

C.T.U.

Originale

Comune di Esanatoglia

Provincia di Macerata

PERIZIA GIUDIZIARIA

Esecuzione Immobiliare:

~~_____~~

R.G. Esecuzioni n. 52/2010 – Tribunale di Camerino

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premessa

Il sottoscritto geom. Michele VESCIA, nato a Matelica il 24/05/1965, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri laureati presso il Collegio Circondariale di Camerino al n. 273, con studio tecnico in Matelica, via F. Filzi n. 16, nominato CTU nell'esecuzione immobiliare di cui sopra dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, all'udienza del 11 novembre 2011 prestava giuramento di rito ricevendo l'incarico di espletare i seguenti quesiti:

“Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento, eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria e verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C.:

- A) alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì di una documentazione fotografica relativa al suo esterno;
- B) alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali;

- C) all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed, in genere, da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n. 4 disp. att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non opponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato;
- D) alla determinazione del valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo, tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
- E) nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sub D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento, con l'indicazione del relativo costo.

In seguito alla comunicazione scritta inviata a mezzo raccomandata A.R. alle parti in data 04 gennaio 2012 (*allegato a*), in data 12 gennaio 2012 avveniva il sopralluogo presso i luoghi di causa, alla presenza delle persone indicate nel "Verbale di sopralluogo n. 1" (*allegato b*).

Stalder

5) Foglio n. 25 mappale n. 104: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 1.074 sopra la quale, nell'anno 2003, è stata autorizzata l'edificazione di un edificio di tipo residenziale per una volumetria fuori terra di mc. 1.034 ed una superficie complessiva di mq. 516 su tre piani. La fine lavori non è stata ancora depositata per effetto della presentazione di due "Denunce di inizio attività per completamento lavori" presentate rispettivamente nel febbraio 2007 e nel febbraio 2010. Quest'ultima scadrà nel febbraio del 2013. Il collaudo della struttura è stato presentato in data 12 luglio 2005 presso i competenti uffici della Provincia.

L'edificio presenta struttura portante orizzontale e verticale in C.A., con le tamponature perimetrali dei piani sottostrada e terra in C.A. in opera e quelle del piano primo realizzate con muratura di laterizio (*foto n. 15 e 16*).

Allo stato attuale la costruzione risulta non completata in quanto esternamente manca la realizzazione di alcuni particolari architettonici presenti in progetto e la pitturazione, mentre internamente la situazione è la seguente:

- il piano sottostrada, destinato a garage, può ritenersi completato in quanto presenti gli intonaci, il pavimento in battuto di cemento rifinito al quarzo e gli impianti. Da rilevare la presenza di alcune tramezzature divisorie e la realizzazione di una "cantina" non presenti in progetto.
- il piano terra risulta allo stato grezzo ed indiviso;
- il piano primo risulta allo stato grezzo ma, a differenza del piano terra, sono state eseguite le divisioni interne in conformità al progetto.

Negli ultimi due piani descritti, destinati ad abitazione, sono assenti gli impianti, gli intonaci, i pavimenti ed i rivestimenti e gli infissi interni.

- Sholech
- 6) Foglio n. 25 mappale n. 106: trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 444 utilizzata come orto (foto n. 17).

B) Provveda l'esperto alla identificazione catastale del medesimo, previo accertamento della esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per la emissione del decreto di trasferimento e segnalando le eventuali variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento dei dati catastali;

Risultanze delle registrazioni catastali (allegato c):

1) Comune di Esanatoglia, catasto dei fabbricati

- Foglio n. 19 p.lla n. 178 sub. 5 Categoria D/1 Rendita Euro 5.974,00;
- Foglio n. 19 p.lla n. 178 sub. 6 Categoria D/1 Rendita Euro 116,00;
- Foglio n. 19 p.lla n. 178 sub. 7 Categoria D/1 Rendita Euro 116,00.

Ditta Intestataria:

- [redacted] con sede in Esanatoglia C.F. [redacted], proprietà per 1/1.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali.

Al fine del decreto di trasferimento si ritiene utile di indicare "con corte sub. 4 di mq. 5.317".

2) Comune di Esanatoglia, catasto dei fabbricati

- Foglio n. 19 p.lla n. 215 sub. 5 Categoria D/1 Rendita Euro 6.290,45;
- Foglio n. 19 p.lla n. 215 sub. 6 Categoria D/1 Rendita Euro 82,63.

Ditta Intestataria:

- [REDACTED] L con sede in Esanatoglia C.F.
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali.

Al fine del decreto di trasferimento si ritiene utile di indicare *"con corte sub. 4 di mq. 2.209"*.

3) *Comune di Esanatoglia, catasto dei fabbricati*

- Foglio n. 19 p.lla n. 503 Categoria D/1 Rendita Euro 3.230,00.

Ditta Intestataria:

- [REDACTED] con sede in Esanatoglia C.F.
[REDACTED] proprietà superficiaria 1/1.

- COMUNE DI ESANATOGLIA con sede in Esanatoglia C.F.
00169080439; proprietà per l'area.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali.

Si ritiene utile indicare che *"è possibile la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà"* in quanto sono trascorsi i previsti 10 anni dal rilascio dell'agibilità previsti in convenzione.

4) *Comune di Esanatoglia, catasto dei terreni*

- Foglio n. 25 p.lla n. 104: Qualità Fabbricato urbano da accertare;
Superficie are 10 e centiare 74;

- Foglio n. 25 p.lla n. 106: Qualità Seminativo; Classe 3; Superficie are 4
e centiare 44 Reddito Dominicale €. 1,03;

Ditta Intestataria:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali.

Relativamente alla particella 104, si sottolinea la necessità, contestualmente alla denuncia di fine dei lavori, di redigere tipo mappale per il trasferimento al catasto dei fabbricati dell'area e successivamente procedere alla denuncia dell'immobile con procedura Docfa.

- Foglio n. 25 p.lla n. 102: Qualità Seminativo; Classe 3; Superficie are 5 e centiare 01 Reddito Dominicale €. 1,16;

Ditta Intestataria:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 2/10.

Si rileva l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle registrazioni catastali.

C) Provveda l'esperto all'accertamento della effettiva proprietà, piena o per quota, del bene pignorato in capo al debitore esecutato, precisando se il medesimo sia gravato o meno da locazioni, affitti, canoni, usufrutto, servitù ovvero altri diritti reali ed, in genere, da formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale di cui all'art. 173, comma 1, n. 4 disp. att. C.P.C., destinati a restare a carico dell'acquirente, o non opponibili a quest'ultimo e specificando se esso risulti comunque occupato da terzi diversi dal debitore esecutato;

In seguito alle ispezioni eseguite presso la "Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata" (allegato d), si evince che gli immobili oggetto della presente relazione sono di proprietà di:

1) Foglio n. 19 mappale n. 178 sub. 5, 6 e 7:

[redacted] con sede ad Esanatoglia (Mc)
[redacted] per il diritto di Proprietà".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 15/11/2006 Repertorio 33259/7609,
trascritto in data 16/11/2006 al n. 12413 Reg. Particolare e n. 20349 Reg.
Generale.)

2) Foglio n. 19 mappale n. 215 sub. 5, e 6:

[redacted] con sede ad Esanatoglia (Mc)
[redacted] per il diritto di Proprietà".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 15/11/2006 Repertorio 33259/7609,
trascritto in data 16/11/2006 al n. 12413 Reg. Particolare e n. 20349 Reg.
Generale.)

Su quest'ultimo immobile le indagini hanno rilevato la presenza di un
contratto di locazione, [redacted]

[redacted], stipulato in data 12/01/2009 della durata di anni 6 non
registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Tale contratto è stato rinnovato tra le stesse ditte in data 04/01/2011,
successivamente all'atto di pignoramento, con durata di anni 6 e registrato
presso l'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2011. La variazione principale
consta nella diminuzione del corrispettivo.

3) Foglio n. 19 mappale n. 503

[redacted] con sede ad Esanatoglia (Mc)
[redacted] per il diritto di Proprietà Superficiaria".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 15/11/2006 Repertorio 33259/7609, trascritto in data 16/11/2006 al n. 20349 Reg. Particolare e n. 12413 Reg. Generale.)

Su questo immobile le indagini hanno rilevato la presenza di un contratto di locazione, tra [REDACTED], stipulato in data 01/12/2008 della durata di anni 6 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 3/12/2008.

Sui suddetti beni insistono le seguenti formalità:

- a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1950/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n.3115 Reg. Particolare e n. 14085 Reg. Generale.
- b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1951/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n.3116 Reg. Particolare e n. 14086 Reg. Generale.
- c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1957/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n.3117 Reg. Particolare e n. 14087 Reg. Generale.
- d) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/10/2009 Repertorio 1457/2009, trascritto in data 09/10/2009 al n.3466 Reg. Particolare e n. 15444 Reg. Generale.
- e) Ipoteca legale - Atto esattoriale di Equitalia Marche Spa del 26/10/2009 Repertorio 158007, trascritto in data 30/10/2009 al n. 3767 Reg. Particolare e n. 16813 Reg. Generale (solo Foglio 19 p.lla 215 sub. 5).

- f) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Camerino del 11/12/2009 Repertorio 243/2009, trascritto in data 16/12/2009 al n. 4311 Reg. Particolare e n. 19270 Reg. Generale.
- g) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Camerino del 24/12/2009 Repertorio 248/2009, trascritto in data 13/01/2010 al n. 74 Reg. Particolare e n. 546 Reg. Generale.
- h) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Camerino del 02/02/2010 Repertorio 22/10, trascritto in data 23/02/2010 al n. 495 Reg. Particolare e n. 2736 Reg. Generale.
- i) Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 07/09/2010 Repertorio 521/2010, trascritto in data 22/09/2010 al n. 8507 Reg. Particolare e n. 13729 Reg. Generale.

4) Foglio n. 25 mappale n. 102

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di Proprietà per 2/10".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 28/02/2001 Repertorio 17185/3486, trascritto in data 06/03/2001 al n. 2093 Reg. Particolare e n. 2914 Reg. Generale.)

Tale particella è in realtà la strada di collegamento tra le varie proprietà presenti nell'area e pertanto si ritiene costituita una servitù di passaggio.

Sul suddetto bene insistono le seguenti formalità:

- a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Jesi del 19/06/2009 Repertorio 661/2009 trascritto in data 23/06/2009 al n. 2135 Reg. Particolare e n. 9931 Reg. Generale.

- b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1957/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n.3117 Reg. Particolare e n. 14087 Reg. Generale.
- c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/10/2009 Repertorio 1457/2009, trascritto in data 09/10/2009 al n.3466 Reg. Particolare e n. 15444 Reg. Generale.
- d) Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 07/09/2010 Repertorio 521/2010, trascritto in data 22/09/2010 al n. 8507 Reg. Particolare e n. 13729 Reg. Generale.

5) Foglio n. 25 mappale n. 104

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di Proprietà".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 28/02/2001 Repertorio 17185/3486, trascritto in data 06/03/2001 al n. 2090 Reg. Particolare e n. 2911 Reg. Generale.)

Sul suddetto bene insistono le seguenti formalità:

- a) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Atto Notaio Pierdominici Cesare di Camerino del 17/06/2004 Repertorio 21318/6775, trascritto in data 24/06/2004 al n. 2637 Reg. Particolare e n. 10294 Reg. Generale.
- b) Atto tra vivi preliminare di compravendita - Atto Notaio Pierdominici Cesare di Camerino del 05/11/2005 Repertorio 23948/7560, trascritto in data 24/11/2005 al n. 10881 Reg. Particolare e n. 18678 Reg. Generale.
- c) Atto tra vivi *costituzione di fondo patrimoniale* - Atto Notaio Sciapichetti Benedetto del 24/10/2008 Repertorio 85454/19748,

trascritto in data 04/11/2008 al n. 10835 Reg. Particolare e n. 17093 Reg. Generale.

- d) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Jesi del 19/06/2009 Repertorio 661/2009, trascritto in data 23/06/2009 al n. 2135 Reg. Particolare e n. 9931 Reg. Generale.
- e) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1957/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n. 3117 Reg. Particolare e n. 14087 Reg. Generale.
- f) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/10/2009 Repertorio 1457/2009, trascritto in data 09/10/2009 al n. 3466 Reg. Particolare e n. 15444 Reg. Generale.
- g) Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 07/09/2010 Repertorio 521/2010, trascritto in data 22/09/2010 al n. 8507 Reg. Particolare e n. 13729 Reg. Generale.

6) Foglio n. 25 mappale n. 106

_____ per il diritto di Proprietà".

(Atto Notaio VALERI Lorenzo del 28/02/2001 Repertorio 17185/3486, trascritto in data 06/03/2001 al n. 2090 Reg. Particolare e n. 2911 Reg. Generale.)

Sul suddetto bene insistono le seguenti formalità:

- a) Atto tra vivi *costituzione di fondo patrimoniale* - Atto Notaio Sciapichetti Benedetto del 24/10/2008 Repertorio 85454/19748, trascritto in data 04/11/2008 al n. 10835 Reg. Particolare e n. 17093 Reg. Generale.

- b) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Jesi del 19/06/2009 Repertorio 661/2009, trascritto in data 23/06/2009 al n. 2135 Reg. Particolare e n. 9931 Reg. Generale.
- c) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/09/2009 Repertorio 1957/2009, trascritto in data 16/09/2009 al n. 3117 Reg. Particolare e n. 14087 Reg. Generale.
- d) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 09/10/2009 Repertorio 1457/2009, trascritto in data 09/10/2009 al n. 3466 Reg. Particolare e n. 15444 Reg. Generale.
- e) Verbale di pignoramento immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Macerata del 07/09/2010 Repertorio 521/2010, trascritto in data 22/09/2010 al n. 8507 Reg. Particolare e n. 13729 Reg. Generale.

D) Provveda l'esperto alla determinazione del valore di mercato dell'immobile procedendo alla stima del medesimo, tenuto conto dell'incidenza dell'eventuale usufrutto o di altri diritti reali, al netto delle spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti su di esso, previa verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso e previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;

Il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato e comparate con le quotazioni immobiliari dell'osservatorio dell'Agenzia del Territorio.

Preliminarmente ad ogni valutazione saranno elencati i titoli edilizi in base ai quali è stata autorizzata l'edificazione degli immobili.

Relazione

In riferimento ai quesiti proposti, vengono qui di seguito riportati gli accertamenti svolti.

A) Provveda l'esperto alla esatta identificazione dell'immobile pignorato, fornendone una sommaria ma esauriente descrizione contenente una succinta esposizione delle sue caratteristiche e la indicazione dei relativi confini, corredandola altresì di una documentazione fotografica relativa al suo esterno.

Gli immobili oggetto del pignoramento si trovano all'interno del territorio del Comune di Esanatoglia.

Trattasi di n. 3 fabbricati industriali ubicati nella zona industriale sita in "Loc. Campocuiano" e di 3 particelle di terreno, situate in località Capriglia, su una delle quali è stata edificata una costruzione residenziale autorizzata ma non ancora completata.

Come già esposto, i fabbricati industriali sorgono tutti in loc. "Campocuiano", zona adiacente all'abitato ma a forte vocazione industriale e vengono di seguito descritti:

- 1) Foglio n. 19 mappale n. 178: trattasi di capannone industriale che sorge su una particella di complessivi mq. 6.280, edificato nel 1995, attualmente in stato di abbandono (foto n. 1).

L'edificio principale, identificato al sub. 5 e destinato ad opificio, presenta struttura portante orizzontale e verticale in C.A. prefabbricato con tamponature perimetrali realizzate con pannelli prefabbricati ed occupa una superficie di m. 41,5 x 25,0 per complessivi mq. 1.037,5, dei quali mq. 210 non autorizzati (foto n. 2).

L'interno dell'opificio è stato oggetto di atti vandalici; ciò si evince dal fatto che i macchinari e le attrezzature presenti sono stati danneggiati ed inoltre ci

sono evidenti segni di un principio di incendio, probabilmente non di seria entità.

A tal proposito, in data 18 febbraio 2012 risulta essere stata presentata una denuncia per danneggiamento alla Stazione Carabinieri di San Severino Marche.

Lungo il lato sud-ovest, adiacente alla strada ed a ridosso del capannone, è presente un corpo di fabbrica su due piani, ognuno di circa 115 mq., che presenta caratteristiche costruttive differenti rispetto all'opificio in quanto costruzione realizzata precedentemente e con tipologia "in opera" e non prefabbricata. Tale struttura era adibita ad uffici, a spogliatoi per le maestranze ed a servizi igienici (foto n. 3) .

Sul piazzale principale è presente, inoltre, una piccola costruzione, sub. 6 e 7, adibita a cabina Enel (foto n. 4).

Lungo il lato nord-est, opposto al lato strada, sono presenti dei volumi, alcuni addossati al capannone altri isolati, realizzati in pannello di lamiera schiumato (sandwich) e/o in lamiera ondulata. Tali elementi non sono rappresentati in mappa e non sono mai stati autorizzati dal punto di vista urbanistico ed edilizio (foto n. 5 e 6).

Sono presenti, inoltre, n. 2 silos, all'interno dei quali potrebbero esserci sostanze pericolose soprattutto per l'ambiente circostante (foto n. 7).

Infine, si rileva la presenza di fusti di sostanze chimiche che dovranno essere opportunamente analizzate e successivamente conferite a società autorizzate per l'eventuale smaltimento (foto n. 8).

2) **Foglio n. 19 mappale n. 215:** trattasi di un capannone industriale, che sorge su una particella di complessivi mq. 3.895 edificato ex novo, in seguito ad incendio, nel 2000, attualmente ospitante una attività produttiva (*foto n. 9*).

L'edificio principale, sub. 5, presenta struttura portante orizzontale e verticale in C.A. prefabbricato, con tamponature perimetrali realizzate con pannelli prefabbricati e pavimento in battuto di cemento.

Ha un'altezza interna di m. 7,00 sottotrave ed occupa una superficie di m. 57,0 x 29,0 per complessivi mq. 1653.

Internamente a questo corpo principale sono presenti:

- a. L'opificio industriale, dove si svolge la produzione;
- b. un corpo uffici e servizi realizzato in opera (non prefabbricato) che si sviluppa su due livelli collegati per mezzo di una scala in ferro;
- c. un ambiente destinato a magazzino, diviso dalla parte produttiva da una compartimentazione.

Il tutto è realizzato in maniera molto economica ed essenziale.

Relativamente al corpo uffici e servizi si ritiene utile specificare che il piano inferiore è destinato ad uffici e servizi legati alla produzione, ha pavimento in battuto di cemento e finiture essenziali; il piano primo ospita uffici, è diviso con pareti attrezzate e pavimentato con piastrelle in ceramica.

La planimetria dell'intero corpo uffici ~~non è rispondente alla relativa planimetria acquisita in catasto.~~

Sul retro del fabbricato e lungo il lato nord-est sono state realizzate strutture in ferro telonate, di notevole superficie, e tettoie ne censite ne rappresentate in catasto (*foto n. 10 e 11*).

Il sub. 6 è una piccola struttura prefabbricata adibita a cabina Enel (*foto n. 12*).

- 3) **Foglio n. 19 mappale n. 503:** trattasi di capannone industriale edificato tra il 1989 ed il 1996 attualmente ospitante una attività produttiva del settore metalmeccanico (foto n. 13).

La particella di terreno dove è stato edificato il fabbricato, di complessivi mq. 2.780, risulta essere di proprietà del Comune di Esanatoglia in quanto concessa in diritto di superficie per anni 99 con convenzione stipulata in data 23 marzo 1989.

L'edificio presenta struttura portante orizzontale e verticale in C.A. prefabbricato, con tamponature perimetrali realizzate con pannelli prefabbricati e pavimento in battuto di cemento.

Ha un'altezza interna di m. 5,5 sottotrave ed occupa una superficie di mq. 1200 circa.

Internamente al fabbricato sono presenti:

- a. L'opificio industriale, dove si svolge la produzione;
- b. un corpo uffici e servizi sul solo piano terra, con copertura praticabile utilizzata come deposito campioni, collegati per mezzo di una scala in ferro;

Il tutto realizzato in maniera essenziale.

La planimetria dell'intero corpo uffici non è rispondente alla relativa planimetria acquisita in catasto.

- 4) **Foglio n. 25 mappale n. 102:** trattasi di una particella di terreno di complessivi mq. 501 utilizzata come strada imbrecciata di collegamento tra varie particelle presenti nell'area. Risulta di proprietà dell'esecutato per 2/10 (foto n. 14).

Circa le spese occorrenti per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, inoltre, è stato stimato un importo complessivo di Euro 12.000,00 e, considerando che gli atti riguardano quasi sempre tutto il compendio, verranno detratti ripartendoli proporzionalmente al valore dei quattro immobili di maggior valore risultando gli altri due frustoli di terreno irrilevanti.

1) Foglio n. 19 mappale n. 178:

- Concessione edilizia n. 28 del 11/04/1995: demolizione e ricostruzione capannone.
- Variante n. 14 del 12/04/1996 alla concessione n. 28/95: modifica aperture e distribuzione interna.
- Agibilità prot. 2978 del 24/07/1996.
- Concessione edilizia n. 2 del 06/03/1998: ampliamento capannone e costruzione cabina elettrica.
- Concessione edilizia n. 6 del 15/03/2000: ampliamento capannone e costruzione cabina elettrica.
- *N. 2 Richieste di condono edilizio del 10/12/2004 formalmente non corrette e pertanto dichiarate "non ricevibili".*

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili e lo stato degli impianti, il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Capannone sub. 5	825	350,00	288.750,00
Palazzina sub. 5	190	400,00	76.000,00

Cabina elettrica sub. 6 e 7	23	250,00	5.750,00
Corte residua sub. 4	5.317	10,00	53.170,00
Estinzione trascriz. ischiz.			- 2.550,00
Valore			421.120,00

Relativamente a questo immobile è necessario evidenziare quanto segue:

- a) una porzione di capannone di circa mq. 210 risulta allo stato abusivo e la stima dei costi per la regolarizzazione non è al momento possibile in quanto non è possibile sapere se l'amministrazione permetterà la sanatoria del volume costruito abusivamente ovvero se richiederà il ripristino dello stato dei luoghi. *Tale superficie non è stata stimata come fabbricato ma come corte.*
- b) Sono presenti volumi costruiti abusivamente, in passato utilizzati come volumi tecnici, che dovranno essere rimossi con conseguenti spese.
- c) All'interno della particella sono presenti molti fusti, cisterne e silos contenenti sostanze presumibilmente pericolose per l'ambiente. Tale sostanze dovranno essere:
 - censite;
 - analizzate;
 - conferite a smaltitore autorizzato.

I costi di tali procedimenti al momento non possono essere quantificati, non conoscendo le sostanze contenute.

E' da ritenere molto probabile, comunque, che la "bonifica" del sito comporterà costi ingenti.

Si fa presente, infine, che in prossimità dell'area dove sono stoccate tali sostanze scorre un corso d'acqua; pertanto si consiglia la loro rapida gestione al fine di scongiurare gravi danni all'ambiente.

2) Foglio n. 19 mappale n. 215:

- Concessione edilizia n. 14 del 04/05/2000: ricostruzione capannone.
- Variante n. 35 del 12/10/2000 alla concessione n. 14/00: modifiche interne.
- Agibilità prot. 2264 del 21/04/2001.

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili e lo stato degli impianti, il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Sup. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Capannone sub. 5	1.653	350,00	578.550,00
Superfici con uffici sub. 5	250	400,00	100.000,00
Cabina elettrica sub. 5 e 6	34	250,00	8.500,00
Corte residua sub. 4	2.208	28,00	61.824,00
Estinzione trascriz. ischiz.			- 4.510,00
Valore			744.364,00

Relativamente a questo immobile è necessario evidenziare quanto segue:

- a) Sono state riscontrate sulla corte esterna strutture tensostatiche e pensiline a sbalzo non autorizzate e pertanto destinate ad essere rimosse.
- b) La planimetria degli uffici interni, sia inferiore che superiore, non corrisponde con quanto contenuto nel progetto.

3) Foglio n. 19 mappale n. 503:

- Concessione edilizia n. 22 del 20/11/1989: costruzione capannone.

- Variante n. 30 del 14/04/1995 alla concessione n. 22/89: modifiche interne.
- Variante n. 15 del 12/04/1996 alla concessione n. 22/89: modifiche interne e vano caldaia.
- Agibilità prot. 4182 del 05/10/1996.

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili e lo stato degli impianti, il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Sup. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Capannone	1.200	330,00	396.000,00
Locale deposito	24	150,00	3.600,00
Diritto di superficie rivalutato	2780	1,71	4.753,80
Estinzione trascriz. ischiz.			- 2.550,00
Valore			401.913,80

Relativamente a questo immobile è necessario evidenziare quanto segue:

- La planimetria degli uffici interni non corrisponde esattamente con quanto contenuto nel progetto.
- L'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà comporta, al momento, un ulteriore onere calcolato in Euro 18.600,00.*

E' opportuno precisare che il valore di mercato è l'aspetto economico che cerca di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il prezzo, invece, è un dato reale che si verifica al momento della compravendita.

4) Foglio n. 25 mappale n. 102:

Destinazione	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Corte per 2/10	100,20	2,00	200,40
Valore			200,40

5) Foglio n. 25 mappale n. 104:

- Permesso di costruire n. 19 del 23/10/2003: costruzione edificio per civile abitazione.
- Lavori iniziati il 2/02/2004 ed ancora non terminati.
- Struttura collaudata in data 12/07/2005.
- Denuncia inizio attività del 8/02/2007 per completamento lavori.
- Denuncia inizio attività del 5/02/2010 per completamento lavori.

Eseguito il sopralluogo, tenute presenti le norme del PRG, l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, le destinazioni d'uso degli immobili e lo stato di avanzamento, il sottoscritto propone la seguente valutazione.

Destinazione	Sup. mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Piano 1° e 2°	344	850,00	292.400,00
Piano interrato	172	550,00	94.600,00
Corte residua al 10%	200	80,00	16.000,00
Corte residua al 2%	702	16,00	11.232,00
Estinzione trascriz. ischiz.			- 2.500,00
Valore			411.732,00

Relativamente a questo immobile è opportuno ricordare che:

- Il titolo abilitativo scadrà nel febbraio del 2013.

- Il collaudo della struttura è stato presentato in data 12 luglio 2005 presso i competenti uffici della Provincia.
- La costruzione risulta non completata, come relazionato al punto 1).

E' opportuno precisare che il valore di mercato è l'aspetto economico che cerca di prevedere il più probabile prezzo di mercato.

Il prezzo, invece, è un dato reale che si verifica al momento della compravendita.

6) Foglio n. 25 mappale n. 106:

Destinazione	Superficie mq.	Prezzo unitario €/mq.	Valore Totale €/mq.
Terreno	444	2,00	888,00
Valore			888,00

E) Provveda l'esperto nell'ipotesi in cui il bene sia divisibile, alla formazione di più lotti, da identificarsi compiutamente mediante la specifica indicazione dei rispettivi confini, determinando il valore di mercato di ciascuno di essi secondo il criterio esposto sub D) e descrivendo le operazioni da svolgere per procedere al frazionamento, con l'indicazione del relativo costo.

Al fine di semplificare la gestione del procedimento il sottoscritto ritiene utile suddividere i beni oggetto dell'esecuzione nei seguenti n. 4 lotti.

Lotto n. 1- Capannone industriale con palazzina uffici e corte residua al foglio n. 19 mappale n. 178.

Valore stimato			€. 421.120,00
-----------------------	--	--	----------------------

Relativamente a questo immobile, oltre alle problematiche urbanistiche ed edilizie evidenziate al punto D), al momento non si rendono necessarie operazioni catastali aggiuntive.

Lotto n. 2 – Capannone industriale con corte residua al foglio n. 19 mappale n. 215.

Valore stimato			€ 744.364,00
----------------	--	--	--------------

Relativamente a questo immobile, oltre alle problematiche urbanistiche ed edilizie evidenziate al punto D), non si rendono necessarie operazioni catastali aggiuntive.

Lotto n. 3 – Capannone industriale al foglio n. 19 mappale n. 503:

Valore stimato			€ 401.913,80
----------------	--	--	--------------

Relativamente a questo immobile, oltre alle problematiche evidenziate al punto D), non si rendono necessarie operazioni catastali aggiuntive.

Lotto n. 4 – Fabbricato residenziale bifamiliare al foglio n. 25 mappale n. 104 con terreno agricolo di cui al mappale 106 e diritti su strada mappale 102:

Valore stimato			€ 415.320,40
----------------	--	--	--------------

Relativamente a questo immobile si ribadisce che, contestualmente alla fine dei lavori ovvero alla possibilità di utilizzo dell'immobile, si renderanno necessarie le seguenti operazioni topografiche e catastali:

- rilievo topografico, successiva redazione e presentazione di tipo mappale con procedura Pregeo, presso l'Agenzia del Territorio, per l'aggiornamento della mappa catastale con l'inserimento del nuovo fabbricato.

- b) Denuncia della nuova costruzione al catasto dei fabbricati, presso l'Agenzia del Territorio, con procedura Docfa.

Complessivamente si stima un costo di circa €. 3.000,00.

Allegati

- a) Comunicazione della data del sopralluogo inviata a mezzo A/R alle parti.
- b) Verbale di sopralluogo.
- c) Visure catastali con planimetrie e mappe catastali.
- d) Visure presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.
- e) Documentazione fotografica.
- f) Certificati di destinazione urbanistica dei terreni.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Matelica, lì 16 marzo 2012

Depositato in Cancelleria

16 MAR. 2012

Camerino, D.

Il Funzionario Giudiziario
Sauro CIPOLLETTI

IL C.T.U.

Geom. Michele VESCIA

