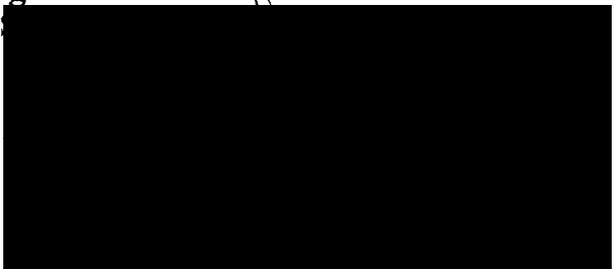


**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

FALLIMENTO n.3868. 

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO

Montefano, li 15/01/2012

C.T.U. geom. Pierluca Trucchia 



TRIBUNALE DI MACERATA

Ill.mo Sig. GIUDICE [REDACTED]

Oggetto: Fallimento n. 3868: [REDACTED]
con sede in [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Il sottoscritto geometra Pierluca TRUCCHIA, [REDACTED]

- iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Macerata con il n° [REDACTED];
- iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1) – *Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) – *Una sommaria descrizione del bene;*
- 3) – *L'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;*
- 4) – *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 5) – *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;*
- 6) – *L'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 7) – *La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica.*

Il Perito dovrà inoltre:

- *accertare se l' intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- *indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente* [REDACTED]
immobiliari;

- *precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- *accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;*
- *produrre l'attestato di certificazione energetica di cui all'art.6 del D.Lgs. 19/08/2005 n.192.*

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad IVA ovvero ad imposta proporzionale di registro, l'esperto voglia precisare:

- a) *per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;*
- b) *per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.*

OPERAZIONI PERITALI.

Dopo aver effettuato visura ipocatastale presso l'Agenzia del Territorio di Macerata accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale con rilascio della visura e dell'estratto di mappa dell'immobile oggetto della presente (in allegato).

Sucessivamente è stato effettuato il sopralluogo al fine di raccogliere tutti gli elementi per le opportune verifiche catastali ed urbanistiche nonché per la relativa descrizione e valutazione, procedendo alla documentazione fotografica (in allegato).

Nell'Ufficio Tecnico del Comune di Treia ho verificato la posizione urbanistica attuale.

RISPOSTA AI QUESITI

1/2 - Identificazione del bene e descrizione sommaria.

L'immobile è sito nel Comune di Treia in Via Carlo Didimi e censito al Catasto Terreni al foglio 56 con la particella 268, sem.arb. 1, mq. 250, RD € 1,48 e RA € 1,61 confinante a Nord/Est con terreno di proprietà [redacted] con sede in [redacted]; ad Ovest con la corte del fabbricato civile abitazione di proprietà [redacted] ed in piccola parte del fabbricato di proprietà [redacted]; a Sud con Via Carlo Didimi e corte del fabbricato industriale di proprietà [redacted]

Trattasi di un piccolo frustolo di terreno utilizzato come strada imbrecciata, sul proseguimento di Via Carlo Didimi, per l'accesso alla proprietà [redacted] ed al terreno di proprietà [redacted]

Risulta essere di proprietà della società [redacted] per 1/2 e del [redacted]

Sig. [redacted] per 1/2.

Collegio Provinciale
 di Treia
 [redacted]

3- Opportunità di vendita.

L'immobile in questione dovrà essere alienato in un unico lotto.

Pertanto, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, della limitata richiesta sul mercato (vista l'attuale destinazione) si procede alla determinazione del seguente valore:

LOTTO UNICO:

- Diritti di piena proprietà, pari a 500/1000, sul frustolo di terreno utilizzato come strada di accesso, distinto al foglio 56 con la particella 268:

mq. 250,00 x 30 € /mq =€ 7.500,00 x ½ di proprietà

VALORE LOTTO UNICO € 3.750,00

4- Stato di possesso del bene.

Attualmente il bene è nella disponibilità del fallito, è utilizzato come strada di accesso dal comproprietario Sig.  per raggiungere la propria abitazione dalla Via Comunale.

5/6 - Esistenza di formalità.

L'iscrizione ipotecarie alla data odierna è la seguente:

- Trascrizione del 03/07/2009 – R.P. 6274 – R.G. 10706 del Tribunale di Macerata, Atto Giudiziario, Sentenza Dichiarativa di Fallimento rep. 3868/2009 del 03/06/2009.

Non sono stati trovati altri vincoli, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non risultano allo scrivente, esistenti particolari formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

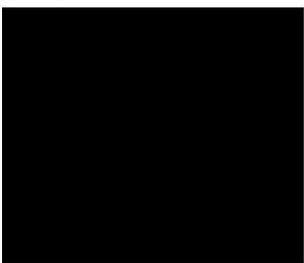
Non risultano allo scrivente, esistenti particolari formalità, vincoli od oneri, che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

7-Rispondenza urbanistica.

L'immobile, nel PRG del Comune di Treia, è classificato come "Zone Vincolate a Verde e Parco Privato" art. 34 delle norme tecniche (... sono vietate nuove costruzioni ed ampliamenti ...).

Dichiarazioni finali.

Come richiesto nell'incarico, il sottoscritto dichiara altresì:

- l'intestazione dei beni in capo al fallito è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
 - tutte le iscrizioni ipotecarie nel ventennio, risultano cancellate;
- 

- dell'immobile oggetto di stima (fg.56 n°268), spetta al fallito la piena proprietà per la quota di ½ acquistata non in regime di comunione legale;
- ai fini dell'applicazione dell'IVA il frustolo di terreno non è edificabile.

Considerando di aver adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

In fede.

Recanati, li 15 gennaio 2012


II C.T.U. Collegio Provinciale
(Geom. Pierluca Tuccchia) Geometri e Geometri Laureati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

