

C.T.U.

(Stralcio con omissione dati
sensibili per normativa
“privacy”)

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

1. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 390 are 5 centiare 50 - Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Piccola area prospiciente le unità abitative dell'esecutato, attualmente è giardino e confina direttamente con la S.S. 77.

2. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 100 are 13 centiare 80-Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1
Terreno agricolo attualmente privo di coltivazione

3. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 48 are 20 centiare 20 -Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1
Trattasi di terreno agricolo attualmente privo di coltivazione

4. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 48 are 20 centiare 20- Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1
Terreno agricolo attualmente privo di coltivazione

5. **Immobile** - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 7 - C/2 - mq. 43 - Contrada Piane di Chienti 11-
proprietà 1/1

Locale ad uso magazzino posto al P.S1 , attualmente allo stato grezzo,
privo di intonaci, pavimentazione ed impianti tecnologici ha accesso
diretto esclusivamente dal sub 6 avente sempre destinazione
magazzino.

6. **Immobile** - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 6 - C/2 - mq. 38 - Contrada Piane di Chienti 11-
proprietà 1/1

Locale ad uso magazzino posto al P.S1 , attualmente allo stato grezzo,
privo di intonaci, pavimentazione ed un primitivo impianto elettrico non
a norma ha accesso diretto dal vano scala condominiale ed è
fisicamente legato al sub 7 .

7. **Immobile** - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 5 - A/3 - Vani 5 - Contrada Piane di Chienti 11-
proprietà 1/1

Appartamento posto al P. Terra con accesso da androne condominiale,
è stato recentemente ristrutturato con buone rifiniture ed è composto
da una cucina abitabile con thermo - camino, un soggiorno, due

camere da letto e due bagni . E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ed elementi radianti in ghisa, nei vari ambienti vi è impianto di aria condizionata con split a parete, l'impianto elettrico è a norma.

8. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 4 – A/3 – Vani 7 – Contrada Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Appartamento posto al P. Primo con accesso dal vano scala condominiale, è composto da una cucina abitabile con camino collegata al soggiorno con un balcone che serve tutti e due i vani, tre camere da letto di cui una con balcone ed un bagno . E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e diffusori d'aria posti nel controsoffitto, l'impianto elettrico è a norma.

9. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 108 – A/3 – Contrada Piane di Chienti 11 – proprietà 1/1
Area urbana di pertinenza alla part.IIa 105 (catastalmente graffata)

10. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 105 sub 2 – A/3 – Vani 6,5 – Contrada Piane di Chienti 11- P. 1-2 – proprietà 1/1

Appartamento posto in uno stabile condominiale formato da due unità imm. ri . Si accede dalla scala condominiale, l'appartamento si trova al P. Primo ed ha un locale al P. 2° ad uso soffitta allo stato grezzo, con accesso da una botola con scala retrattile posta nel vano cucina. E' composto da una piccola cucina collegata al soggiorno, una sala da pranzo, due camere da letto ed un bagno. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ed elementi radianti in ghisa, l'impianto elettrico è a norma.

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, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Risposta al Quesito 3 :

Non sono state riscontrate difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

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;

Risposta al Quesito 4 : Conformi

Quesito 5

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

Risposta al Quesito 5 :

Avendo esperito accertamenti presso la CC. RR. II. di Macerata, si conferma la titolarità dei beni nonché quanto riportato nella Relazione Notarile rimessa agli atti del fascicolo d'ufficio ed in allegato alla presente .

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);

Risposta al Quesito 6 : Per quanto attiene alla Dest. Urb. dei Punti 1-2-3-4- :

che la destinazione urbanistica dell'area distinta in catasto al foglio n. 48 con la particella n. 390, per il vigente P.R.G. è di zona a verde privato, assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 43, delle Norme Tecniche di Attuazione;

Inoltre la superficie è soggetta ad ambito di tutela degli edifici di valore storico architettonico esistenti, ed è assoggettata alle disposizioni dell'art. 5 delle N.T.A. del Censimento Beni Immobili Extraurbani (schede n. 19-52), e alle disposizioni di cui agli art. 30 delle N.T.A. per il vigente P.R.G.;

che la destinazione urbanistica dell'area distinta in catasto al foglio n. 48 con le particelle n. 100-48-47, per il vigente P.R.G. è di zona agricola di salvaguardia paesistico-ambientale, assoggettata alle disposizioni di cui all'art. 32, delle Norme Tecniche di Attuazione;

che ai sensi del P.T.C. approvato le particelle di cui sopra, sono soggette alle norme degli art. 8 e al capo IV delle N.T.A.

che ai sensi del P.A.I. le particelle di cui sopra non ricadono all'interno di alcuna area interessata da fenomeni gravitativi o da esondazioni.

5. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 393 sub 7 – C/2 – mq. 43 –

Conformità Urbanistica : Conforme

Catastalmente è erroneamente non graficizzata una finestra, pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria .

6. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 393 sub 6 – C/2 – mq. 38 –

Conformità Urbanistica : Conforme

7. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 393 sub 5 – A/3 – Vani 5 –

Conformità Urbanistica : Nel Progetto di ristrutturazione e cambio della destinazione d'uso - Concessione Edilizia n. 36/02 del 19.04.2002 era previsto un balcone sul prospetto sud che di fatto non è stato realizzato .

Anche la pensilina che progettualmente era localizzata sulla porta d'ingresso condominiale non è stata realizzata. Si dovrà procedere con un progetto di sanatoria edilizia .

Catastalmente è erroneamente riportato il balcone che non è stato mai realizzato pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria per migliore rappresentazione grafica .

8. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 393 sub 4 – A/3 – Vani 7 –

Conformità Urbanistica : Conforme – Catastalmente non è riportata la finestra della cucina che però è presente nel progetto approvato, pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria per migliore rappresentazione grafica .

9. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 108 – A/3 –

Conformità Urbanistica : Corte Esclusiva graffiata alla Part.IIIa 105 sub 2.

10. Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIIa n. 105 sub 2 – A/3 – Vani 6,5

Conformità Urbanistica : Non Conforme

Catastalmente al P. 2° vengono disegnate delle finestre su tutto il perimetro che non esistono nello stato di fatto, anche le tramezzature interne non sono corrispondenti, pertanto Si dovrà procedere con un progetto di sanatoria edilizia .

Catastalmente si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria per migliore rappresentazione grafica .

Per quanto attiene alla sistemazione documentale urbanistica e catastale di Punti 5 – 7 - 8 – 10 si quantifica un onorario di € 3.900,00 al netto degli oneri fiscali, delle spese - diritti erariali e delle more riferite alle sanatorie edilizie.

Quesito 7

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

Risposta al Quesito 7 Attualmente gli immobili sono così occupati :

1. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni Fg. 48 part. 390
Utilizzato
2. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni Fg. 48 part. 100
Libero
3. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni Fg. 48 part. 48
Libero
4. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni Fg. 48 part. 47
Libero
5. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 7 – C/2
Cantina utilizzata
6. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 6 – C/2
Cantina del Maccari Duilio
7. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 5 – A/3
Abitazione utilizzata
8. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 4 – A/3
Abitazione del debitore esecutato
9. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 108 – A/3
Corte esclusiva locata unitamente all'appartamento fg.48 n. 105/2
10. **Immobile** – Comune di Pollenza – Fg. 48 part.IIa n. 105 sub 2 – A/3
Abitazione ceduta in locazione
11. **Immobile** – Comune di Tolentino – Fg. 106 part.IIa n. 73 sub 34 – A/2
Abitazione ceduta in locazione

Quesito 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;

Risposta al Quesito 8 :

Punti 1-10

Debitore esecutato:

diritti di piena proprietà per 1000/1000 – beni personali

Esistenza di diritti reali di terzi :

Negativo

Quesito 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 9 :

Trattasi di beni personali dell'esecutato ed il pignoramento ha colpito i suoi diritti reali come già specificato

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;

Risposta al Quesito 10 : Negativa

Quesito 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;

Risposta al Quesito 11 : Negativo

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;

Risposta al Quesito 12 : CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Il quesito estimativo posto al C.T.U. , come indicato in premessa e' quello di determinare un' eventuale divisibilità del bene pignorato ed il più probabile valore di mercato dei beni oggetto dell'esecuzione .

Per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito all'attualità', sono stati assunti come parametri di ragguaglio :

- Ubicazione;
- Tipologia del compendio;
- Grado di finitura;
- Stato di conservazione e manutenzione sia dei lotti in esame che dello stabile condominiale che li ospita;
- Consistenza , distribuzione interna e funzionalità degli spazi abitativi ;
- Servizi e dotazione impiantistica, oltre a tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano i beni .

Inoltre si e' tenuto in debito conto l'attuale momento economico e della richiesta sul mercato locale per beni simili ritenendo pertinente applicare il metodo di stima sintetico comparativa, derivante dal rapporto di valori unitari medi riscontrati mediante indagine di mercato eseguita in loco.

Tale metodologia consiste nell'applicare al parametro Metro Quadrato Lordo Vendibile, un valore unitario medio determinato attraverso ponderati raffronti comparativi di zona .

Si è proceduto inoltre al controllo ed al confronto del valore estimativo indicato dall'Osservatorio Immobiliare di cui all'Agenzia del Territorio e ne è scaturito quanto segue:

Provincia: **MACERATA** - Comune: **POLLENZA**

Fascia/zona: **Suburbana/FRAZIONI CASSETTE VERDINI, POLLENZA SCALO**

Codice di zona: **E1**

Micro zona Catastale n.: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Ville e Villini	Normale		1150	1400	

Sono state esperite dallo scrivente ulteriori indagini di mercato in loco presso i principali operatori del settore immobiliare, hanno determinato un valore medio di mercato al comune commercio per beni simili per consistenza , ubicazione e rifiniture , pari a € 1.300,00/mq per le superfici residenziali - € 400 per le Superfici non residenziali - € 50/mq per le aree adibite a giardino - € 10/mq per i terreni agricoli ; per quanto riguarda l'immobile in Tolentino si stima un valore di € 1.400,00/mq .

Ne consegue:

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 390 are 5 centiare 50 - Loc. Piane di Chienti 1- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 1
550,00	x	50,00	= €	27.500,00

2. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 100 are 13 centiare 80- Loc. Piane di Chienti 1- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 2
1380,00	x	10,00	= €	13.800,00

3. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 48 are 20 centiare 20 - Loc. Piane di Chienti 1- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 3
2020,00	x	10,00	= €	20.200,00

4. **Terreno** - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 47 are 11 - Loc. Piane di Chienti 1- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 4
1100,00	x	10,00	= €	11.000,00

5. **Immobile** - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part. Ila n. 393 sub 7 - C/2 - mq. 43 - Contrada Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 5
55,41	x	400,00	= €	22.164,00

6. **Immobile** - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part. Ila n. 393 sub 6 - C/2 - mq. 38 - Contrada Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		6
49,75	x	400,00	= €	19.900,00

7. **Immobile** – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 5 – A/3 – Vani 5 – Contrada Piane di Chienti 11–
proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 7
115,68	x	1300,00	= €	150.384,00

8. **Immobile** – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 4 – A/3 – Vani 7 – Contrada Piane di Chienti 11–
proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 8
126,55	x	1300,00	= €	164.515,00

9. **Immobile** – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati - Corte

Fg. 48 part.IIa n. 108 – A/3 – Contrada Piane di Chienti – proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 1
250,00	x	50,00	= €	12.500,00

10. **Immobile** – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 105 sub 2 – A/3 – Vani 6,5 – Contrada Piane di Chienti
P. 1-2 – proprietà 1/1

Superficie Lorda mq		Valore €/mq		Valore Punto 10
165,77	x	1100,00	= €	182.347,00

Lotto 1 :

Immobili Urbani di cui ai **Punti 1 e 7** precisamente:

Punto 1 :

Terreno - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 390 are 5 centiare 50 - Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Punto 7 :

Immobile - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.lla n. 393 sub 5 - A/3 - Vani 5 - Contrada Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Lotto 1	Valore unitario
Punto 1	€ 27.500,00
Punto 7	€ 150.384,00
Valore Complessivo	€ 177.884,00

LOTTO 1 - Valore base d'asta € 177.884,00

Lotto 2 :**Punto 8 :**

Immobile Urbano di cui al **Punto 8** e precisamente:

Immobile - Comune di Pollenza - Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.lla n. 393 sub 4 - A/3 - Vani 7 - Contrada Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Lotto 2	Valore unitario
Punto 8	€ 164.515,00
Valore Complessivo	€ 164.515,00

LOTTO 2 - Valore base d'asta € 165.515,00

Lotto 3 :

Immobili Urbani di cui ai **Punti da 5 e 6** precisamente:

Punto 5

Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 7 – C/2 – mq. 43 – Contrada Piane di Chienti 11–
proprietà 1/1

Punto 6

Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 393 sub 6 – C/2 – mq. 38 – Contrada Piane di Chienti 11–

Lotto 3		Valore unitario
	Punto 5	€ 22.164,00
	Punto 6	€ 19.900,00
	Valore Complessivo	€ 42.064,00

LOTTO 3 - Valore base d'asta € 42.064,00

Lotto 4 :

Immobili Urbani di cui ai **Punti 9 e 10** e precisamente:

Punto 9

Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 108 – A/3 – Contrada Piane di Chienti – proprietà 1/1

Punto 10

Immobile – Comune di Pollenza – Sez. Fabbricati

Fg. 48 part.IIa n. 105 sub 2 – A/3 – Vani 6,5 – Contrada Piane di Chienti n. 11
P. 1-2 – proprietà 1/1

Lotto 4		Valore unitario
	Punto 9	€ 12.500,00
	Punto 10	€ 182.347,00
	Valore Complessivo	€ 194.847,00

LOTTO 4 - Valore base d'asta € 194.847,00

Lotto 5 :

Immobili Urbani di cui ai **Punti 2 -3 -4** e precisamente:

Punto 2

Terreno - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 100 are 13 centiare 80- Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Punto3

Terreno - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 48 are 20 centiare 20 - Loc. Piane di Chienti 11- proprietà 1/1

Punto 4

Terreno - Comune di Pollenza - sez. Terreni

Fg. 48 part. 47 are 11 - Loc. Piane di Chienti 1- proprietà 1/1

Lotto 5	Valore unitario
Punto 2	€ 3.800,00
Punto 3	€ 20.200,00
Punto 4	€ 11.000,00
Valore Complessivo	€ 35.000,00

LOTTO 5 - Valore base d'asta € 35.000,00