



## STUDIO TECNICO SILEONI

*S.S. Regina Km 6,00  
62018 Potenza Picena (MC)  
tel./Fax 0733/677682-0733/677540*

---

Geometra Sileoni Stefano C. F.: SLN SFN 81R20 L366B - P.I. 01545180430 – Cell. 340/2448348.

*Email: geom.sileonistefano@libero.it*

---

Comuni di Recanati e Montelupone

Provincia di MACERATA

### **TRIBUNALE DI MACERATA**

#### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 61/12**

**OGGETTO:** Perizia tecnica eseguita presso gli immobili ubicati in Montelupone - C.da San Firmano e in Recanati - zona industriale Squartabue.

**INCARICO :** G.E. Dott. Reale Luigi del Tribunale di Macerata come C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare 61/12

**promossa da** \*\*\*\*\*

**contro** \*\*\*\*\*

#### **INTRODUZIONE**

Il sottoscritto Geom. Sileoni Stefano, nato a Treia (MC) il 20/10/1981, iscritto all'albo dei Geometri liberi professionisti della provincia di Macerata con il n° 1108, nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il **Tribunale di Macerata** con il n° 135, con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Giudice Esecutore Dott. Reale Luigi, ha provveduto a redigere la presente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Durante l'udienza del giorno 19 Dicembre 2012, in seguito all'accettazione dell'incarico e al giuramento di rito, venivano proposti al C.T.U. i seguenti quesiti:

- 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, quelle di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (per 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) Dispone di quanto necessario ai fini della certificazione energetica.

### **Introduzione**

Ad evasione dell'incarico affidatogli il sottoscritto si è avvalso non solo della documentazione e degli atti allegati alla procedura immobiliare, ma ha anche eseguito ricerche presso vari uffici quali l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Agenzia delle Entrate di Macerata e l'Ufficio Catasto di Macerata, ai fini di una corretta determinazione del giudizio di stima.

Inoltre è stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili in oggetto analizzandone la consistenza, la qualità e le caratteristiche, durante il quale è stata prodotta documentazione fotografica dello stato di fatto. Il giorno **Venerdì 22 Febbraio 2012 alle ore 12.00**, previo avviso tramite posta elettronica, è avvenuto l'accesso agli immobili pignorati dove si è provveduto a visitare l'interno delle proprietà.

### **Premessa**

Prima di passare alla trattazione delle operazioni peritali è opportuno effettuare un riepilogo dei fatti, così come rilevato dalla documentazione contenuta nell'atto di pignoramento e dai successivi riscontri presso la conservatoria di Macerata.

La procedura esecutiva in oggetto è promossa dal sig. \*\*\*\*\*\*, il quale è creditore nei confronti della ditta \*\*\*\*\* per l'importo di € 42'945,50, in forza di atto di Precetto notificato in data 19-25/01/2012.

OMISSIS

### ➤ **QUESITO "1"**

***Descrizione dei beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo.***

### **LOTTO UNICO**

#### ***Premessa:***

Trattasi di terreni edificabili di piena proprietà della ditta \*\*\*\*\*\*, censiti catastalmente al N.C.T. di Montelupone al Fg. 4 particelle 306,307,308,309,310, siti nel medesimo comune il cui indirizzo è:

***Comune di Montelupone (MC) Località San Firmano.***

#### ***Descrizione:***

Il contesto dove ricadono i cespiti in oggetto è caratterizzato da una zona pianeggiante e tranquilla a circa 50 ml sul livello del mare, a ridosso della Località San Firmano, piccolo borgo popolato da circa

200 abitanti. Gli immobili distano circa 3 km dal centro abitato di Montelupone e circa 1,50 km dalla strada provinciale 571 Helvia Recina che collega l'entroterra maceratese alla S.S. adriatica e all'autostrada adriatica A14.

I terreni identificati con le particelle sopra riportate, sono adiacenti l'uno all'altro e formano un unico corpo di forma ad L; attualmente risultano incolti e privi di alberature, e confinano a nord est con fabbricati ed uso residenziale.

La posizione e conformazione permette un facile accesso sia per chi proviene dalla collina del Monteluponese sia per chi giunge dalla strada provinciale 571 Helvia Recina.

Catastalmente i cespiti in oggetto risultano tutti con qualità seminativo e sviluppano un'estensione complessiva **di mq. 13'195 interamente edificabili**; infatti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Montelupone si evince che la destinazione p.r.g. è zona residenziale di espansione (C2). I terreni sopra indicati sono stati oggetto di piano di lottizzazione, adottato con delibera di consiglio comunale n. 16 de 28-04-05 e approvato in via definitiva con delibera di consiglio comunale n. 34 de 14-07-05.

Dai riscontri effettuati presso l'UTC è emerso che per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato PL7, in data 31/07/2007 rep. N. 2130, è stata stipulata la convenzione tra il Comune e la ditta \*\*\*\*\* con valenza quinquennale, la quale risulta ormai decaduta (in allegato copia della convenzione).

#### ➤ QUESITO "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;***

#### ***Dati catastali / Titolarietà:***

I beni pignorati sono censiti catastalmente al catasto terreni del Comune di Montelupone – come di seguito descritti:

**Ditta :** \*\*\*\*\* - Piena Proprietà per 4/4 dei seguenti terreni:

- **foglio 4 part 306** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.33.57, RD= € 10.40 RA= € 11.27;
- **foglio 4 part 307** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.45.98, RD= € 14.25 RA= € 15.44;
- **foglio 4 part 308** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.34.60, RD= € 10.72 RA= € 11.62;
- **foglio 4 part 309** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.08.90, RD= € 2.76 RA= € 2.99;

- **foglio 4 part 310** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.08.90, RD= € 2.76  
RA= € 2.99.

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si riscontra rispondenza sia come intestazione catastale che come rappresentazione planimetrica.

**Confini:**

I terreni confinano a **nord** con la part. 305 di proprietà comunale e con le particelle 75,118,107,108,109 rispettivamente di proprietà dei sig.ri \*\*\*\*\* , a **nord est** con la part. 277 di proprietà \*\*\*\*\* e a sud est con la part. 311 di proprietà di \*\*\*\*\* , a **sud e ovest** con la particella n° 305 di proprietà comunale , salvo altri.

**Provenienza:**

OMISSIS

**Diritti reali di terzi / servitù:**

Foglio 4 particelle 306,307,308,309,310: non sono state riscontrate servitù.

➤ **QUESITO “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, segnando eventuali variazioni dei dati catastali ( p.es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);**

L'atto di pignoramento trascritto in data 02-03-2012 comprende i cespiti che ricadono nei comuni di Recanati e Montelupone.

Da riscontri effettuati in conservatoria è emerso che successivamente il Tribunale di Macerata con annotazione reg. part. n 1285 del 02-07-2012, ha dichiarato parzialmente estinto il procedimento immobiliare n. 61/12 limitatamente agli immobili siti nel Comune di Recanati.

Di conseguenza i cespiti rimasti oggetto di esecuzione comprendono solo i terreni che ricadono al catasto terreni del comune di Montelupone al fg. 4 particelle 306,307,308,309,310 per i quali si è riscontrata la conformità tra l'identificazione negli atti di pignoramento e quanto riportato nei certificati ipo-catastali rilasciati dall'Agenzia del territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Macerata.

➤ **QUESITO “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'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Macerata – Servizio Immobiliare - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà effettuati nell'ultimo ventennio.

OMISSIS

➤ **QUESITO “5”**

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

Dall'analisi dei registri immobiliari in merito ai beni pignorati identificati al N.C.T. di Montelupone fg. 4 particelle 306,307,308,309 e 310, alla data del 15/03/2013 gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

**1. Nota di iscrizione a favore della Carilo – Cassa di Risparmio di Loreto contro \*\*\*\*\* – con sede in Castelfidardo, iscritta a Macerata in data 23-03-2007 reg. part. 1142 e reg. generale n. 5080, Pubblico Ufficiale Sabino Patruno, ipoteca volontaria di € 1'400'000,00 – sorte capitale € 700'000,00 – 24 mesi , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.**

**Unità negoziale: Comune di Montelupone fg. 4 particelle 89,92,280,284,287,288,291,293,295,296,282,274,278;**

**2. Nota di iscrizione contro, iscritta a Macerata in data 15-12-2011 reg. part. 3201 e reg. generale n. 3066, Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata.**

1. Annotazione n. 931 del 08-05-2012 Restrinzione dei beni.

**3. Nota di Trascrizione contro, iscritta a Macerata in data 02-03-2012 reg. part. 2192 e reg. generale n. 3066, Pubblico Ufficiale Tribunale di Macerata Atto Esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.**

Immobili siti in Montelupone e Recanati

1. Annotazione n. 1285 del 02-07-2012 Restrinzione dei beni.

➤ **QUESITO “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);**

I cespiti in oggetto identificati nel Comune di Montelupone al fg. 4 particelle 306,307,308,309 e 310, ricadono all’interno del Piano regolatore generale – zone residenziale di espansione C2 (si allega certificato di destinazione urbanistica n. 1/2013 rilasciato dall’UTC in data 08/01/2013 ).

I terreni sopra indicati sono stati oggetto di piano di lottizzazione adottato con delibera di consiglio comunale n. 16 de 28-04-05, e approvato in via definitiva con delibera di consiglio comunale n. 34 de 14-07-05.

Da riscontri effettuati presso l’UTC è emerso che per l’attuazione del piano di lottizzazione denominato PL7, in data 31/07/2007 rep. N. 2130, è stata stipulata la convenzione tra Comune e la ditta \*\*\*\*\* con valenza quinquennale, la quale risulta ormai decaduta (in allegato copia della convenzione).

➤ **QUESITO “7”**

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

Al momento del sopralluogo i terreni risultavano liberi e parzialmente recintati con rete provvisoria.

➤ **QUESITO “8”**

**Precisare se al debitore, (o ai debitori), spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale per l’intero o per quota;**

La ditta debitrice, a seguito delle ricerche effettuate presso l’Agenzia del Territorio – servizio di pubblicità immobiliare di Macerata - risulta piena proprietaria per la quota di 4/4.

➤ **QUESITO “9”**

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

L’atto di compravendita dei cespiti in oggetto, è avvenuto a favore di persona giuridica, nello specifico alla ditta \*\*\*\*\*

➤ **QUESITO “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;**

A seguito della convenzione stipulata il 31 luglio 2007 tra il Comune di Montelupone e la ditta \*\*\*\*\*\*, con riferimento all'art. 8 si evince che :

- il lottizzante ha presentato polizza fidejussoria per l'importo di euro 492.000 previsto nel progetto, a garanzia dell'esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria del P.L.;
- successivamente sulla scorta del progetto esecutivo presentato dal lottizzante eseguito, l'ente comunale richiedeva, in ossequio alla delibera di G.C. n. 135 del 09-09-2011, l'adeguamento della polizza fidejussoria ad € 1'203'263,08, ai fini del rilascio del permesso di costruire (la ditta non ha provveduto alla presentazione della polizza).

Successivamente il Comune ha avviato il procedimento amministrativo (vedi allegato) finalizzato all'escussione della polizza Fidejussoria nei confronti della compagnia assicuratrice Allianz Spa per l'importo pari a € 492'000, a causa della mancata realizzazione delle opere previste dalla convenzione. L'acquirente ai fini del rilascio del permesso di costruire dovrebbe mettere a garanzia la differenza di somma pari a € 711'263,08, necessaria per la realizzazione delle opere primarie previste nella convenzione (totale importo polizza fidejussoria richiesto è pari ad € 1'203'263,08).

➤ **QUESITO “11”**

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

L'immobile pignorato è gravato da n° 3 formalità da cancellare, come riportato nell'elenco del quesito n° 5.

➤ **QUESITO “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;**

• **Criterio di stima**

Per determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale degli immobili oggetto di esecuzione è stato adottato il criterio di stima di valutazione per comparazione.



In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili, mediante acquisizione dei dati tramite tecnici esperti della zona.

In prevalenza si è tenuto conto delle caratteristiche degli immobili, confrontandoli con altri presenti sul mercato immobiliare odierno aventi caratteristiche analoghe.

*Pertanto si stabilisce di adottare un criterio di stima per "VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE", attribuendovi un valore medio a mc.*

### STIMA SINTETICA COPARATIVA

**A fronte del progetto depositato e del piano di lottizzazione approvato dalla Giunta Comunale i terreni in oggetto su una superficie di mq 13'195 hanno una potenzialità edificatoria pari a mc 26'500 (vedi relazione tecnica in variante e tavole di progetto dei lotti allegati alla presente, non considerando la volumetria del lotto n° 1 che è stato ceduto a terzi).**

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI E VALORI UNITARI:**

##### **“LOTTO UNICO ” – Fg. 4 particelle 306-307-308-309-310**

- **Particella 306** : 3'357 mq
- **Particella 307** : 4'598 mq
- **Particella 308** : 3'460 mq
- **Particella 309** : 890 mq
- **Particella 310** : 890 mq

**Totale = 13'195 mq Potenzialità edificatorie = Volumetria Max - Mc 26'500**

#### ➤ **Fonti**

- **Consultazioni con tecnici esperti della zona in quanto nel Comune di Montelupone non sono presenti agenzie immobiliari; inoltre sono stati presi in considerazione i valori riportati nell'atto di compravendita di un lotto facente parte della lottizzazione denominata PL7 (lotto n°1 ceduto dalla ditta \*\*\*\*\*).**
- **Aree edificabili civili € = 30 – 35 media = €/MC 32,50**

Il valore di €/MC 32,50 è dato dalla media delle informazioni reperite dal mercato immobiliare della zona che tiene in ovvia considerazione del momento di recessione.

Per le caratteristiche dell'area è possibile realizzare una volumetria massima pari a:

**Volumetria Max = Mc 26'500.**

**Valore = 26'500 mc x €/mc 32,50 = € 861'250,00**

**VALORE TOTALE DEL LOTTO = € 861'250,00**

Il **Lotto** è da porre in vendita all'incanto al prezzo base di € **861'250,00** (ottocentosessantunomiladuecentocinquanta /00).

➤ **QUESITO “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.**

**Suddivisione in lotti:**

I cespiti in oggetto sono costituiti da terreni edificabili che ricadono nel piano di lottizzazione denominato PL7; in virtù delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a carico dell'aggiudicatario si ritiene opportuno disporre la vendita in un unico lotto, poiché risulterebbe impropria la ripartizione degli oneri relativi a tali opere.

**(Lotto Unico)**

- **Fg. 4 particelle 306-307-308-309-310**

Valore Totale = € 861'250,00

Diritto reale: l'esecuzione colpisce i diritti pari all'intera proprietà.

- **Valore a base d'asta: € 861'250,00**

➤ **QUESITO “14”**

**Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica:**

Gli immobili in oggetto, come sopra relazionati, sono costituiti da soli terreni in agro a destinazione edificabile, per cui non è necessaria la redazione della certificazione energetica.

Tanto dovevo riferire in evasione dell'incarico affidatomi.

Il C.T.U.

*Geom. Sileoni Stefano*

**RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA**

**LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà 4/4 su terreni edificabili, ubicati nel Comune di Montelupone in C.da San Firmano snc e censiti catastalmente al catasto terreni del medesimo Comune come segue:

- **foglio 4 part 306** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.33.57, RD= € 10.40 RA= € 11.27;
- **foglio 4 part 307** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.45.98, RD= € 14.25 RA= € 15.44;
- **foglio 4 part 308** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.34.60, RD= € 10.72 RA= € 11.62;
- **foglio 4 part 309** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.08.90, RD= € 2.76 RA= € 2.99;
- **foglio 4 part 310** , seminativo, classe 4, consistenza ha= 00.08.90, RD= € 2.76 RA= € 2.99.

Terreni edificabili che ricadono nel piano di lottizzazione denominato PL7, gli stessi sviluppano una superficie commerciale di mq. 13'195 e una volumetria massima edificabile pari a mc 26'500.

(l'esecuzione colpisce i diritti pari all'intera proprietà)

**PREZZO A BASE D'ASTA= € 861'250**

(ottocentosessantunomiladuecentocinquanta/00).