


TRIBUNALE DI MACERATA
EX TRIBUNALE DI CAMERINO
Provincia di Macerata

TRIBUNALE DI MACERATA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
2/12/14
Cogn. P.


RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Oggetto: Perizia valutativa immobili proprietà

Riferimento: Proc. Esec. *LAZZARINI ROBERTO DI ANCONA + 1*
c/
CONDIZIONE SABATINO

Esec. Imm.: n° 64/2012 R.G. Esec.

Il sottoscritto Geom. Antonelli Paolo, con residenza e studio a Muccia, in vicolo del Castello n° 4, iscritto al Collegio dei Geometri di Camerino al n° 258, nominato C.T.U. nella vertenza di cui all'oggetto, nell'udienza del 18.06.2014, ha prestato giuramento e gli sono stati proposti i seguenti quesiti:

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 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 loro 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 ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto

14 Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica

Ad evasione dell'incarico conferitomi,

premessso

di aver effettuato le opportune ispezioni, verifiche ed accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, Agenzia dei Registri Immobiliari di Macerata e gli Uffici Tecnici del Comune di Fiuminata e Camerino;

di aver visionato gli immobili oggetto della perizia e di aver effettuato foto per la documentazione fotografica (Allegato 1.),

risponde

ai quesiti posti dal G.E. come segue:

Quesito - 1.

Visto l'atto di pignoramento per le proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a Fiuminata (Mc) il XXXXXXXXXXXX D628B, gli immobili sottoposti a provvedimento sono:

- **Catasto Urbano, proprietà site nel Comune di Camerino:**

a-1) foglio 78 particella 93 sub 7 cat. C/6 Cl. 2 consistenza mq. 39,00 - garage posto al piano seminterrato di un edificio ricadente nella Frazione di Morro di Camerino e costituito da n. 2 abitazioni e n. 2 garage. La documentazione che si è reperita presso il Comune di Camerino riguarda una concessione in sanatoria del 09/04/1991 prot. n. 3325/86. I locali formanti il presente subalterno hanno finiture modeste (intonaci alle pareti e pavimento in cemento) ma risultano comunque, in buono stato di conservazione.

a-2) foglio 78 particella 93 sub 8 cat. A/3 Cl. 2 consistenza 7,5 vani - appartamento posto al piano terra e porzione del piano seminterrato destinato a cantine di un edificio ricadente nella Frazione di Morro di Camerino e costituito da n. 2 abitazioni e n. 2 garage. L'appartamento oggetto di esecuzione è costituito da ingresso, cucina e retro-cucina, soggiorno, n. 3 camere, bagno e disimpegno. Le pavimentazioni (mattonelle in monocottura) e gli impianti tecnologici (termico, idrico ed elettrico) dovrebbero essere stati realizzati fine anni '70, ma risultano comunque in buono stato, mentre gli infissi, leggermente più recenti, sono in alluminio con tapparelle esterne. La documentazione che si è reperita presso il

Comune di Camerino riguarda una concessione in sanatoria del 09/04/1991 prot. n. 3325/86.

a-3) foglio 78 particella 93 sub 3 cat. Area Urbana consistenza mq. 725,00 – trattasi di corte che circonda l'intero fabbricato ricadente nella Frazione di Morro di Camerino.

- Catasto Terreni, proprietà site nel Comune di Camerino:

b) foglio 78 particella 70 Seminativo cl. 4 consistenza 1 ha 20 are 60 ca – trattasi di terreno agricolo ricadente nella Frazione di Morro di Camerino

- Catasto Urbano, proprietà site nel Comune di Fiuminata:

c-1) foglio 22 particella 89 Sub 3 cat. C/1 consistenza mq. 120,00 – locale uso negozio facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari e ricadente all'interno del centro abitato di Fiuminata via Giovanni XXIII. La costruzione è stata edificata con Concessione Edilizia n. 45/83 e Variante n. 24/87, rilascio Agibilità in data 24 settembre 2003.

c-2) foglio 22 particella 89 Sub 7 cat. C/3 consistenza mq. 129,00 – locale uso laboratorio per arti e mestieri facente parte di un fabbricato composto da più unità immobiliari e ricadente all'interno del centro abitato di Fiuminata via Giovanni XXIII. La costruzione è stata edificata con Concessione Edilizia n. 45/83 e Variante n. 24/87, rilascio Agibilità in data 24 settembre 2003.

d) foglio 21 particella 185 cat. A/4 consistenza 2,5 vani – edificio di civile abitazione ricadente all'interno del centro abitato di Fiuminata vicolo dell'Orto. Trattasi di edificio di vecchia costruzione che ha subito modesti interventi di ristrutturazione e che nello stato attuale non risulta

corrispondente alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio. È stata presentata richiesta di Sanatoria per gli Abusi Edilizi (Condono 1985) in data 30 aprile 1986 a nome di *Giuseppe Ferraro (erede di Corrado Ferraro)*, con pratica non ancora completata ed in fase di istruttoria.

e) foglio 21 particella 284 sub 2 cat. A/4 consistenza 3,5 vani - edificio di civile abitazione ricadente all'interno del centro abitato di Fiuminata via Furio Fabi n. 7. Trattasi di edificio di vecchia costruzione che ha subito modesti interventi di ristrutturazione e che nello stato attuale non risulta corrispondente alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio. È stata presentata richiesta di Sanatoria per gli Abusi Edilizi (Condono 1985) in data 30 aprile 1986 a nome di *Corrado Ferraro*, con pratica non ancora completata ed in fase di istruttoria.

- Catasto Terreni, proprietà site nel Comune di Fiuminata:

f) foglio 22 particella 751 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 4 are 85 ca - trattasi di terreno che nello stato di fatto risulta essere strada comunale in seguito alla Convenzione Rep. 987 del 09/04/1986 per il piano di lottizzazione in base al quale è stata possibile l'edificazione del fabbricato ricadente nella particella 89 del foglio 22. Con tale convenzione i Sig. *Giuseppe Ferraro e Corrado Ferraro*, proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, veniva concordato il passaggio a titolo gratuito di una porzione di particella per la realizzazione della strada comunale. Con il frazionamento del lotto, depositato in atti il 22/03/2010, veniva individuata l'area effettiva da cedere e consistente appunto nella particella 751 che pertanto dovrà essere stralciata dai beni oggetto di esecuzione.

- g)** foglio 22 particella 752 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 1 ara 05 ca - trattasi di terreno uso agricolo coltivato a prato/orto.
- h)** foglio 7 particella 20 cat. Bosco Alto cl. U consistenza 1 ha 97 are 10 ca - trattasi di terreno uso agricolo boschivo.
- i)** foglio 7 particella 47 cat. Pascolo cl. 2 consistenza 65 are 70 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- l)** foglio 7 particella 48 cat. Pascolo Cespuglioso cl. 1 consistenza 14 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- m)** foglio 7 particella 139 cat. Seminativo cl. 5 consistenza 68 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- n)** foglio 7 particella 140 cat. Seminativo cl. 5 consistenza 32 are 40 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- o)** foglio 9 particella 56 cat. Prato cl. 3 consistenza 27 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- p)** foglio 14 particella 186 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 28 are 20 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- q)** foglio 14 particella 313 cat. Seminativo cl. 4 consistenza 22 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.
- r)** foglio 14 particella 329 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 8 are 80 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

s) foglio 14 particella 346 cat. Pascolo Cespuglioso cl. 1 consistenza 19 are 30 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

t) foglio 14 particella 385 cat. Vigneto cl. 3 consistenza 18 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

u) foglio 20 particella 143 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 4 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

v) foglio 20 particella 185 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 7 are 50 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

z) foglio 20 particella 195 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 1 are 04 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo.

Quesito - 2.

- Catasto Urbano, proprietà site nel Comune di Camerino:

a-1) foglio 78 particella 93 sub 7 cat. C/6 Cl. 2 consistenza mq. 39,00 - rendita €. 72,51 quota di proprietà 3/12 in regime di comunione dei beni con P. ...; bene derivante da denuncia di successione di ...; bene confinante con le proprietà dei Sig.ri ...

... Gian Mari; attualmente in uso a ...

a-2) foglio 78 particella 93 sub 8 cat. A/3 Cl. 2 consistenza 7,5 vani - rendita €. 387,34 quota di proprietà 3/12 in regime di comunione dei beni

con **Barbaroli Giuseppina**; bene derivante da denuncia di successione di **Mancini Luita**; bene confinante con le proprietà dei Sig.ri **Barbaroli Sandra e Barbaroli Gian Maria**; attualmente in uso a **Barbaroli Simona** figlia di **Donadini Gabriele**.

a-3) foglio 78 particella 93 sub 3 cat. Area Urbana consistenza mq. 725,00 – quota di proprietà 3/24 in regime di comunione dei beni con **Barbaroli**

- Catasto Terreni, proprietà site nel Comune di Camerino:

b) foglio 78 particella 70 Seminativo cl. 4 consistenza 1 ha 20 are 60 ca – reddito dominicale €. 24,91 reddito agrario €. 43,60 - quota di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con **Barbaroli Giuseppina**; terreno agricolo ricadente nella Frazione di Morro di Camerino confinante sul lato ovest con la strada vicinale Corta di Morro – Palentuccio, negli altri lati (nord, est e sud) confinante con terreni agricoli. Attualmente il terreno risulta affittato.

- Catasto Urbano, proprietà site nel Comune di Fiuminata:

c-1) foglio 22 particella 89 Sub 3 cat. C/1 consistenza mq. 120,00 piano terra – rendita €. 1.413,03 quota di proprietà 1/1, confinante con: sub 7 su un lato; sub 1 (corte) sui restanti tre lati; sub 8 piano soprastante p.1; sub 9 piano sottostante p.s.1; una porzione risulta in uso all'Associazione **Proloco di Fiuminata**, mentre la restante è in disuso con all'interno ancora gli arredi e parte dei beni oggetto di vendita del negozio.

c-2) foglio 22 particella 89 Sub 7 cat. C/3 consistenza mq. 129,00 – rendita €. 419,72 quota di proprietà 1/1, confinante con: sub 3 su un lato; sub 1 (corte) sui restanti tre lati e sub 2 in parte sul lato sud-est; sub 8 piano

soprastante p.1; sub 9 piano sottostante p.s.1; locale in disuso e non completato nelle finiture.

d) foglio 21 particella 185 cat. A/4 consistenza 2,5 vani - rendita €. 65,85 quota di proprietà pari ad 1/2, in virtù della successione del padre

... della ... Paolo ... 1977,
confinante con: strada comunale vicolo dell'Orto sul lato nord; particella 284 sub 2 sul lato sud; particella 186 e 346 nei lati ovest ed est, edifici di civile abitazione; nello stato attuale il fabbricato è utilizzato dal Sig. ... come abitazione principale.

e) foglio 21 particella 284 sub 2 cat. A/4 consistenza 3,5 vani - rendita €. 92,19 quota di proprietà pari ad 1/2, in virtù della successione del padre

... 1985 e della madre ... Paolo ... 1999,
confinante con: via Furio Fabi n. 7 sul lato sud; particella 185 sul lato nord; particella 186 284 sub 1 nei lati ovest ed est, edifici di civile abitazione; nello stato attuale il fabbricato è utilizzato dal Sig. ... Sabatino come abitazione principale.

- Catasto Terreni, proprietà site nel Comune di Fiuminata:

f) foglio 22 particella 751 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 4 are 85 ca - reddito dominicale €. 0,63 reddito agrario €. 1,25 - quota di proprietà 1/2 trattasi di terreno che nello stato di fatto risulta essere strada comunale in seguito alla Convenzione Rep. 987 del 09/04/1986 per il piano di lottizzazione in base al quale è stata possibile l'edificazione del fabbricato ricadente nella particella 89 del foglio 22. Con tale convenzione i Sig.

... Sabatino e ... Giuseppina, proprietari per la quota di 1/2

ciascuno, veniva concordato il passaggio a titolo gratuito di una porzione di particella per la realizzazione della strada comunale. Con il frazionamento del lotto, depositato in atti il 22/03/2010, veniva individuata l'area effettiva da cedere e consistente appunto nella particella 751 che pertanto dovrà essere stralciata dai beni oggetto di esecuzione.

g) foglio 22 particella 752 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 1 ara 05 ca - reddito dominicale €. 0,14 reddito agrario €. 0,27 - quota di proprietà 1/2 trattasi di terreno uso agricolo coltivato a prato/orto confinante con la proprietà ~~del~~ ed altri terreni ad uso agricolo.

h) foglio 7 particella 20 cat. Bosco Alto cl. U consistenza 1 ha 97 are 10 ca - trattasi di terreno uso agricolo boschivo, confinante a sud con una strada vicinale e negli altri lati con appezzamenti aventi le stesse colture.

i) foglio 7 particella 47 cat. Pascolo cl. 2 consistenza 65 are 70 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, confinante a nord con una strada vicinale e negli altri lati con le particelle 48-139-140 stessa proprietà e stessa coltura.

l) foglio 7 particella 48 cat. Pascolo Cespuglioso cl. 1 consistenza 14 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, appezzamento intercluso tra la particelle 47-139-140 stessa proprietà e stessa coltura.

m) foglio 7 particella 139 cat. Seminativo cl. 5 consistenza 68 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, confinante a nord con una strada vicinale e negli altri lati con appezzamenti aventi le stesse colture.

- n)** foglio 7 particella 140 cat. Seminativo cl. 5 consistenza 32 are 40 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, confinante a nord ed est con una strada vicinale e negli altri lati con appezzamenti aventi le stesse colture.
- o)** foglio 9 particella 56 cat. Prato cl. 3 consistenza 27 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- p)** foglio 14 particella 186 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 28 are 20 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- q)** foglio 14 particella 313 cat. Seminativo cl. 4 consistenza 22 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- r)** foglio 14 particella 329 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 8 are 80 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- s)** foglio 14 particella 346 cat. Pascolo Cespuglioso cl. 1 consistenza 19 are 30 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- t)** foglio 14 particella 385 cat. Vigneto cl. 3 consistenza 18 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.
- u)** foglio 20 particella 143 cat. Seminativo cl. 1 consistenza 4 are 60 ca - trattasi di terreno uso agricolo ricadente nel centro abitato del Comune di

Fiuminata, una porzione di 20 ca ha destinazione "Zona Residenziale - B di completamento", mentre la restante superficie di 4 are e 40 ca ha destinazione "Zona Residenziale - C di espansione". È confinante con appezzamenti di terreno aventi stesse colture e destinazioni.

v) foglio 20 particella 185 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 7 are 50 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato e divenuto di tipo boschivo, fondo intercluso da altri terreni aventi le stesse colture.

z) foglio 20 particella 195 cat. Seminativo Arboreo cl. 3 consistenza 1 are 04 ca - trattasi di terreno uso agricolo abbandonato, confinante ad ovest con strada comunale, nei restanti lati con terreni aventi le stesse caratteristiche.

Quesito - 3.

Si sono riscontrate difformità per quanto riguardano i beni identificati al:

- foglio 21 particella 185 cat. A/4, strada comunale vicolo dell'Orto e foglio 21 particella 284 sub 2 cat. A/4, via Furio Fabi n. 7. Tali edifici, attualmente risultano un unico fabbricato e non due fabbricati indipendenti.
- foglio 22 particella 89 Sub 7 cat. C/3 il locale non risulta completato dal punto di vista delle finiture e degli impianti e pertanto non completamente classificabile catastalmente.
- al fog. 22 p.lla 751, nel Comune di Fiuminata, va stralciato dalla procedura esecutiva in quanto è a tutti gli effetti una strada e che è stata oggetto di convenzione con il Comune di Fiuminata;

Per gli altri immobili, non si sono riscontrate difformità con le documentazioni catastali, tranne per alcuni appezzamenti di terreno che hanno leggermente modificato le caratteristiche qualitative, ma che non comportano pregiudizio alla procedura esecutiva, ma soltanto per la valutazione economica che sarà adeguata allo stato attuale.

Quesito - 4.

Si è riscontrata una variazione di intestazione a seguito del decesso della ~~Francesca Minucci~~, pertanto a seguito al deposito della denuncia di successione della ~~M. ...~~, i beni ricadenti nel Comune di Camerino hanno le seguenti quote di proprietà:

- Fog. 78 p.lla 93 sub 7 e sub 8 ~~...~~ proprietario per 3/12 in regime di comunione dei beni con ~~...~~
- Fog. 78 p.lla 93 sub 3 ~~...~~ proprietario per 3/24 in regime di comunione dei beni con ~~...~~
- Per gli altri beni si rimanda alla relazione Notarile Ipotecaria depositata.

Quesito - 5.

si rimanda alla relazione Notarile Ipotecaria depositata.

Quesito - 6.

Destinazione urbanistica dei beni oggetto di esecuzione:

- Comune di Fiuminata: fog. 22 p.lla 751 – Viabilità Comunale;
fog. 22 p.lla 752 – Viabilità Comunale;
fog. 7 p.lla 20-47-48-139-140 – Zona Rurale “EM montane di interesse paesistico;
fog. 9 p.lla 56 – Zona Rurale “EM montane di interesse paesistico;

fog. 14 p.la 186-313-329-346-385 – Zona Rurale
“EM montane di interesse paesistico;
fog. 20 p.la 185 – Zona Rurale “EM montane di
interesse paesistico;
fog. 20 p.la 195 – Zona Residenziale “A0” di
risanamento nuclei frazionali sottozona A02
“Aggregati edilizi di maggiore consistenza”.
Fog. 20 p.la 143/porz. – Zona Residenziale “B” di
Completamento;
fog. 20 p.la 143/porz. – Zona Residenziale “C” di
espansione;
fog. 22 p.la 89 – Zone Residenziali BR di
ristrutturazione e completamento
fog. 21 p.la 185 e 284 – Zone Residenziali A – P.R.
di interesse storico artistico

- Comune di Camerino: fog. 78 p.la 93 – Zone Residenziali – AR – di ;
ristrutturazione nelle frazioni;
fog. 78 p.la 70/porz. – Zona Agricola “E” d’interesse
paesistico;
fog. 78 p.la 70/porz. – Zona Agricola inedificabile di
rispetto stradale, ambientale, cimiteriale

si sono riscontrate irregolarità urbanistiche per quanto riguardano i beni
identificati al foglio 21 particella 185 cat. A/4, strada comunale vicolo
dell’Orto e foglio 21 particella 284 sub 2 cat. A/4, via Furio Fabi n. 7. Per gli
stessi è stata presentata richiesta di Sanatoria per gli Abusi Edilizi
(Condono 1985) in data 30 aprile 1986 a nome di

(~~Caradito Sabamuc~~), con pratica non ancora completata ed in fase di
istruttoria. L’ammontare della spesa per la regolarizzazione si presume
nell’intorno di €. 3.500,00 oltre le sanzioni amministrative che verranno
quantificate dall’Ufficio Tecnico Comunale.

Gli altri immobili risultano conformi e si allegano copie delle documentazioni
reperate presso gli Uffici Comunali.

Quesito - 7.

I beni ricadenti nel Comune di Fiuminata:

- foglio 22 particella 89 Sub 3 risulta per una porzione in uso all'Associazione **PRO LOCO di Fiuminata**, mentre la restante è in disuso con all'interno ancora gli arredi e parte dei beni oggetto di vendita del negozio;
- foglio 22 particella 89 Sub 7 risulta in uso al Sig. **Corradini Sabatino**;
- foglio 21 particella 185 cat. A/4 e foglio 21 particella 284 sub 2 risultano unica abitazione in cui è residente il Sig. **Corradini Sabatino**;
- foglio 22 p.lla 751 - appezzamento di terreno rientrante della convenzione di lottizzazione in cui era sancito il passaggio a titolo gratuito al Comune di Fiuminata da parte dai Sig. **Corradini Sabatino** e **Corradini Giuseppe** proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$;
- foglio 7 p.lla 20-47-48-139-140; foglio 9 p.lla 56; foglio. 14 p.lla 186-313-329-346-385; foglio 20 p.lla 143-185-195; foglio 22 p.lla 752 risultano in stato di abbandono;

I beni ricadenti nel Comune di Camerino:

- foglio 78 p.lla 93 sub 3-7-8 risultano in uso alla Sig.ra **Corradini Sabatino** figlia di **Corradini Sabatino**;
- foglio 78 p.lla 70 risulta in uso alla Sig.ra **Corradini Sabatino** figlia di **Corradini Sabatino**;

Quesito - 8.

I beni ricadenti nel Comune di Fiuminata:

- foglio 22 particella 89 Sub 3 e sub 7 di proprietà per l'intera quota del Sig. **Corradini Sabatino**;
- foglio 21 particella 185 e foglio 21 particella 284 sub 2 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ al Sig. **Corradini Sabatino**;
- foglio 22 p.lla 752 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ al Sig. **Corradini Sabatino**;
- foglio 7 p.lla 20-47-48-139-140; foglio 9 p.lla 56; foglio. 14 p.lla 186-313-329-346-385; foglio 20 p.lla 143-185-195 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{12}$ al Sig. **Corradini Sabatino**;

I beni ricadenti nel Comune di Camerino:

- foglio 78 p.lla 93 sub 7-8 quota di proprietà pari a $\frac{3}{12}$ al Sig. [redacted] in regime di comunione dei beni;
- foglio 78 p.lla 93 sub 3 quota di proprietà pari a $\frac{3}{24}$ al Sig. [redacted] in regime di comunione dei beni;
- foglio 78 p.lla 70 risulta quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ al Sig. [redacted] in regime di comunione dei beni.

Quesito - 9.

I beni la cui quota di proprietà risulta in comunione dei beni sono:

- Comune di Camerino foglio 78 p.lla 93 sub 7-8 quota di proprietà pari a $\frac{3}{12}$ al Sig. [redacted] in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [redacted]
- Comune di Camerino foglio 78 p.lla 93 sub 3 quota di proprietà pari a $\frac{3}{24}$ al Sig. [redacted], in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [redacted]
- Comune di Camerino foglio 78 p.lla 70 risulta quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ al Sig. [redacted] in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [redacted]

Quesito - 10.

- il bene identificato al fog. 22 p.lla 751, nel Comune di Fiuminata, va stralciato dalla procedura esecutiva in quanto è a tutti gli effetti una strada e che è stata oggetto di convenzione con il Comune di Fiuminata;
- sui beni identificati al fog. 22 particella 89 Sub 3 e sub 7 nel Comune di Fiuminata, gravano le condizioni di condominio per la manutenzione degli elementi strutturali e beni comuni non censibili, in quanto facenti parte di un edificio suddiviso in subalterni.
- sui beni identificati al fog. 78 p.lla 93 sub 3-7-8 nel Comune di Camerino, gravano le condizioni di condominio per la manutenzione degli elementi

strutturali e beni comuni non censibili, in quanto facenti parte di un edificio suddiviso in subalterni.

Quesito - 11.

I vincoli identificati al punto 10 non sono opponibili.

Quesito - 12.

Per la stima dei beni si ritiene equo applicare il prezzo di mercato, valutato a seconda della destinazione d'uso, delle condizioni attuali e dell'ubicazione.

Di seguito vengono proposti i valori attribuiti ad ogni singolo immobile.

proprietà site nel Comune di Camerino:

a-1) foglio 78 p.lla 93 sub 7 cat. C/6 Cl. 2 consistenza mq. 39,00 – prezzo a mq. = €. 400,00 – valore stimato €. 15.600,00 quota di proprietà 3/12 in comunione dei beni - valore pro-quota **€. 1.300,00**

a-2) foglio 78 p.lla 93 sub 8 cat. A/3 Cl. 2 consistenza mq. 97,00 al piano terra e mq. 62,00 (considerati 50% perché cantina a servizio dell'abitazione) – prezzo a mq. = €. 800,00 – valore stimato €. 102.400,00 quota di proprietà 3/12 in comunione dei beni - valore pro-quota **€. 12.800,00**

a-3) foglio 78 p.lla 93 sub 3 cat. Area Urbana consistenza mq. 725,00 (considerata 50% perché condominiale) – prezzo a mq. = €. 5,00 – valore stimato €. 1.812,50 quota di proprietà 3/24 in comunione dei beni - valore pro-quota arrotondato **€. 115,00**

b) foglio 78 particella 70 Seminativo cl. 4 consistenza 1 ha 20 are 60 ca – prezzo a mq. €. 0,960 – valore stimato €. 11.577,60 quota di proprietà ½ in comunione dei beni - valore pro-quota arrotondato **€. 2.900,00**

proprietà site nel Comune di Fiuminata:

- c-1)** foglio 22 particella 89 Sub 3 cat. C/1 consistenza mq. 120,00 00 –
prezzo a mq. = €. 950,00 – valore stimato **€. 114.000,00**
- c-2)** foglio 22 particella 89 Sub 7 cat. C/3 consistenza mq. 129,00 – prezzo a
mq. = €. 600,00 – valore stimato **€. 77.400,00**
- d)** foglio 21 particella 185 cat. A/4 consistenza mq. 55,00 – prezzo a mq. €. 730,00 – valore stimato €. 40.150,00 quota di proprietà $\frac{1}{2}$ - valore pro-quota **€. 20.075,00**
- e)** foglio 21 particella 284 sub 2 cat. A/4 consistenza mq. 50,00 – prezzo a mq. €. 730,00 – valore stimato €. 36.500,00 quota di proprietà $\frac{1}{2}$ - valore pro-quota **€. 18.250,00**
- f)** foglio 22 particella 751 da escludere nel decreto esecutivo;
- g)** foglio 22 particella 752 cat. Seminativo consistenza 1 ara 05 ca – prezzo a mq. €. 10,00 – valore stimato €. 1.050,00 quota di proprietà $\frac{1}{2}$ - valore pro-quota **€. 5250,00**
- h)** foglio 7 particella 20 cat. Bosco Alto consistenza 1 ha 97 are 10 ca – prezzo a mq. €. 0,50 – valore stimato €. 9.855,00 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{12}$ valore pro-quota arrotondato **€. 825,00**
- i)** foglio 7 particella 47 cat. Pascolo consistenza 65 are 70 ca – prezzo a mq. €. 0,50 – valore stimato €. 3.285,00 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{12}$ valore pro-quota arrotondato **€. 275,00**
- l)** foglio 7 particella 48 cat. Pascolo Cespuglioso consistenza 14 are – prezzo a mq. €. 0,50 – valore stimato €. 700,00 quota di proprietà pari ad $\frac{1}{12}$ valore pro-quota arrotondato **€. 60,00**

- m)** foglio 7 particella 139 cat. Seminativo consistenza 68 are – prezzo a mq. €. 0,50 – valore stimato €. 3.400,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 285,00**
- n)** foglio 7 particella 140 cat. Seminativo consistenza 32 are 40 ca – prezzo a mq. €. 0,50 – valore stimato €. 1.620,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota **€. 135,00**
- o)** foglio 9 particella 56 cat. Prato consistenza 27 are – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 1.080,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 90,00**
- p)** foglio 14 particella 186 cat. Seminativo Arboreo consistenza 28 are 20 ca – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 1.128,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota **€. 94,00**
- q)** foglio 14 particella 313 cat. Seminativo consistenza 22 are 60 ca – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 940,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 80,00**
- r)** foglio 14 particella 329 cat. Seminativo Arboreo consistenza 8 are 80 ca – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 352,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 30,00**
- s)** foglio 14 particella 346 cat. Pascolo Cespuglioso consistenza 19 are 30 ca – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 772,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 65,00**
- t)** foglio 14 particella 385 cat. Vigneto consistenza 18 are 60 ca – prezzo a mq. €. 0,40 – valore stimato €. 744,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota **€. 62,00**

u) foglio 20 particella 143 cat. Seminativo consistenza 4 are 60 ca "Zona Residenziale"

- porz. 20 ca - B completamento - prezzo a mq. €. 42,00 - valore stimato €.
820,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota **€. 70,00**

- porz. 4 are e 40 - C espansione - prezzo a mq. €. 30,00 - valore stimato €.
13.200,00 quota di proprietà pari ad 1/12 valore pro-quota **€. 1.100,00**

v) foglio 20 particella 185 cat. Seminativo Arboreo consistenza 7 are 50 ca -
prezzo a mq. €. 3,50 - valore stimato €. 2.625,00 quota di proprietà pari ad
1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 220,00**

z) foglio 20 particella 195 cat. Seminativo Arboreo consistenza 1 are 04 ca -
prezzo a mq. €. 5,50 - valore stimato €. 572,00 quota di proprietà pari ad
1/12 valore pro-quota arrotondato **€. 50,00**

Quesito - 13.

Divisione dei beni in lotti:

L.01) proprietà ricadenti nel Comune di Camerino (fog. 78 p.lle 93 sub 3-7-8 e p.lla 70) valore attribuito al presente lotto **€. 17.115,00**

L.02) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 21 p.lle 185 e 284 sub 2) valore attribuito al presente lotto **€. 38.325,00**

L.03) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 7 p.lle 20-47-48-139-140) valore attribuito al presente lotto **€. 1.580,00**

L.04) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 14 p.lle 186-313-329-346-385 - fog. 9 p.lla 56) valore attribuito al presente lotto **€. 421,00**

L.05) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 20 p.lle 143-185-195) valore attribuito al presente lotto **€. 1.440,00**


L.06) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 22 p.lla 89 sub 3) valore attribuito al presente lotto **€. 114.000,00**

L.07) proprietà ricadenti nel Comune di Fiuminata (fog. 22 p.lle 752-89 sub 7) valore attribuito al presente lotto **€. 77.400,00**

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Muccia, li 27.12.2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Geom. Paolo Antonelli)
N. 258
Geometra
Paolo Antonelli



Allegati:

- allegato 1: documentazione fotografica;
- allegato 2: estratti di mappa, planimetria catastale, visure catastali;
- allegato 3: documentazione e certificazioni Uffici Tecnici Comunali;
- allegato 4: Attestati prestazione energetica;