NON è sanabile in quanto il soggiorno cucina NON può avere consistenza minore di 14mq (così come indicato all'art.82 comma 24 del REC).

Per regolarizzare l'unità si renderebbe necessaria la trasformazione dell'abitazione in monolocale; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 10 000.00.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 9 (sub 30 abitazione): si rileva che rispetto al progetto risultano invertiti la posizione della cucina – soggiorno con la posizione della camera;

Si segnala inoltre che differentemente da quanto indicato negli elaborati progettuali la superficie indicata nel vano più grande 14.02mq NON è reale; la superficie effettiva di tale vano è pari a circa 12.1mq; pertanto l'abitazione NON ha neanche una stanza con superficie maggiore di 14mq.

Tale circostanza NON è sanabile in quanto il soggiorno cucina NON può avere consistenza minore di 14mq (così come indicato all'art.82 comma 24 del REC).

Per regolarizzare l'unità si renderebbe necessaria la trasformazione dell'abitazione in monolocale; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 10 000.00.



Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 10 (sub 32 abitazione) Si rileva che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 11 (sub 33 abitazione) L'unità immobiliare NON è dotata di nessun vano avente superficie maggiore a 14mq; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata.

Per regolarizzare l'unità si renderebbe necessaria la trasformazione dell'abitazione in monocale; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 10 000.00.

Si rileva inoltre che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 12 (sub 35 abitazione): Si segnala che nel vano soggiorno è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; la verifica illuminotecnica è comunque soddisfatta. Tale irregolarità è sanabile con una spesa pari a circa € 2000.00.

Inoltre considerato che l'abitazione NON è dotata di impianto di riscaldamento e che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti; l'irregolarità rilevata è sanabile mediante presentazione di una pratica SCIA per completamento lavori e successiva nuova richiesta di agibilità; la spesa tecnica è indicativamente pari a circa € 3 000.00 (la spesa indicata NON comprende l'esecuzione lavori).

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 13 (sub 36 abitazione): Si segnala che nel vano soggiorno è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per



tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica (requisito necessario). L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite ripristino/modifica dello stato dei luoghi; nel caso specifico si renderebbe necessaria la modifica della finestra; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 5 000.00

Inoltre considerato che l'abitazione NON è dotata di impianto di riscaldamento e che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti; l'irregolarità rilevata è sanabile mediante presentazione di una pratica SCIA per completamento lavori e successiva nuova richiesta di agibilità; la spesa tecnica è indicativamente pari a circa € 3 000.00 (chiaramente la spesa indicata NON comprende l'esecuzione lavori).

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 14 (sub 56 abitazione) Si segnala che, rispetto al progetto autorizzato, risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno di 19.32mq con la posizione della camera di 14.71mq.

Inoltre si segnala che nel vano camera sono presenti di fatto due finestre, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra ed una finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica (requisito necessario). L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite ripristino/modifica dello stato dei luoghi; nel caso specifico si renderebbe necessaria la riduzione della superficie del vano o la modifica delle aperture; ciò comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 5 000.00

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 15 (sub 57 abitazione) Si segnala che, rispetto al progetto autorizzato, risultano invertiti la posizione della cucina –soggiorno di 14.40mq con la posizione della camera di 15.45mq.

Inoltre si segnala che nel vano camera è presente di fatto una finestra, mentre negli elaborati progettuali in atti risulta una porta finestra; di conseguenza per tale stanza NON risulta soddisfatta la verifica illuminotecnica (requisito necessario). L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite ripristino/modifica dello stato dei luoghi; nel caso specifico si renderebbe necessaria la riduzione della superficie della camera o la modifica della finestra; ciò



comporterebbe spese tecniche, lavori edili ed adeguamento catastale, con una spesa indicativa è pari a circa € 5 000.00.

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

- LOTTO 16 (sub 59 magazzino): si rileva che in luogo di un terrapieno, è stato realizzato un vano; la difformità rilevata è sanabile dall'aggiudicatario con una spesa indicativa di circa € 4 000.00

Inoltre considerato che NON risultano ultimati l'impianto elettrico ed alcune finiture, il Certificato di Agibilità n. 244 del 2006 NON può intendersi rilasciato fino al completamento delle opere mancanti; la difformità rilevata è sanabile mediante pratica SCIA per completamento lavori e successiva nuova richiesta di agibilità, con una spesa indicativa di circa € 3 000.00 (l'importo NON comprende il costo dei lavori di completamento degli impianti e delle finiture).

Si rileva in ultimo che lo spessore delle pareti a confine con le altre unità, riportato negli elaborati progettuali, è tale per cui NON si possono considerare soddisfatti i requisiti acustici di cui al DPCM 5/12/97; L'irregolarità rilevata NON può essere sanata se non tramite l'adeguamento delle pareti a confine con le altre proprietà; ciò comporterebbe spese tecniche e lavori edili con una spesa indicativa è pari a circa € 4 000.00.

Si precisa in ultimo che con mail del 17/12/19 l'UTC di Macerata comunicava allo scrivente CTU che l'archivio dell'UTC è stato interessato da un incendio in data 11.8.2012; è stato accertato che le pratiche riferite agli immobili di che trattasi, di cui alla pos. n. 2354 (fabb. di via Ancona) e pos n. 5825 (fabb. di via G. Valenti), contenenti i documenti a quel momento presenti, risultano essere tra quelle direttamente interessate dall'incendio e allontanate dall'archivio dal personale dei VV.F. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Poiche' al momento non è stata ancora eseguita la cernita del materiale incendiato, NON e' dato sapere se i fascicoli visionati dal CTU siano completi o meno.

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

Risposta al quesito n.7

Lotto 1: il sub 3 (ufficio) risulta libero;

Lotto 2: il sub 4 (abitazione) risulta libero;

Lotto 3: il sub 5 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;

Lotto 4: il sub 6 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto; mentre il sub 2 (garage) risulta libero;

Lotto 5: il sub 7 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto; mentre il sub 3 (garage) risulta libero;



Lotto 6: il sub 27 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 7: il sub 28 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 8: il sub 29 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 9: il sub 30 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 10: il sub 32 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 11: il sub 33 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto;
Lotto 12: il sub 35 (abitazione) risulta libero;
Lotto 13: il sub 36 (abitazione) risulta libero;
Lotto 14: il sub 56 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto; mentre il sub 55 (area urbana) risulta libero;
Lotto 15: il sub 57 (abitazione) risulta occupato in ragione di un contratto di affitto. Il sub 58 (area urbana) risulta formalmente libero; di fatto esso è utilizzato come lastrico solare dell'unità sub 57
Lotto 16: il sub 59 (magazzino) risulta libero;

Quesito n.8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*

Risposta al quesito n.8

Al debitore spetta i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà sulle unità in oggetto.

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;*

Risposta al quesito n.9

I beni NON sono stati acquistati dal debitore in regime di comunione 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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10

In esito alla consultazione dei registri contabili Condominiali forniti dai rispettivi amministratori Condominiali, risultano i seguenti pagamenti da effettuare:

Lotto 1 (sub 3): € 1.004,37 (situazione aggiornata al 25/11/2019);
Lotto 6 (sub 27): € 79.35 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 7 (sub 28): € 68.54 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 8 (sub 29): € 55.33 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 10 (sub 32): € 62.54 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 11 (sub 33): € 46.33 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 12 (sub 35): € 169.19 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 13 (sub 36): € 127.86 (situazione aggiornata al 31/08/2019);
Lotto 14 porzione (sub 56): € 74.97 (situazione aggiornata al 31/08/2019);



Lotto 15 (sub 57 e 58): € 118.5 (situazione aggiornata al 31/08/2019);

Si segnala che I lotti n. 9 e n.16 (rispettivamente sub 30 e 59) non sono riportati nei registri contabili Condominiali, mentre il sub 58 è riportato nei registri contabili Condominiali come appartamento, mentre nella realtà è una area urbana.

Quesito n.11 Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Risposta al quesito n.11

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

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;

Risposta al quesito n.12

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili.

Lotto n.1 - (Comune di Macerata - Via Ancona)									
Fg. 68 P.IIa 1717	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 3	Ufficio	P.T.	ufficio	120	100%	120,0	100%	1 150,00	€ 138 000,00
			balcone	21	25%	5,3	100%	1 150,00	€ 6 037,50
			corte /parcheggio	120	10%	12,0	100%	1 150,00	€ 13 800,00
				56	2%	1,1	100%	1 150,00	€ 1 288,00
Sommano								€ 159 125,50	
Valore di mercato (valore arrotondato) =								€ 159 000,00	

Lotto n.2 - (Comune di Cingoli - Fraz. Avenale)									
Fg. 132 P.IIa 394	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 4	abitazione	P.1	abitazione	85	100%	85,0	100%	700,00	€ 59 500,00
			balconi /terrazzi	21,5	30%	6,5	100%	700,00	€ 4 515,00
			lastrico	4,2	15%	0,6	100%	700,00	€ 441,00
Sommano								€ 64 456,00	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 900,00	
Sommano								€ 63 556,00	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 63 000,00	



Lotto n.3 - (Comune di Cingoli - Fraz. Avenale)									
Fg. 132 P.IIa 394	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 5	abitazione	P.1	abitazione	85	100%	85,0	100%	700,00	€ 59 500,00
			balconi /terrazzi	10	30%	3,0	100%	700,00	€ 2 100,00
			lastrico	4,2	15%	0,6	100%	700,00	€ 441,00
Sommano								€ 62 041,00	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 900,00	
a detrarre spese necessarie per rimozione immondizia di vario genere presente all'interno dell'unità								€ 1 000,00	
Sommano								€ 60 141,00	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 60 000,00	

Lotto n.4 - (Comune di Cingoli - Fraz. Avenale)									
Fg. 132 P.IIa 394	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 6	abitazione	P.2	abitazione	85	100%	85,0	100%	700,00	€ 59 500,00
			balconi /terrazzi	4,3	35%	1,5	100%	700,00	€ 1 053,50
			soffitta	65	15%	9,8	100%	700,00	€ 6 825,00
sub 2	garage	PT	garage	13	50%	6,5	100%	700,00	€ 4 550,00
Sommano								€ 71 928,50	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 1 100,00	
Sommano								€ 70 828,50	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 70 000,00	

Lotto n.5 - (Comune di Cingoli - Fraz. Avenale)									
Fg. 132 P.IIa 394	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 7	abitazione	P.2	abitazione	85	100%	85,0	100%	700,00	€ 59 500,00
			balconi /terrazzi	4,3	35%	1,5	100%	700,00	€ 1 053,50
			soffitta	65	15%	9,8	100%	700,00	€ 6 825,00
sub 3	garage	PT	garage	15	50%	7,5	100%	700,00	€ 5 250,00
Sommano								€ 72 628,50	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 1 100,00	
Sommano								€ 71 528,50	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 71 000,00	



Lotto n.6 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 27	abitazione	PS2	abitazione	46	100%	46,0	100%	1 100,00	€ 50 600,00
			terrazzo	6,8	25%	1,7	100%	1 100,00	€ 1 870,00
			corte esterna rialzata	38	10%	3,8	100%	1 100,00	€ 4 180,00
Sommano								€ 56 650,00	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 9 000,00	
Sommano								€ 47 650,00	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 47 000,00	

Lotto n.7 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 28	abitazione	PS2	abitazione	43	100%	43,0	100%	1 100,00	€ 47 300,00
			terrazzo	31	25%	7,8	100%	1 100,00	€ 8 525,00
Sommano								€ 55 825,00	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 9 000,00	
Sommano								€ 46 825,00	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 46 000,00	

Lotto n.8 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 29	abitazione	PS2	abitazione	37	100%	37,0	100%	1 300,00	€ 48 100,00
			terrazzo	24	35%	8,4	100%	1 300,00	€ 10 920,00
Sommano								€ 59 020,00	
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile								€ 14 000,00	
Sommano								€ 45 020,00	
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =								€ 45 000,00	



Lotto n.9 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)										
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 30	abitazione	PS2	abitazione	34	100%	34,0	100%	1 300,00	€	44 200,00
			lastrico solare	24	35%	8,4	100%	1 300,00	€	10 920,00
Sommano									€	55 120,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€	14 000,00
Sommano									€	41 120,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€	41 000,00

Lotto n.10 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)										
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 32	abitazione	PS2	abitazione	44	100%	44,0	100%	1 100,00	€	48 400,00
			terrazzo	9	25%	2,3	100%	1 100,00	€	2 475,00
Sommano									€	50 875,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€	4 000,00
Sommano									€	46 875,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€	46 000,00

Lotto n.11 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)										
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 33	abitazione	PS2	abitazione	38	100%	38,0	100%	1 100,00	€	41 800,00
			terrazzo	3	25%	0,8	100%	1 100,00	€	825,00
Sommano									€	42 625,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€	14 000,00
Sommano									€	28 625,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€	28 000,00



Lotto n.12 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €
sub 35	abitazione	PS3	abitazione (con finiture ed impianti da ultimare)	73	100%	73,0	85%	1 200,00	€ 74 460,00
			Sommano						
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€ 9 000,00
Sommano									€ 65 460,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€ 65 000,00

Lotto n.13 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €
sub 36	abitazione	PS3	abitazione (con finiture ed impianti da ultimare)	52	100%	52,0	85%	1 200,00	€ 53 040,00
			Sommano						
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€ 12 000,00
Sommano									€ 41 040,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€ 41 000,00

Lotto n.14 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)									
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €
sub 56	abitazione	PS2	abitazione	50	100%	50,0	100%	1 100,00	€ 55 000,00
			terrazzo	3,4	25%	0,9	100%	1 100,00	€ 935,00
			corte esclusiva rialzata	23	10%	2,3	100%	1 100,00	€ 2 530,00
sub 55	area urbana	PS2	area esterna esclusiva	4	5%	0,2	100%	1 100,00	€ 220,00
Sommano									€ 58 685,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€ 9 000,00
Sommano									€ 49 685,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€ 49 000,00



Lotto n.15 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)										
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 57	abitazione	PS2	abitazione	44	100%	44,0	100%	1 100,00	€	48 400,00
			terrazzo	3,6	25%	0,9	100%	1 100,00	€	990,00
sub 58	area urbana	PS2	area esterna esclusiva	18	25%	4,5	100%	1 100,00	€	4 950,00
Sommano									€	54 340,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€	9 000,00
Sommano									€	45 340,00
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€	45 000,00

Lotto n.16 - (Comune di Macerata - via Ghino Valenti)										
Fg. 65 P.IIa 1240		Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	SAL%	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 59	magazzino	PS3	magazzino (con finiture ed impianti da ultimare)	377	100%	377,0	85%	550,00	€	176 247,50
			rampa coperta esclusiva	85	10%	8,5	100%	550,00	€	4 675,00
Sommano									€	180 922,50
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile									€	11 000,00
Sommano									€	169 922,50
Valore di mercato (valore arrotondato al netto delle detrazioni) =									€	169 000,00

Valore intero Compendio Immobiliare LORDO (n. 16 Lotti) =									€	1 171 742,00
Valore intero Compendio Immobiliare al netto delle DETRAZIONI (n. 16 Lotti) =									€	1 045 000,00



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.

Risposta al quesito n.13

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è divisibile in **n. 16 Lotti**

Il LOTTO n. 1: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su ufficio (sub 3) di circa 120 mq al lordo delle mura perimetrali, sito al piano terra di un fabbricato residenziale; l'unità è dotata di un balcone di circa 21mq e di una corte esterna di uso esclusivo di circa 176 mq adibita a parcheggio privato; l'immobile è sito nel Comune di Macerata - Via Ancona al civico n 53 ed è identificato al NCEU al Fg 68 P.IIa 1717 sub 3.

Valore Lotto n.1 = € 159 000.00

Il LOTTO n. 2: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 4) sito al piano terra rialzato, di circa 85mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina con camino, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; completano la proprietà n. 2 balconi esterni di complessivi 25mq; l'immobile è sito al civico n.72, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli (MC) ed è identificato al NCEU al Fg 132 P.IIa 394 sub 4.

Valore Lotto n.2 = € 63 000.00

Il LOTTO n. 3: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 5) sito al piano terra rialzato, di circa 85mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, un soggiorno, una cucina con camino, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; completano la proprietà n. 2 balconi esterni di complessivi 14mq; l'immobile è sito al civico n.70, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli (MC) ed è identificato al NCEU al Fg 132 P.IIa 394 sub 5.

Valore Lotto n.3 = € 60 000.00

Il LOTTO n. 4: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 6) sito al piano primo e su garage (sub 2) sito al piano terra (seminterrato); l'appartamento è di circa 85mq al lordo delle mura perimetrali ed è composto da un ingresso-tinello con camino, un angolo cottura, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; completano la proprietà n. 1 balcone di circa 4.3mq ed un sottotetto adibito a soffitta; il garage è di circa 13mq; l'immobile è sito al civico n.76, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli (MC) ed è identificato al NCEU al Fg 132 P.IIa 394 sub 6 e 2.

Valore Lotto n.4 = € 70 000.00

Il LOTTO n. 5: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 7) sito al piano primo e su garage (sub 3) sito al piano terra (seminterrato); l'appartamento è di circa 85mq al lordo delle mura perimetrali ed è composto da un ingresso-tinello con camino, un angolo cottura, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno; l'appartamento è inoltre dotato di n. 1 balcone di circa 4.3mq ed un sottotetto adibito a soffitta; il garage è di circa 15mq; l'immobile è sito al civico n.74, in C.da Avenale nel Comune di Cingoli (MC) ed è identificato al NCEU al Fg 132 P.IIa 394 sub 7 e 3.

Valore Lotto n.5 = € 71 000.00



Il LOTTO n. 6: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 27) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 46mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di 6.8mq con accesso ad un corte esterna esclusiva completamente pavimentata e recintata di circa 38mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 27.

Valore Lotto n.6 = € 47 000.00

Il LOTTO n. 7: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 28) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 43mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 31mq.; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 28.

Valore Lotto n.7 = € 46 000.00

Il LOTTO n. 8: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 29) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 37mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 24mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 29.

Valore Lotto n.8 = € 45 000.00

Il LOTTO n. 9: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 30) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 34mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo di circa 24mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 30.

Valore Lotto n.9 = € 41 000.00

Il LOTTO n. 10: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 32) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 44mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo esterno di circa 9mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 32.

Valore Lotto n.10 = € 46 000.00



Il LOTTO n. 11: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 33) sito al piano secondo seminterrato (PS2), di circa 38mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; completa la proprietà un terrazzo esterno di circa 3mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 33.

Valore Lotto n.11 = € 28 000.00

Il LOTTO n. 12: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 35) sito al piano terzo seminterrato (PS3), di circa 73mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno con antibagno; l'abitazione NON è ancora ultimata; risultano assenti l'impianto di riscaldamento, le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

L'immobile è sito al civico n.86, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 35.

Valore Lotto n.12 = € 65 000.00

Il LOTTO n. 13: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 36) sito al piano terzo seminterrato (PS3), di circa 52mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, un disimpegno, una camera da letto ed un bagno; l'abitazione NON è ancora ultimata; risultano assenti l'impianto di riscaldamento, le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

L'immobile è sito al civico n.86, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 36.

Valore Lotto n.13 = € 41 000.00

Il LOTTO n. 14: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 56) e su area esterna (area urbana sub 55); l'abitazione è sita al piano secondo seminterrato (PS2) e ha una consistenza di circa 50mq al lordo delle mura perimetrali, essa è composta da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; l'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo esterno di circa 3.4mq dal quale si accede ad una corte esterna esclusiva di circa 23mq; completa la proprietà una area esterna di circa 4mq(sub 55) ; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 56 e sub 55.

Valore Lotto n.14 = € 49 000.00



Il LOTTO n. 15: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 57) e su area esterna (area urbana sub 58); l'abitazione è sita al piano secondo seminterrato (PS2) e ha una consistenza di circa 44mq al lordo delle mura perimetrali, essa è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina-soggiorno, una camera da letto ed un bagno; l'appartamento è inoltre dotato di un terrazzo esterno di circa 3.6mq, dal quale si accede all'area urbana sub 58 (lastrico solare) di circa 18mq; l'immobile è sito al civico n.47/c, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 57 e sub 58.

Valore Lotto n.15 = € 45 000.00

Il LOTTO n. 16: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su magazzino (sub 59) sito al piano terzo seminterrato (PS3), di circa 377mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-disimpegno, un bagno con antibagno, n.2 locali lavatoio, una cantina e tre vani ripostiglio; l'accesso al magazzino avviene tramite rampa carrabile coperta di uso esclusivo o mediante androne di ingresso condominiale. Il magazzino NON è ancora ultimato; risulta assente l'impianto termico, risultano incomplete le pavimentazioni interne, risultano mancanti le porte interne, le tinteggiature interne, i sanitari (fatta eccezione per il piatto doccia) e risulta incompleto l'impianto elettrico. Lo stato avanzamento Lavori viene stimato pari a 85%.

L'immobile è sito al civico n.86, in via Ghino Valenti, nel Comune di Macerata ed è identificato al NCEU al Fg 65 P.Ila 1240 sub 59

Valore Lotto n.16 = € 169 000.00

Quesito n.14 Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Risposta al quesito n.14

Si allegano complessive n.15 APE, relativi a n.1 ufficio ed a n.14 abitazioni;

Allegati:

- Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche catastali, elaborato Planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale);
- Visure Ipotecarie (si allega solo parte delle visure effettuate);
- APE (n.15);

Macerata, li 04/02/2020

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

