

Geom. Gianni Tartabini  
Via Salimbeni, 7 - Tel. 0733.637294  
62027 San Severino Marche

C.T.U.

## TRIBUNALE di CAMERINO

OGGETTO: Perizia valutativa, di rispondenza catastale e alle norme urbanistiche dei beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare ..... n. 32/2010 promossa da BANCA delle MARCHE SpA contro [REDACTED]

### RELAZIONE

Nominato perito per la esecuzione in epigrafe nell'udienza del 05/08/10, io sottoscritto Gianni Tartabini, geometra libero professionista a San Severino Marche con studio in via Salimbeni n° 7, ho prestato giuramento di rito nella udienza del 08/10/2010 e, in detta udienza mi sono stati posti i seguenti quesiti:

- 1 - Accerti il C.T.U., se gli immobili pignorati corrispondono o meno, nello stato di fatto, con le risultanze catastali, descrivendone la consistenza;
- 2 - Acquisisca il C.T.U. la mappa censuaria dell'immobile, accerti la destinazione urbanistica dello stesso e produca la documentazione fotografica per una migliore individuazione ;
- 3 - Riferisca attraverso il riscontro dei trasferimenti trascritti nel ventennio antecedente al pignoramento, se gli immobili pignorati sono pervenuti all'esecutato in base a regolari atti di trasferimento trascritti con continuità ex art. 2650 c.c.; elenco analitico delle trascrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile;
- 4 - Descriva gli immobili esegutati indicandone gli estremi catastali e proceda ad una stima sommaria degli stessi;
- 5 - Indichi con esattezza la natura dei diritti reali assoggettati ad esecuzione, nonché le quote di appartenenza alla parte esegutata, specificandone il valore di stima sommaria da indicare come prezzo a base d'asta ;
- 6 - Provveda, ove necessario o utile, alla formazione di più lotti, descrivendoli con i dati richiesti al n. 4 che precede (natura dei diritti, quote da alienare, valore delle quote);
- 7 - Accerti l'epoca dell'ultimazione dei lavori e riferisca gli estremi della licenza edilizia o della concessione, se possibile;
- 8 - Accerti se gli immobili esegutati sono conformi alle norme edilizie e fornisca tutti gli elementi utili per una eventuale sanatoria, ex L. 47/1985, di irregolarità riscontrate.
- 9 - Accerti la sussistenza di eventuali servitù attive o passive o altri oneri reali (usi civici, livelli, censi, etc.);
- 10 - Accerti lo stato dell'immobile: libero / occupato e acquisisca la documentazione del contratto eventualmente esistente;
- 11 - Provveda il perito alla esecuzione di tutte le variazioni necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali, in caso di difformità o mancanza idonea planimetria del bene, nonché all'accatastamento degli immobili eseguito dal medesimo perito, nel caso risultino mancare e/o insufficiente o risultino variazioni effettuate dalla medesima Agenzia del Territorio per operazioni di aggiornamento, divisione e/o nuova identificazione di particelle;
- 12 - Descriva riepilogando i singoli lotti e i relativi prezzi base, pari al valore di stima trascrivendoli su di un floppy-disk o DVD

Ad evasione all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU, ha eseguito gli opportuni accertamenti presso L'Agenzia del Territorio, Catasto e Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale di Macerata e presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Serrapetrona. Con lettera raccomandata n. 139394039236 del 20/11/2010 ho notificato al [REDACTED], che alle ore 15.30 del giorno 23/11/2010 avrei iniziato i sopralluoghi presso gli immobili pignorati. Nel qual giorno, ho potuto effettuare gli accertamenti necessari con accesso, rilievo in sito e servizio fotografico.

### STATO DEI LUOGHI

I beni oggetto dell'esecuzione appartenenti al debitore in proprietà, sono ubicati nel territorio del Comune di Serrapetrona in località Cacciamo Via Nazionale 14, sono costituiti essenzialmente:

- a - da sei uiu, facenti parte di un condominio, parte ad uso abitazione, parte ad uso negozio e parte accessori, si trovano in discrete condizioni di stabilità e manutenzione.
- b - da vari appezzamenti di terreno consistenti in corte comune a più uiu ed anche corte esclusiva delle uiu descritte.-

Il luogo è situato in zona di espansione a nord del lago di Caccamo, in ottima esposizione e prospiciente la strada provinciale dalla quale si accede alla proprietà.

### QUESITO 6) - FORMAZIONE DI LOTTI

Per rendere più agevole ed articolata la stesura e relativa lettura, oltre alla interpretazione della presente perizia, si antepone la risposta al quesito sulla formazione dei lotti. Esaminata attentamente tutte le condizioni peculiari che compongono l'intera massa delle proprietà, per non sminuire, accorpendo in un unico blocco, il valore degli immobili nel loro complesso così come attualmente goduti, è stato provveduto alla formazione di n. 6 lotti, che potrà agevolmente consentire la vendita anche separatamente:

#### LOTTO A

##### NEGOZIO

- F. 34 Part. 199/1 cat C/1 cl U 16 mq RC 247,90
- Con diritti alle corti comuni F. 34 Part. Nn. 312, 326, 327, 328 ( già 199 ) mq 443.-

#### LOTTO B

##### ABITAZIONE

- F. 34 Part. 199/2 cat A/4 cl 2 3 vani RC 125,50
- Con diritti alle corti comuni F. 34 Part. 326, 327, 329, 330, 331 ( già 199 ) mq 443.-

#### LOTTO C

##### MAGAZZINO

- F. 34 Part. 199/3 cat C/2 cl 1 124 mq RC 76,85
- Con diritti alle corti comuni F. 34 Part. 121, 309, 325.-

#### LOTTO D

##### NEGOZIO

- F. 34 Part. 199/5 cat C/2 cl 1 160 mq RC 99,16
- corte comune F. 34 Part. 326, 331 mq 43.-

#### LOTTO E

##### ABITAZIONE

- F. 34 Part. 199/10 cat A/2 cl 1 6,5 vani RC 436,41
- corte comune F. 34 Part. 326, 327, 329, 330, 331 mq 273.-

#### LOTTO F

##### NEGOZIO

- F. 34 Part. 199/13 cat C/2 cl 4 32 mq RC 34,71

### QUESITO 1) - STATO DI FATTO, CORRISPONDENZA CATASTALE e CONSISTENZA

Dalle indagini svolte, risulta che l'instestazione catastale, per quanto riguarda i beni og-

getto della stima, siti e descritti di seguito, rispecchia la situazione reale di godimento e le ditte riportate:

▶ [redacted] n. a [redacted]  
pieno proprietà per 1/1 relativamente ai beni descritti ai lotti C, E, e F.-

▶ [redacted] n. a [redacted]  
pieno proprietà per 1/1 relativamente ai beni descritti ai lotti A, B, e D.-

corrispondono con lo stato di fatto e di diritto e risulta in particolare che nel CT :

▶ [redacted] n. a [redacted] C.F. [redacted]  
è intestatario per la quota di 1/4 relativamente ai beni descritti come corte esclusiva alla uiu lotto E censito in NCEU al F. 34 Part. 199/10 e che quindi prima della eventuale vendita è necessario che venga provveduto alla rettifica della posizione catastale del bene di che trattasi.

▶ [redacted] n. a [redacted]  
è intestatario per la quota di 13/48 relativamente ai beni descritti come corte esclusiva alla uiu lotto C ed F censito in NCEU al F. 34 Part. 199/3 e 199/13 e che quindi prima della eventuale vendita è necessario che venga provveduto alla rettifica della posizione catastale del bene di che trattasi,

▶ [redacted] n. a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]  
è intestataria per la quota di 13/48 relativamente ai beni descritti come corte esclusiva alla uiu lotto A ed B censito in NCEU al F. 34 Part. 199/1 e 199/2 e che quindi prima della eventuale vendita è necessario che venga provveduto alla rettifica della posizione catastale del bene di che trattasi.

Le rettifiche della posizione in mappa si dovrà necessariamente fare in occasione della Vendita, previa soppressione dalla banca dati del CT delle particelle già facenti parte delle uiu censite al NCEU cogliendo l'occasione della redazione del tipo mappale per indispensabile rettifica e della posizione in mappa dell'intero edificio e dell'aggiornamento delle planimetrie che risultano essere non conformi allo stato di fatto.

#### QUESITO 2) – MAPPA CENSUARIA, DESTINAZIONE URBANISTICA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le mappe, le schede catastali rilasciato dal Comune di Serrapetrona sono allegati alla presente perizia e formano parte integrante di questo quesito.

Non si ritiene necessaria la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, delle particelle F. 34 Part. 199,309,310,312, 326, 327, 329, 330, 331 perchè trattasi di fatto di corti urbane annesse e comuni alle uiu formanti il fabbricato di cui alcune oggetto di esecuzione immobiliare, quindi non obbligatorio.

#### QUESITO 3) – TRASFERIMENTI, ISCRIZIONI IPOTECARIE TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Per tutti i tipi di formalità, sulle unità negoziali composte dagli immobili oggetto di stima risultanti a tutto il 15/11/2010 presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare in carico alle ditte:

[redacted]

[redacted]

risultano:

#### Iscrizioni Contro:

▶ n. 253 Reg.tro Particolare n.1298 Reg.tro Generale del 16/11/1992

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, notaio Carlo Conti  
Rep 68493/14905 21/01/2005 a carico delle particelle 199/1, 199/3, 199/5.-

▶ n. 1336 Reg.tro Particolare n. 6046 Reg.tro Generale del 22/04/2010  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a carico delle particelle 199/3,  
199/10, 199/13, 310, 309, 330.-

**Trascrizioni Contro:**

▶ n. 5188 Reg.tro Particolare n. 8722 Reg.tro Generale del 11/06/2010  
Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili a carico degli immobili  
in Serrapetrona F34 p. 199/1, 199/3, 199/5.-

▶ n. 6499 Reg.tro Particolare n. 10676 Reg.tro Generale del 16/07/2010  
Atto esecutivo o cautelativo – verbale di pignoramento immobili a carico degli immobili  
in Serrapetrona F34 p. 199/3, 199/10, 199/13, 309, 310,330.-

**QUESITO 4) – ESTREMI CATASTALI E STIMA SOMMARIA**  
**- VALUTAZIONE -**

Si confermano gli estremi catastali già stati indicati nelle risposte ai quesiti precedenti.  
Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di  
mercato di beni similari a quelli in oggetto, che gli attuali orientamenti tecnici, ammet-  
tono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'i-  
napplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che con-  
durrebbero a valori sicuramente non attuali.

Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osserva-  
zioni, calcoli e ragionamenti; viste le dimensioni, prese in esame le caratteristiche in-  
trinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi  
che concorrono a formare il valore, reputo che i più probabili valori di mercato, attribuiti  
ai beni considerati e raggruppati in lotti distinti, riferito al parametro superficie per cia-  
scun lotto che moltiplicato per il valore unitario si ricava, il valore complessivo, oppor-  
tunamente arrotondato sono:

Lotto A	.....al mq. € 900,00	superficie lorda di mq 23,50	x 900,00 =.....	20.000,00 €	--
		diconsi euro ventimila			
Lotto B	.....al mq. € 800,00	superficie lorda di mq 77,50	x 800,00 =.....	70.000,00 €	
		diconsi euro settantamila			
Lotto C	.....al mq. € 300,00	superficie lorda di mq 196,60	x 300,00 =.....	60.000,00 €	---
		diconsi euro sessantamila			
Lotto D	.....al mq. € 700,00	superficie lorda di mq 196,60	x 800,00 = ....	160.000,00 €	---
		diconsi euro centosessantamila			
Lotto E	.....al mq. € 700,00	superficie lorda di mq 231,80	x 700,00 = .....	160.000,00 €	
		diconsi euro centosessantamila			
Lotto F	.....al mq. € 800,00	superficie lorda di mq 35,00	x 800,00 =.....	28.000,00 €	
		diconsi euro ventottomila			
somma il valore stimato.....				<u>498.000,00 €</u>	

**Nota:**

Si ritiene di dover segnalare come il valore dei beni oggetto di esecuzione è di molto più  
alto rispetto al valore del debito e quindi si evidenzia come è suggeribile una riduzione della  
procedura per consentire una facoltà di trattativa per consentire una opportuna transazione, di  
sicuro più idonea alla estinzione del debito.

**QUESITO 5) – NATURA DEI DIRITTI REALI QUOTE DI APPARTENENZA, VALORE DI STIMA COMPARATIVA**

Le quote di appartenenza, i diritti reali ed i valori attribuiti con la presente stima comparativa corrispondono e sono consoni ai beni descritti.

**QUESITO 7) – ULTIMAZIONE DEI LAVORI ESTREMI DI LICENZE E CONCESSIONI EDILIZIE CONFORMITA' ALLE NORMATIVE EDILIZIE E URBANISTICHE**

Gli immobili periziati sono stati oggetto di mutamenti edilizi in difformità al regolamento edilizio vigente e risulta essere stata presentata la domanda della concessione edilizia in sanatoria, ma l'iter burocratico di rilascio non è stato completato, perché alla richiesta di integrazione prot. 81 del 10 gen 1997 non è stato ancora dato corso e quindi non è stato rilasciato alcun atto autorizzativi a sanatoria, che risulta essere concedibile.

**QUESITO 8) – CONFORMITA' ALLE NORME EDILIZIE ED EVENTUALE SANATORIA, ex L- 47/1985 DI IRREGOLARITA' RISCONTRATE**

Per quanto detto nel precedente punto 7 non risultano Concessioni edilizie in sanatoria, che tuttavia la pratica potrà aver corso nei termini previsti dopo l'assegnazione all'acquirente.

Esiste il certificato di agibilità per una porzione di immobile rilasciato dal Comune di Serrapetrona il 13 giugno 1997 prot. 1546/86 pratica 56.-

**QUESITO 9) – ACCERTAMENTO SERVITU' ATTIVE O PASSIVE O ALTRI ONERI REALI**

Alla data odierna, non risulta trascritto alcun diritto reale gravante sui beni stimati gli immobili censiti al N.C.E.U .

**QUESITO 10) – ACCERTAMENTO DELLO STATO DEGLI IMMOBILI:**

Gli immobili oggetto della presente CTU risultano liberi da vincoli, ovvero non sono occupati da terze persone e sono nella disponibilità dell'esecutato.

**QUESITO 11) – AGGIORNAMENTO DEI DATI CATASTALI E ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI**

Come già detto in precedenza, dovrà essere presentata la denuncia di variazione dell'accatastamento per aggiornare l'attuale situazione catastale del fabbricato in quanto l'immobile presenta difformità fra lo stato di fatto e quello in atti.

**QUESITO 12) – RIEPILOGO DEI SINGOLI LOTTI E RELATIVI PREZZI BASE**

Trattandosi di diverse unità immobiliari, come già detto, si è ritenuto opportuno proporre la formazione di più lotti per agevolare la eventuale vendita, quindi si rimanda alla descrizione di ciascun lotto precedentemente enunciati.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto a riscontro dell'incarico affidatogli, rimanendo a disposizione per ogni e qualsiasi informazione fosse ritenuta necessaria.

a San Severino Marche li 24-gennaio-2011

**INDICE DEGLI ALLEGATI:**

- A : ispezioni Ipotecarie
- B : Visure catastali
- C : Estratti di mappa
- D : Aerofotogrammetria
- Documentazione Fotografica:
- 01 : Varie Foto prospetti nord e sud
- 03 : Foto vista satellitare

**IL C.T.U.**

Geom. Gianni Tartabini

**LA FUNZIONE VENDITRICE**  
**SAN SEVERINO MARCHE**

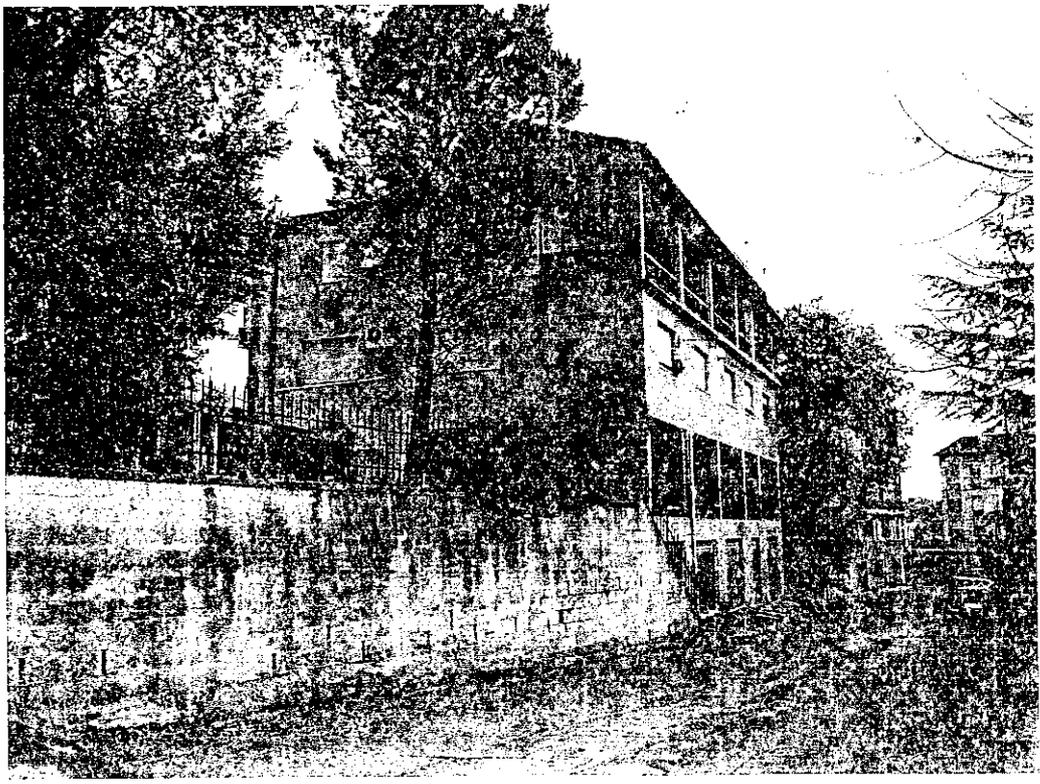
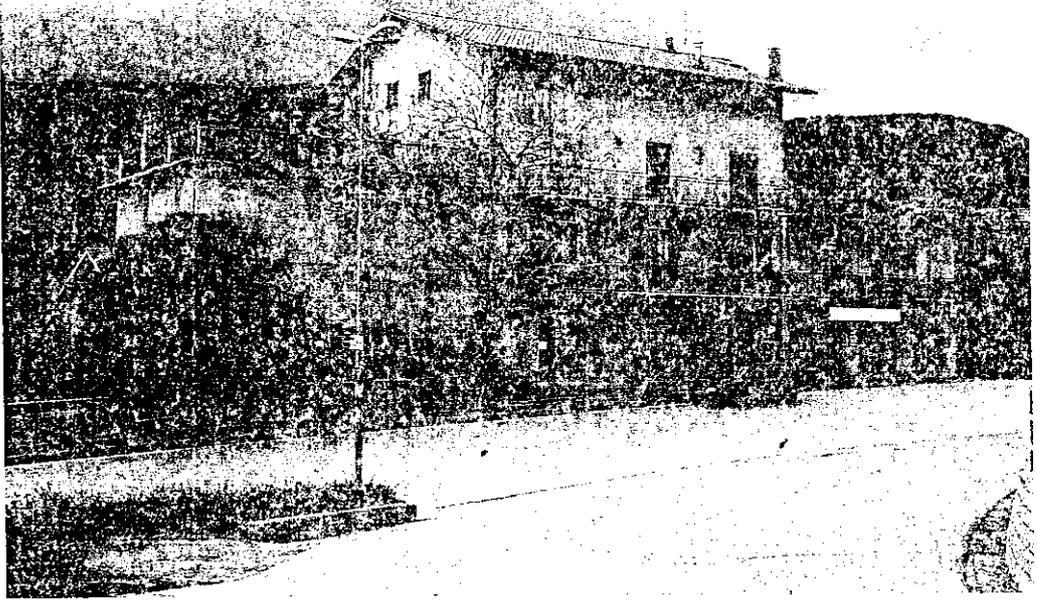
# TRIBUNALE di CAMERINO

Perizia valutativa, di rispondenza catastale e alle norme urbanistiche dei  
beni immobili oggetto della esecuzione immobiliare ..... n. 32/10  
promossa da **BANCA delle MARCHE S.p.A.**

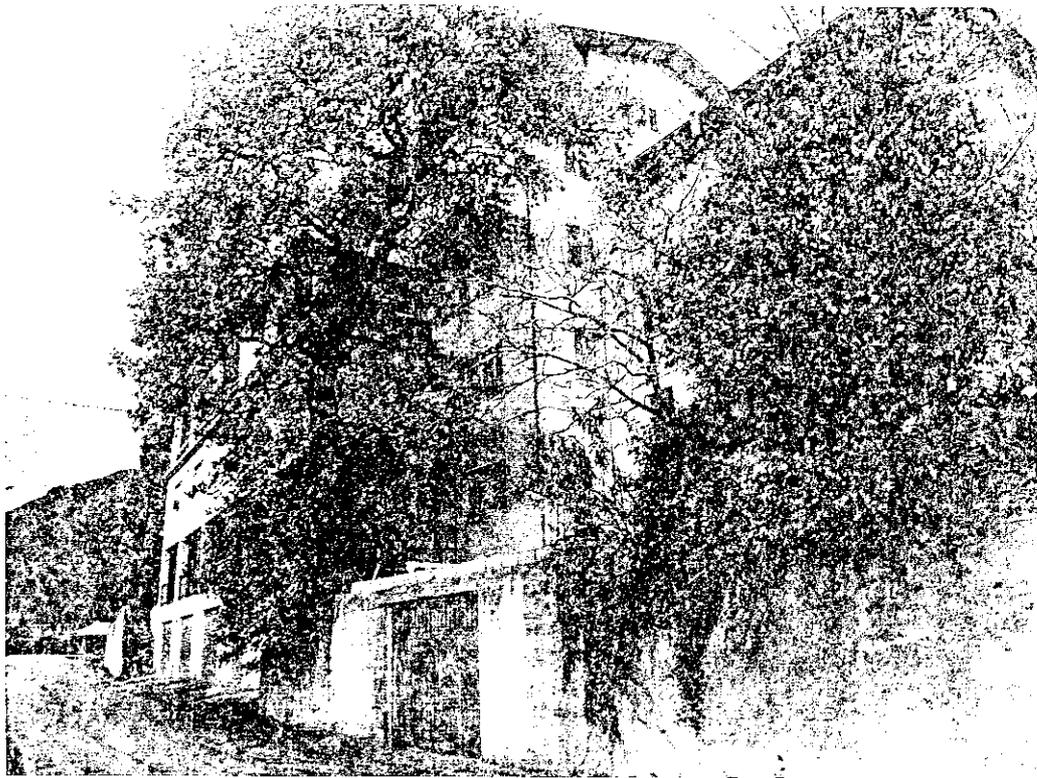
contro [REDACTED]

## INDIVIDUAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE PER ORDINANZA DI VENDITA

- **Lotto A** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su locale uso negozio PT ,  
sito in loc. Caccamo di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/1; con diritto alla corte 199; consistenza catastale mq 16;  
R.C. 125,50 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 20.000,00 €  
diconsi euro ventimila.-
  
- **Lotto B** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su abitazione PT sita in loc. Caccamo  
di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/2; con diritto alla corte 326, 327, 329, 330, 331, consistenza  
catastale di vani 3,5; R.C. 125,50 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 70.000,00 €  
diconsi euro settantamila.-
  
- **Lotto C** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su magazzino P1°S - P2°S sito in loc.  
Caccamo di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/3; con diritto alla servitù di passaggio sulle part 121, 309,  
325; consistenza catastale di mq 124; R.C. 76,85 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 60.000,00 €  
diconsi euro sessantamila.-
  
- **Lotto D** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su locale uso negozio PT ,  
sito in loc. Caccamo di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/5; con diritto alla corte 326, 331; consistenza catastale  
mq 160; R.C. 99,16 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 160.000,00 €  
diconsi euro centosessantamila .-
  
- **Lotto E** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su abitazione PT, P1°, P3°, P1S, sita in  
loc. Caccamo di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/10; con diritto alla corte 326, 327, 329, 330, 331; consi  
stenza catastale vani 6,5; R.C. 436,41 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 160.000,00 €  
diconsi euro centosessantamila .-
  
- **Lotto F** - Diritto di piena proprietà per 1/1 su locale uso negozio P2 S ,  
sito in loc. Caccamo di Serrapetrona via Nazionale 24,  
F. 34 Part. 199/13; corte esclusiva 309, 310, 312 con diritto alla 326, 327,  
329, 330, 331; consistenza catastale mq 32; R.C. 34,71 €  
prezzo della piena proprietà a base d'asta ..... 28.000,00 €  
diconsi euro ventottomila .-



Handwritten scribble or signature in the bottom right corner.



*[Handwritten signature]*