

TRIBUNALE DI MACERATA

Esecuzione Immobiliare n. 130/2022 R.G.

Parti: SIRIO NPL S.R.L.

Debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Filomena DI GENNARO (ex Anna Wegher)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Il C.T.U.
Geom. Stefano Principi



INDICE DEI PARAGRAFI

1.	INTRODUZIONE	pag.	1
2.	QUESITO	pag.	1
3.	OPERAZIONI PERITALI	pag.	2
4.	RISPOSTE AI QUESITI	pag.	3
	4.1 DESCRIZIONE BENI PIGNORATI	pag.	3
	4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	pag.	4
	4.3 DIFFORMITA' TRA IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E I REGISTRI IMMOBILIARI.....	pag.	6
	4.4 INTESTAZIONE BENI NELL'ULTIMO VENTENNIO	pag.	7
	4.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE NELL'ULTIMO VENTENNIO.....	pag.	7
	4.6 DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' ALLE NORME	pag.	8
	4.7 STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI	pag.	10
	4.8 PIENA PROPRIETA' E DIRITTI	pag.	10
	4.9 REGIME DI COMUNIONE LEGALE	pag.	10
	4.10 FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	pag.	10
	4.11 FORMALITA' VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	pag.	10
	4.12 STIMA DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO	pag.	11
	4.13 DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO	pag.	14
	4.14 CERTIFICAZIONE ENERGETICA	pag.	17

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Geom. Stefano PRINCIPI nato a Macerata il 11 Agosto 1958 ivi residente in Via San Giovanni Bosco n. 40 con studio in Macerata Via Ghino Valenti n.49, Geometra libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati del Collegio della Provincia di Macerata al n° 794 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 81, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio nominato dalla Dott.ssa Anna Wegher e confermato dalla sostituta Dott.ssa Filomena Di Gennaro in merito alla procedura esecutiva n. 130/2022 r.g. istruita presso il Tribunale Ordinario di Macerata in ottemperanza all'incarico ricevuto trasmette la presente relazione tecnica di consulenza.

2. QUESITO

Ordinanza del 03/07/2023 si seguito riprodotta:

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 di 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) 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 esegutati 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. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

3. OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 18.04.2024 con un sopralluogo sull'immobile esegutato sito in [REDAZIONE]

[REDAZIONE]. (allegato 1)

Per il regolare adempimento dell'incarico ricevuto si è poi acquisita la seguente documentazione:

- Documentazione catastale (planimetrie, visure, mappa e elaborato planimetrico);

- Visure presso l'Agencia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare per accertare le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio gravanti sull'immobile;
- Atto notarile di compravendita del 07.10.1993;
- Atti autorizzativi presso il Comune di Porto Recanati;
- Situazione pagamento tributi dal Comune di Porto Recanati.

4. RISPOSTE AI QUESITI

4.1 DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Allegato 3 - Planimetrie catastali immobili

Allegato 2 - Documentazione fotografica

Gli immobili oggetto di Esecuzione, costituiti da due unità immobiliari inserite in un unico casolare di campagna bifamiliare completo di accessori e corte circostante, si trovano in località Montarice di Porto Recanati e allo stato attuale rimangono completamente in stato di abbandono, con strutture fatiscenti e/o pericolanti.

Il casolare si compone di due unità immobiliari indipendenti a due piani, con al piano terra le vecchie cantine, stalle e depositi e al primo piano le abitazioni coloniche con accesso da due singole scale esterne.

Fanno parte di ogni singola unità anche un corpo esterno adibito a depositi (vecchie stalle e magazzini) e un silos prefabbricato in cemento.

Le strutture portanti verticali sono in muratura piena e gli orizzontamenti in solai di legno con pianellato di laterizio.

Internamente le "finiture" sono quelle tipiche e povere delle vecchie case coloniche degli anni 50/60 del secolo scorso, rimaste pressoché invariate ad oggi a causa dei decenni di completo abbandono (vedi documentazione fotografica).

Non sono presenti gli impianti di riscaldamento (sono presenti solamente i due camini sulle cucine delle singole unità).

Esternamente si presenta come il classico casolare delle campagne maceratesi di forma rettangolare a due piani con due scale esterne, pareti intonacate e tinteggiate e copertura a due falde con coppi di laterizio. Al piano terra nel prospetto nord, lato strada, è presente una tettoia in lamiera in stato anch'essa pericolante con funzione di portico esterno.

Il subalterno 2 si compone al piano terra di tre vani adibiti a depositi e cantina e al piano primo di cinque vani oltre il disimpegno e il bagno ed oltre gli accessori esterni. Le superfici lorde del subalterno 2 sono: Piano terra mq 140,00 e piano primo mq 163, oltre alle superfici esterne degli accessori.

Il subalterno 3 si compone al piano terra di cinque vani adibiti a depositi e cantina e al piano primo di sette vani oltre il disimpegno e il bagno ed oltre gli accessori esterni. Le superfici lorde del subalterno 3 sono: Piano terra mq 190,00 e piano primo mq 160, oltre alle superfici esterne degli accessori.

La corte esterna pianeggiante e di ampie dimensioni rimane incolta e anch'essa in stato di abbandono.

Nel fronte d'ingresso, lato strada a nord, la corte è stata recintata con un muretto basso in cemento con sovrastante recinzione metallica in cui sono stati predisposti due ingressi rientranti, sia carrabili che pedonali, con colonne in calcestruzzo e predisposizione di vani contatori.

L'immobile si trova in una zona di campagna ma in adiacenza alla strada comunale di Montarice, non lontano dal centro abitato e dalla autostrada A14, ma soprattutto in una posizione alquanto panoramica e sicuramente apprezzata dal mercato immobiliare. Offre una vista panoramica a 360° che spazia dal monte Conero alla Basilica di Loreto e dal mare alle più lontane colline maceratesi.

Si porta a conoscenza che la particella 509, costituente il bene esecutato, resta teoricamente interclusa in quanto tra la particella stessa e la strada comunale persiste tutta una fascia di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 costituita dalla particella 211 di proprietà della Fondazione Opere Laiche Lauretane e Casa Hermes di Loreto (Fondazione trasformatasi come denominazione ma già proprietaria dell'area particella 509 ceduta alla società esecutata con atto di compravendita del 07/10/1993). Sono comunque stati predisposti i due ingressi, sia pedonali che carrabili, sintomatici di due futuri passi carrabili di accesso diretto alla sede stradale, in forza anche della eventuale rivalsa al ricorso di un passaggio coattivo di accesso alla proprietà.

4.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Allegato 3 - Documentazione catastale

Gli immobili in oggetto risultano, in base alle ultime visure catastali, così censiti:

Immobili siti in Comune di Porto Recanati

Reg. Part., la società [REDACTED], acquista dall'ENTE OPERE LAICHE LAURETANE con sede in Loreto, Via Francesco d'Assisi, casa colonica con annessi accessori rurali e corte in proprietà esclusiva della superficie complessiva, tra area coperta e area scoperta, di Ha 00.47.38 (mq 4.738,00) sita in Comune di Porto Recanati, Via Montarice n. 88, distinta al Catasto Terreni del Comune di Porto Recanati alla partita n. 238, foglio 14, mappale 268 (già 4/a) di Ha 00.47.38, senza redditi, fabbricato rurale. Detto mappale deriva dal frazionamento redatto dall'Ing. Paolo Campanelli di Osimo, sul tipo n. 2037/93, approvato dal U.T. E. di Macerata in data 28.07.1993.

Le planimetrie catastali attuali risultano quindi successive all'atto di vendita risultando all'epoca l'immobile censito come casa colonica.

Si specifica inoltre che a seguito di Tipo Mappale del 28.06.2007 n. MC 0182264 in atti dal 28.06.2007, la particella n. 268 censita come Fabbricato Rurale è stata soppressa generando l'attuale particella n. 509 censita come Ente Urbano della stessa superficie di mq. 4.738,00.

Si specifica infine che le planimetrie catastali corrispondono allo stato attuale dei luoghi.

Servitù prediali

Nell'atto di compravendita del 07.10.1993 (Allegato 5) non vengono citate servitù costituite ma solo servitù attive e passive inerenti legalmente preesistenti. Nello specifico non si fa riferimento alla servitù di passaggio attraverso la particella 211 di proprietà dello stesso ente venditore.

4.3 DIFFORMITA' TRA IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E REGISTRI IMMOBILIARI

Nell'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla SIRIO NPL S.R.L. di Conegliano (TV) del 11.05.2022 (registro cron. n. 1649/2 del 15.06.2022) [REDACTED] e nella nota di trascrizione Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Reg. Gen. n. 12809 Reg. Part. n. 9462 del 05.08.2022, i beni oggetto di pignoramento vengono così identificati:

- Immobile n.1: Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 509, Subalterno 2, abitazione di tipo economico A/3, Consistenza vani 10;
- Immobile n.2: Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 509, Subalterno 3, abitazione di tipo economico A/3, Consistenza vani 11.

Nelle ulteriori informazioni si specifica che si intendono comprese nel pignoramento accessori, frutti e pertinenze;

Nella certificazione notarile del 11.08.2022 notaio Niccolò Tiecco di Perugia, i beni oggetto di pignoramento vengono così identificati:

- Immobile n.1: Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 509, Sub. 2, Categoria A/3, Classe 2, Vani 10, Rendita € 800,51 Via Montarice piano T-1;
- Immobile n.2: Catasto Fabbricati, Foglio 14, Particella 509, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 2, Vani 11, Rendita € 800,56 Via Montarice piano T-1.

Si evidenzia che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non viene mai espressamente indicata la corte esterna censita al Foglio 14, Particella 509, Sub. 1 come Bene Comune non Censibile a tutti i subalterni ma vengono generalmente indicati come compresi gli accessori, frutti e pertinenze; così come anche la certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco del 11.08.2022 non cita la corte subalterno 1 come Bene Comune Non Censibile a tutti i subalterni.

4.4 INTESTAZIONE DEI BENI NELL'ULTIMO VENTENNIO.

Ditta intestataria:

 -

diritti di proprietà per 1000/1000

Atto di acquisto del 07/10/1993 Notaio GRASSI Antonino di Osimo (AN) Rep. n. 56431 Voltura n. 4093.1/1993 in atti dal 22.02.1994.

L'intestazione dei beni risulta conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

4.5 ISCRIZIONI IPOTECARIE NELL'ULTIMO VENTENNIO.

Allegato 4

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Macerata, alla data del 12.04.2024 risultano le

seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul bene oggetto del presente procedimento.

1. Ipoteca giudiziale del 21.12.2021 n. 18990 Reg. gen. e n.2225 Reg. Part. derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Ancona rep. n. 1326/2021 per euro 1.155.734,21.

Immobili siti in Comune di Porto Recanati (MC) al Foglio 14 Particella 509 subalterni 2 e 3;

A favore di: SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]

2. Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del 05.08.2022 Reg. gen. n. 12809 Reg. part. n. 9462.

Tribunale di Macerata atto giudiziario del 15.06.2022 n. 1649 di rep.

Immobili siti in Comune di Porto Recanati (MC) al Foglio 14 Particella 509 subalterni 2 e 3;

A favore di: SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

4.6 DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' ALLE NORME URBANISTICHE.

Destinazione Urbanistica: (Allegato 6 - Stralcio P.R.G. e N.T.A.)

L'edificio rispetto al P.R.G. vigente ricade all'interno della zona rurale e sottozona di salvaguardia paesistica-ambientale (EA), normata dall'art. 25 delle N.T.A. in combinato disposto con gli art. 23 e 26 delle suddette norme.

L'edificio, insieme all'agglomerato circostante, è censito come manufatto extraurbano ai sensi degli artt. 15 e 40 del P.P.A.R. e dall'art. 15 della L. n. 13/1990. Tale situazione è normata dall'art. 57 delle N.T.A. del P.R.G.

L'edificio identificato con la scheda n. 19, fa parte degli edifici della categoria 2 e per tali manufatti valgono le prescrizioni dell'art. 4.B della N.T.A. del Censimento dei Manufatti Extraurbani per i quali sono ammessi gli interventi specificati nel successivo art. 5 e nello specifico nel 5.A - 5.B - 5.D - 5.E.

Per quanti riguarda gli aspetti architettonici/formali si dovranno seguire gli indirizzi e vincoli dell'art. 6.

Per quanto riguarda la soluzione architettonica che si vorrà attuare, si specifica che gli interventi dovranno necessariamente comportare un esborso economico relativo al contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione I° e II° + costo di costruzione) ai sensi degli art. 16 e 19 del D.P.R. n. 380/2001, il quale al momento non è possibile quantificare in quanto non si conoscono le soluzioni architettoniche che si vorranno attuare. Tali oneri saranno completamente a carico del proponente del progetto e saranno quantificati prima dell'emissione del titolo abilitativo, secondo i dettami imposti dal regolamento comunale attualmente in vigore, approvato con D.C.C. n. 22 del 25/05/2020.

Conformità urbanistica: (Allegato 7 - Atti autorizzativi Comune di Porto Recanati)

Per l'immobile sono state presentate diverse pratiche edilizie per lavori di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione non autorizzate o decadute.

- 07.03.1995: Richiesta di concessione edilizia n. 2522 (pratica 36/95) per manutenzione straordinaria con cambio di destinazione. Respinta con parere NON favorevole della Commissione Edilizia del 20.11.1995;
- 20.12.1995: Riproposizione pratica edilizia n. 36/95 secondo le prescrizioni richieste dalla commissione edilizia. Il progetto presentato prevede il recupero dell'edificio colonico con cambio di destinazione a civile, senza alterazione dei volumi e con il riposizionamento delle due scale esterne.

Il progetto comprende la realizzazione di n. 2 appartamenti autonomi al piano terra e n. 2 appartamenti autonomi al piano primo, oltre al recupero delle pertinenze coloniche esterne mediante la realizzazione di nuovi garage.

Con nota del 12.03.1998 prot. N. 3146 il Comune di Portorecanati, con riferimento alla domanda presentata in data 07.03.1995, ha richiesto l'integrazione della pratica, prima del ritiro della Concessione Edilizia, con il versamento delle seguenti somme:

- una marca da bollo di £ 20.000;
- versamento di £ 650.000 per diritti;
- versamento di £ 24.380,135 per spese di Urbanizzazione primarie e secondarie (12.798,402 + 11.581,135);

- o versamento di £ 19.234.066 per spese commisurate al costo di costruzione.

La relativa Concessione Edilizia non è mai stata rilasciata, molto presumibilmente per il mancato versamento delle somme richieste.

- 26.03.2010: Denuncia Inizio Attività per lavori di manutenzione straordinaria delle PERTINENZE di edificio rurale esistente mediante rifacimento del manto di copertura e modifiche divisorii interni e realizzazione recinzione e accessi (di tali lavori è stata eseguita la sola recinzione d'ingresso e gli accessi).

4.7 STATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e in stato di abbandono.

4.8 PIENA PROPRIETA' E DIRITTI.

Ai debitori spetta la piena proprietà.

4.9 REGIME DI COMUNIONE LEGALE.

L'immobile è stato acquistato ed è di proprietà di una società a responsabilità limitata.

4.10 FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

A seguito di formale richiesta riguardo la situazione debitoria della [REDACTED] [REDACTED] per mancati pagamenti di oneri, tasse e tributi, il Comune di Porto Recanati con pec del 19.06.2024 ha trasmesso la situazione dei versamenti anni 2019-2023 dalla quale risulta che la [REDACTED] è in regola con il versamento dei tributi Tasi/Imu.

4.11 FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, si precisa che sull'immobile gravano le seguenti formalità che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

1. Ipoteca giudiziale del 21.12.2021 n. 18990 Reg. gen. e n.2225 Reg. Part. derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Ancona rep. n. 1326/2021 per euro

1.155.734,21.

Immobili siti in Comune di Porto Recanati (MC) al Foglio 14 Particella 509 subalterni 2 e 3;

A favore di: SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

2. Atto esecutivo o cautelare di pignoramento immobili del 05.08.2022 Reg. gen. n. 12809 Reg. part. n. 9462.

Tribunale di Macerata atto giudiziario del 15.06.2022 n. 1649 di rep.

Immobili siti in Comune di Porto Recanati (MC) al Foglio 14 Particella 509 subalterni 2 e 3;

A favore di: SIRIO NPL S.R.L. con sede in Conegliano (TV) per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.12 STIMA DELL'IMMOBILE IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Preliminarmente alla determinazione del valore di mercato si porta a conoscenza che, in base alle indagini conoscitive effettuate, l'immobile in oggetto, nel suo insieme, è sul mercato immobiliare da svariati anni, per meglio dire decenni, a prezzi decisamente elevati intorno ai 500.000/600.000 euro che di fatto ne hanno impedito la vendita.

Espletate quindi le operazioni di accertamento e determinazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche è stato determinato il più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente tra il bene e la moneta in regime di libera concorrenza.

Al fine di giungere ad un'equa valutazione si è ritenuto opportuno procedere ad una stima basata sul metodo comparativo con beni simili presenti in zona e ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione, assumendo come riferimento la superficie e il prezzo medio di mercato, opportunamente poi adeguato al bene specifico, nella considerazione comunque che tali immobili vengono normalmente compravenduti "a corpo" facendo prevalere le condizioni estrinseche legate alla posizione, panoramicità, distanza dai centri abitati e potenzialità edificatoria, rispetto alle effettive condizioni dell'immobile.

Il prezzo medio di mercato, da cui sono stati desunti i valori dei singoli beni, è stato ricercato attraverso un'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari e tecnici del settore, raffrontata poi con i valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

pubblicati semestralmente dall'Agenzia delle Entrate. Le quotazioni della banca dati OMI per la fascia e zona di riferimento, fascia Extraurbana zona rurale sud (loc. Montarice, S.Maria in Potenza porzione zona R2 microzona catastale n. 3, indicano per abitazioni civili in stato conservativo NORMALE dei valori unitari di mercato che vanno da un minimo €/mq 950,00 ad un massimo di €/mq di 1.350,00.

Le agenzie immobiliari contattate, Gardano e Pettinari di Porto Recanati (la Tempocasa non si è espressa), già a conoscenza dell'immobile, hanno dato valutazioni verbali a corpo pressoché omogenee, esprimendo dei valori complessivi variabili da € 320.000 a € 400.000.

Il Geom. Gironella Silvano di Macerata, contattato per la sua decennale esperienza professionale, avute le giuste indicazioni ha espresso un sommario giudizio di stima di € 366.000.

Geom. **SILVANO GIRONELLA** Via G. B. Contini n. 60 62100 Macerata
0733 32671 silvano@studiogironella.it

**OGGETTO: Sommario Giudizio di Stima
di un Casolare situato in Comune di Porto Recanati, Loc. Montarice**

Il Casolare oggetto del presente Giudizio di Stima è situato in Comune di Portorecanati (prov. MC), località Montarice, una collina ad ovest del paese, in ottima posizione. Trattasi di un casolare di due piani con buon accesso e grande corte, con vista mare e vista promontorio del Conero. E' un casolare molto grande ma tutto da ristrutturare. Certamente investendoci molto potrebbe dare un ottimo risultato. Diventerebbe di sicuro appetibile, anche se a pochi, considerato il valore che ne deriverebbe a seguito ristrutturazione, soprattutto in questo periodo storico particolare.

A mio giudizio potrebbe un valore di euro 366.000,00 specificato come di seguito:

- superficie casolare	mq. 320 x 2 piani =	mq. 640 x euro 400,00/mq.	euro 256.000,00
- accessori:		mq. 150 x euro 200,00 mq.	euro 30.000,00
- corte:		mq. 4000 x euro 20,00/mq.	euro 80.000,00

		Complessivamente	euro 366.000,00

Macerata li 06.07.2024

Geom. Silvano Gironella

Nel caso specifico, al di là delle effettive condizioni dell'immobile, è stata valutata sia la sicuramente apprezzata panoramicità ed esposizione che la possibilità del cambio di destinazione da agricola a residenziale e il potenziale aumento delle unità residenziali, così come previste nel progetto approvato dal Comune di Porto Recanati (pratica n. 36/95) e come tutt'ora possibili.

E' da considerare comunque che il cambio di destinazione d'uso, da agricolo a residenziale è di tipo oneroso, e il cui importo verrà determinato dal Comune di Porto Recanati in base alla tipologia del progetto di ristrutturazione da presentare.

Pertanto, in base alla metodologia valutativa espressa, si determina che il più probabile valore di mercato dei beni, riferito alla data e condizioni attuali, sia rappresentato dal seguente quadro tecnico-valutativo e sia pari ad € 166.095,00 per il subalterno 2 e ad € 189.900,00 per il subalterno 3 per un totale di € 355.995,00.

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA MONTARICE N. 88 PORTO RECANATI								
FOGLIO 14 - PLLA - 509 - SUB 2								
n.	Destinazione	Piano	H cm	Superficie Lorda mq	Coeff. Desti.ne	Superfici e comm.le	V.U. Euro	Valore totale Euro
				a	b	c	d	e
						(a*b)		(c*d)
1	deposito/cantina	T	280	140,00	0,50	70,00	450,00	31.500,00
2	portico	T		40,00	0,20	8,00	450,00	3.600,00
3	residenziale	1	350	163,00	1,00	163,00	450,00	73.350,00
4	vano scala	T-1		8,00	0,50	4,00	450,00	1.800,00
5	accessori esterni	T	270	62,00	0,50	31,00	450,00	13.950,00
6	silos	T	600	8,00	0,20	1,60	450,00	720,00
7	corte comune - porz.	T		1.830,00	0,05	91,50	450,00	41.175,00
VALORE TOTALE IMMOBILE SUB 2								166.095,00

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN VIA MONTARICE N. 88 PORTO RECANATI								
FOGLIO 14 - PLLA - 509 - SUB 3								
n.	Destinazione	Piano	H cm	Superficie Lorda mq	Coeff. Desti.ne	Superfici e comm.le	V.U. Euro	Valore totale Euro
				a	b	c	d	e
						(a*b)		(c*d)
1	deposito/cantina	T	320	190,00	0,50	95,00	450,00	42.750,00
2	portico	T		38,00	0,20	7,60	450,00	3.420,00
3	residenziale	1	350	160,00	1,00	160,00	450,00	72.000,00
4	vano scala	T-1		7,00	0,50	3,50	450,00	1.575,00
5	accessori esterni	T	270	75,00	0,50	37,50	450,00	16.875,00
6	silos	T	600	12,00	0,20	2,40	450,00	1.080,00
7	corte comune - porz.	T		2.320,00	0,05	116,00	450,00	52.200,00
VALORE TOTALE IMMOBILE SUB 3								189.900,00

4.13 DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO IN LOTTI.

I beni pignorati sono costituiti da due singole ed autonome unità immobiliari, accatastate come residenziali aventi una corte esterna COMUNE e facenti parte di un unico edificio colonico bifamiliare.

Allo stato attuale le due singole unità immobiliari possono essere compravendute singolarmente essendo pienamente autonome e dotate tra l'altro di due distinti accessi carrabili ma, per una completa e piena divisione fisica delle due unità immobiliari, si rende quantomeno necessario, PRIMA DI QUALUNQUE ATTO DI COMPRAVENDITA, frazionare la corte in due porzioni quante sono le unità immobiliari.

Il costo previsto per la divisione della corte ammonta a circa € 8.000,00 relativamente alle realizzazioni di una recinzione metallica e delle relative spese tecnico-catastali.

In caso contrario la corte rimarrebbe unita come bene comune non censibile alle due unità immobiliari con le conseguenti problematiche di una corte non esclusiva ma in comunione.

Si riporta quindi di seguito la planimetria generale di identificazione dei lotti (ricavata dall'elaborato planimetrico) e i relativi dati catastali e valori.

Data: 06/09/2023 - n. T151693 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Trucchia Armando
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Ancona N. 1281

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata**

Comune di Porto Recanati

Protocollo n. MC0228612 del 14/09/2007

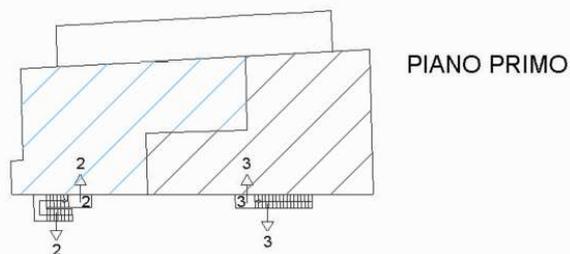
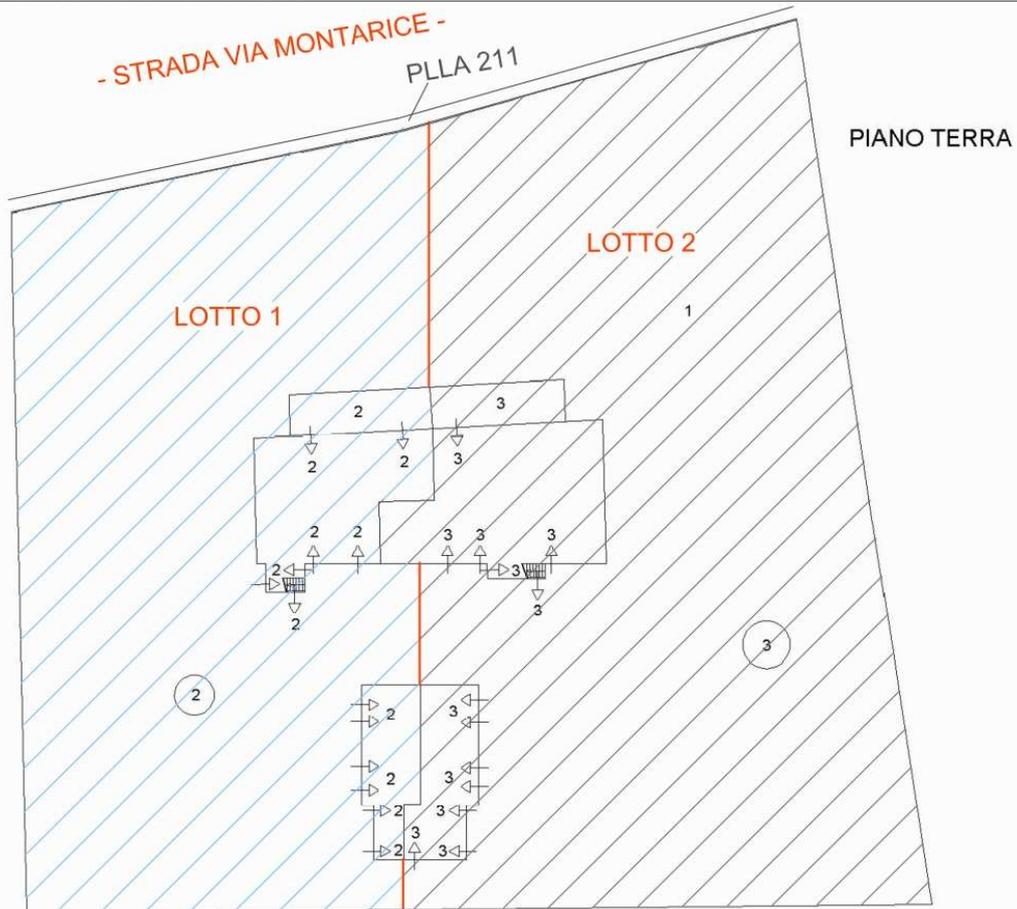
Sezione: Foglio: 14

Particella: 509

Tipo Mappale n. 182264 del 27/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 06/09/2023 - n. T151693 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/09/2023 - Comune di PORTO RECANATI(G919) - < Foglio 14 Particella 509 >

TRIBUNALE DI MACERATA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 130/2022										
Proprietà: Immobiliare Leopardi s.r.l. con sede in Osimo (AN)										
Immobili siti in Via Montarice n. 88 - Porto Recanati (MC)										
Descrizione	Foglio	P.IIa	Sub.	Dest.ne catastale	Cat.	Cl.	Cons.	Proprietà	Valore lotto	ID. LOTTO
Unità Immobiliare e porzione di corte comune sub 1	14	509	2	Residenziale	A/3	2	Vani 10	1000/1000	€ 166.095,00	1
Unità Immobiliare e porzione di corte comune sub 1	14	509	3	Residenziale	A/3	2	Vani 11	1000/1000	€ 189.900,00	2
VALORE TOTALE LOTTI									€ 355.995,00	

Si ribadisce che l'intera particella 509, costituente il bene esecutato, resta teoricamente interclusa in quanto tra la particella stessa e la strada comunale rimane posizionata tutta una fascia di terreno della larghezza di circa mt. 3,00 costituita dalla particella 211 di proprietà della Fondazione Opere Laiche Lauretane e Casa Hermes di Loreto.

Si tiene ad evidenziare che, seppur vendibili separatamente, sarebbe preferibile procedere alla vendita degli immobili in blocco, in un unico lotto, considerata la natura dei beni e soprattutto le condizioni generali dell'intero caseggiato che necessitano di pesanti interventi di natura strutturale sia nelle porzioni private che in tutte le parti comuni. Si precisa tra l'altro che parte delle strutture rimangono compenetranti tra di loro rendendo quindi problematica la gestione di tutta la necessaria ristrutturazione.

4.14 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Allegato 9 - Attestati Prestazione Energetica

Si allegano i due Attestati di Prestazione Energetica relativi ai subalterni 2 e 3 in cui sono entrambi classificati in Classe Energetica E.

Si specifica che entrambe le u.i., essendo sprovviste di impianto acqua calda sanitaria e di riscaldamento, sono state calcolate dal software, come da normativa vigente, con impianto simulato.

Si raccomanda, in occasione delle ristrutturazione degli immobili e dell'installazione dei nuovi impianti, la preventiva redazione dei progetti impiantistici e successivamente la redazione dei nuovi A.P.E.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione del ricevuto incarico.

Macerata li 15 Luglio 2024

Il C.T.U.

Geom. Stefano Principi



Allegati:

Allegato 1 - Verbale inizio operazioni peritali

Allegato 2 - Documentazione fotografica

Allegato 3 - Documentazione catastale

Allegato 4 - Visure ipotecarie

Allegato 5 - Atto compravendita del 07.10.1993

Allegato 6 - Stralcio P.R.G. e N.T.A.

Allegato 7 - Atti autorizzativi Comune di Porto Recanati

Allegato 8 - Situazione versamento tributi comunali

Allegato 9 - Attestati Prestazione Energetica