

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare POST LEGGE 80
Numero di Ruolo Generale: 85/2023

creditore procedente:
debitore esecutato:

[REDACTED]
[REDACTED]

G.E.: dott. Enrico Pannaggi
C.T.U.: arch. Paola Lorusso

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDIMENTO N. **E.I. 85/2023**
CREDITORE PROCEDENTE: **CONVECTUS MANAGEMENT S.R.L.**
DEBITORE ESECUTATO: **SPASALP S.R.L.**

La sottoscritta arch. Paola Lorusso iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Macerata al numero 634, è stata nominata C.T.U. in data 21/02/2024, con l'invito a prestare il giuramento di rito, a mezzo PEC in data in data 22/02/2024 come comunicazione della Cancelleria, e rispondere ai quesiti sottostanti.

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria, sopralluogo del 10/09/2024 con ispezione dei beni oggetto di esecuzione si provvede 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)

DESCRIZIONE

Gli immobili interessati dal pignoramento sono:

IMMOBILE 1

Magazzino sito nel Comune di **SARNANO (MC)** in Contrada Campanotico 232/A censito al Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 370 sub 9**;

IMMOBILE 2

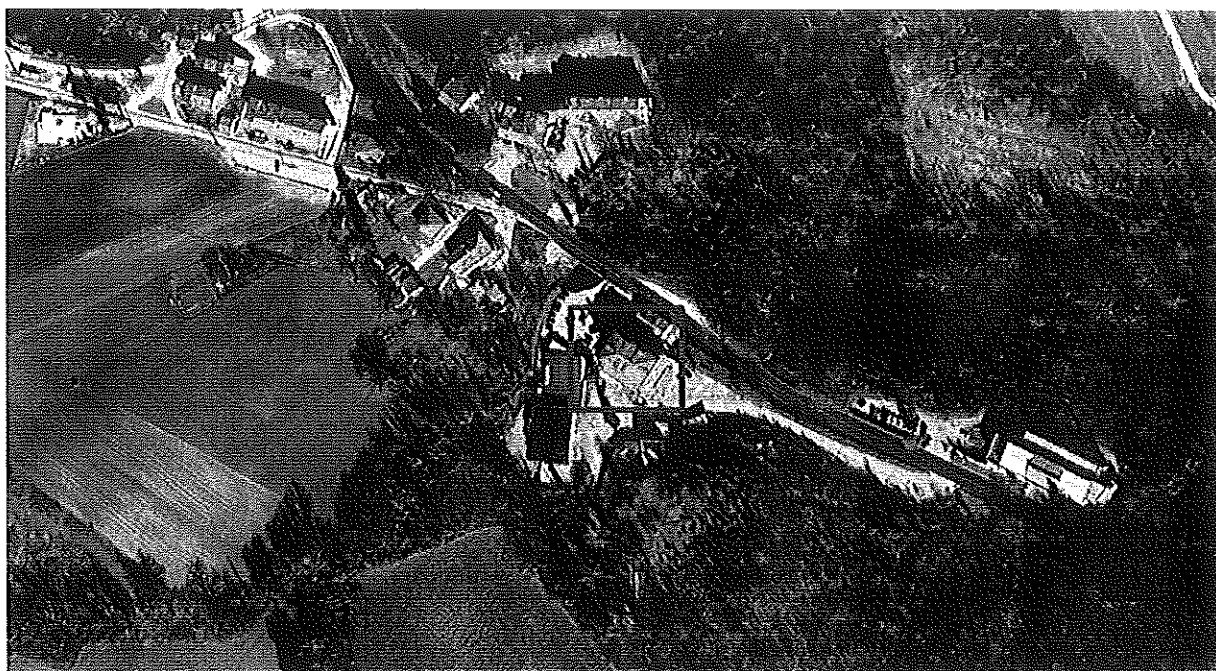
Abitazione con soffitta e cantine siti nel Comune di **SARNANO (MC)** in Contrada Campanotico 232/A censiti al Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 370 sub 10**;

IMMOBILE 3

Abitazione con soffitta e cantine siti nel Comune di **SARNANO (MC)** in Contrada Campanotico 232/A censiti al Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 370 sub 11**;

IMMOBILE 4

Magazzino sito nel Comune di **SARNANO (MC)** in Contrada Campanotico 232/A censito al Catasto Fabbricati al **foglio 21 particella 370 sub 12**.



Gli immobili si trovano in Contrada Campanotico sulla Strada Picena – Strada Provinciale 78 - zona periferica a nord-est di **Sarnano**, Comune di circa 3.300 abitanti.

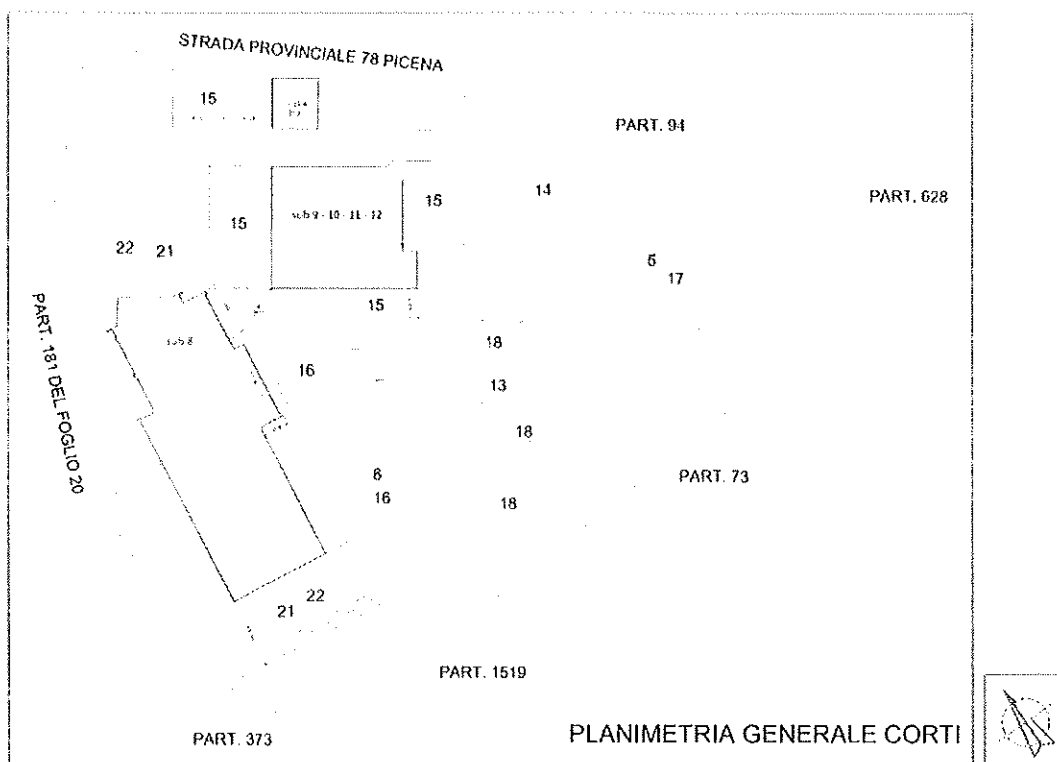
Il Comune di Sarnano è una località termale ai piedi dei Monti Sibillini, nella parte sud-est della provincia di Macerata ai confini con la provincia di Fermo. Un piccolo borgo situato a 550 m sopra il livello del mare, ha un'estensione di circa 63 Km² e dista circa 30 km dal capoluogo Macerata, circa 50 km da Fermo; si sviluppa al confine dei Comuni di Gualdo, Bolognola, Amandola (FM), San Ginesio, Montefortino (FM) e Fiastra.

Sarnano (MC) - Classificazione sismica dal 2022: zona 2 DGR 1142/2022 (BUR 30/09/2022 n.83).

Gli immobili ricadono a Nord Ovest di Sarnano in zona extraurbana - agricola a circa 2 km dal centro abitato, a circa 20 km dalla Strada Statale 77.

Dalla Strada Provinciale 78 Picena, che collega il Comune di Sarnano a Macerata e al confine con la Provincia di Fermo, si accede attraverso due ingressi non recintati alla corte comune di circa 3.400 mq, su cui è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sottoposte a pignoramento.

Dalla corte comune (foglio 21 particella 370 sub 14-15-16) si accede, a nord-est e nord ovest, al magazzino (sub 12) del piano seminterrato, alle cantine di pertinenza dei subalterni 10 (non autorizzata) e 11; a sud ovest alle cantine del piano terra di pertinenza dei subalterni 10 e 11; allo spigolo ad est dell'edificio una scala in cemento armato collega il piano seminterrato al piazzale a sud-est al primo piano e al ballatoio di accesso al magazzino (sub 9) del primo piano e al portone di ingresso con la scala che conduce agli appartamenti al secondo piano (sub 10 e 11) e alle soffitte nel sottotetto (di pertinenza dei subalterni 10 e 11) al terzo piano. Al momento del sopralluogo non erano segnati i confini tra le corti comuni. I subalterni 14 e 16 sono accatastati come bene comune non censibile oltre che ai subalterni 9-10-11-12 anche al subalterno 8 (non facente parte del pignoramento).

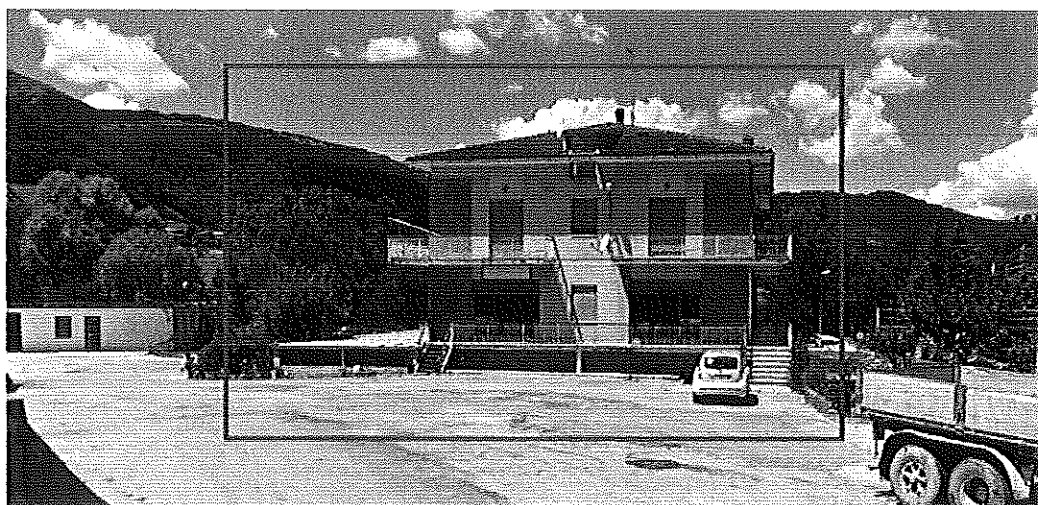


Elaborato Planimetrico fg 21 part 370 Data presentazione: 12/04/2011 - Data: 30/06/2024

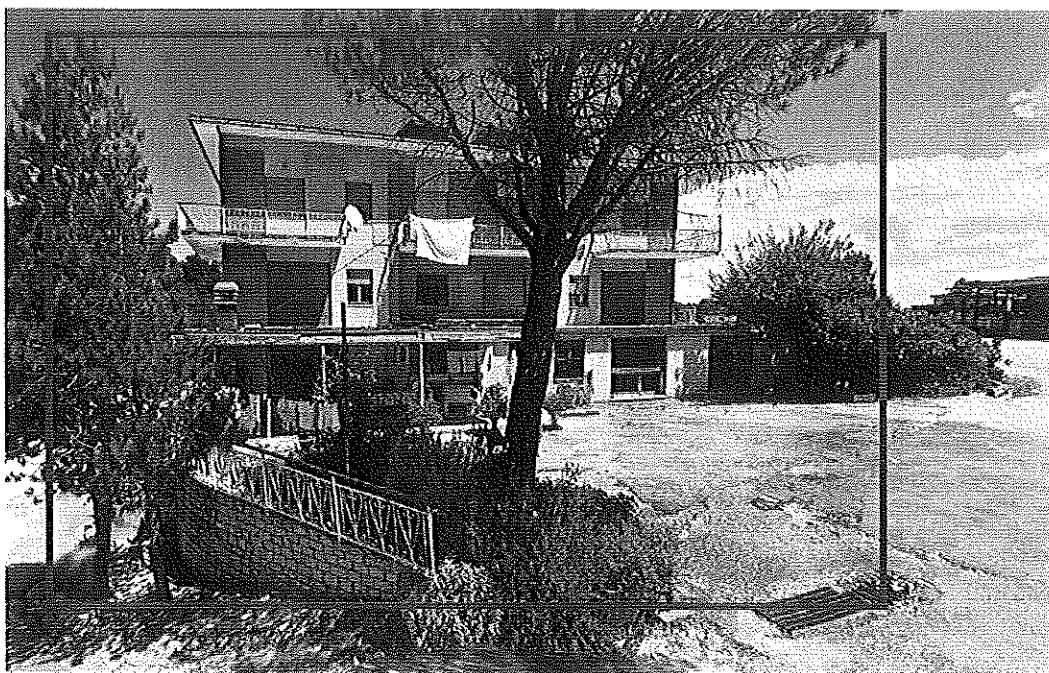
Le unità immobiliari soggette a pignoramento costituiscono un fabbricato isolato, all'interno della corte, a due piani fuori terra oltre al piano seminterrato e al sottotetto.

Il fabbricato è stato costruito dalla fine degli anni '60 con struttura mista in muratura portante e pilastri in cemento armato, solai in latero cemento, copertura a padiglione e finitura in tegole marsigliesi.

L'edificio esternamente è intonacato e tinteggiato, in parte rivestito con paramenti in gres e con rivestimento in pietra al piano seminterrato sulle facciate nord-est e nord-ovest. Le facciate, la copertura, i balconi e ballatoi oltre agli infissi e agli impianti necessitano di manutenzione.



Prospetto sud-est



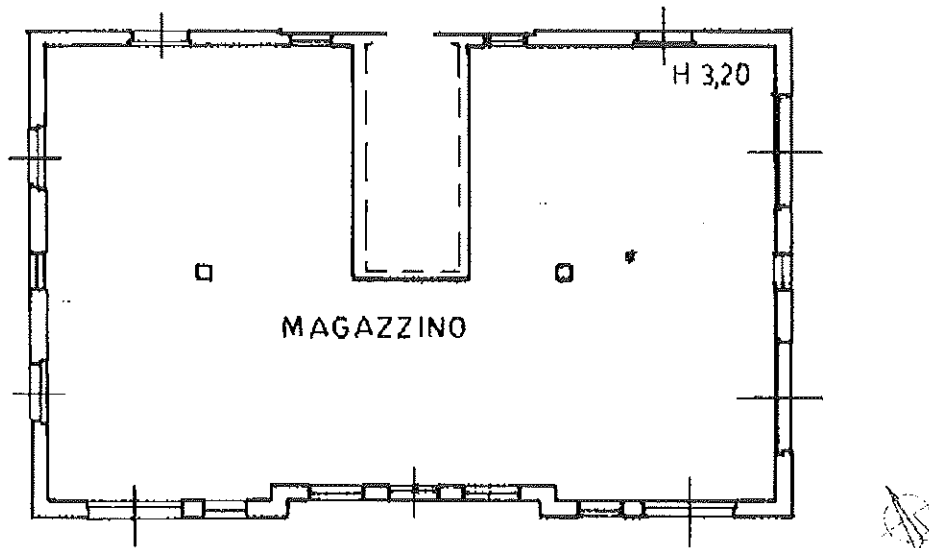
Prospetto sud-ovest



Prospetti nord-est e nord-ovest

IMMOBILE 1*foglio 21 particella 370 sub 9*

Il magazzino occupa il primo piano del fabbricato. Si accede agli ingressi del locale dalle due scalinate sul piazzale a sud-est (*corte foglio 21 particella 370 sub 14-15-16*) attraverso il ballatoio. Con una *superficie commerciale* di circa 260 mq è composto da un unico ambiente in cui, senza autorizzazioni, sono stati ricavati due ambienti uno realizzato con pareti in vetro e l'altro in compensato. L'altezza interna è di 3,18 ml. Gli infissi in legno e tapparelle in pvc, la pavimentazione in piastrelle di ceramica e le finiture dell'intero magazzino sono di qualità mediocre e in pessimo stato di manutenzione. I termosifoni, in ghisa, non sono collegati ad una caldaia. L'impianto elettrico non è a norma. Il locale è occupato da arredi e materiale di diverso genere.



Planimetria catastale PRIMO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

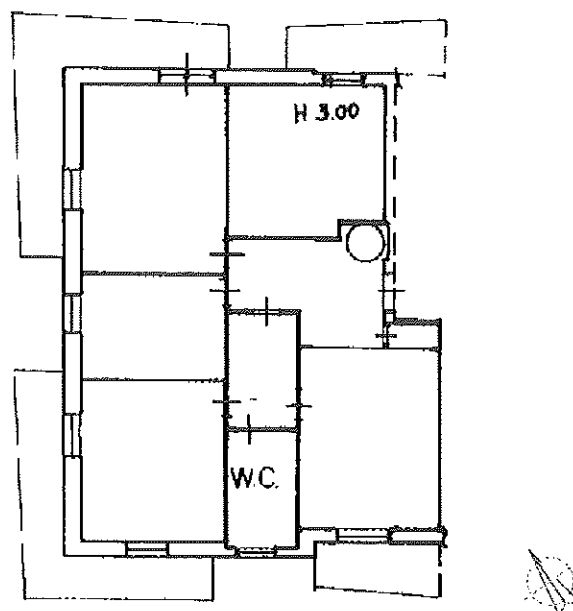
IMMOBILE 2*foglio 21 particella 370 sub 10*

L'unità immobiliare con una superficie commerciale di circa 177 mq è composta catastalmente da:

- **appartamento al secondo piano:** vi si accede dal vano scala (sub 15) comune all'appartamento censito al subalterno 11. Per una superficie commerciale di circa 142 mq è composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, ripostiglio, un bagno con doccia e quattro balconi (due dei quali costituiscono ognuno la metà di un balcone più lungo, al momento non separata da alcun divisorio dall'altra metà facente parte dell'appartamento al subalterno 11). Le finiture interne dell'intero appartamento sono di qualità buona; pavimentazione in marmo in ingresso, soggiorno e corridoio, parquet in una camera e piastrelle di ceramica nelle altre due, piastrelle e rivestimento in ceramica in cucina e bagno. Le porte interne sono in legno, infissi esterni in legno e vetro doppio con tapparelle in pvc. L'altezza interna è di 2,95 ml. I termosifoni sono in ghisa, la caldaia è sul balcone a nord-est.

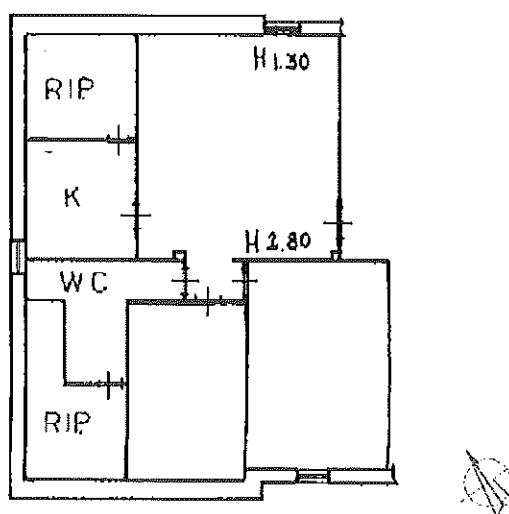
E.I. 85/2023

Non sono stati resi disponibili certificazioni di conformità degli impianti e libretto degli impianti.



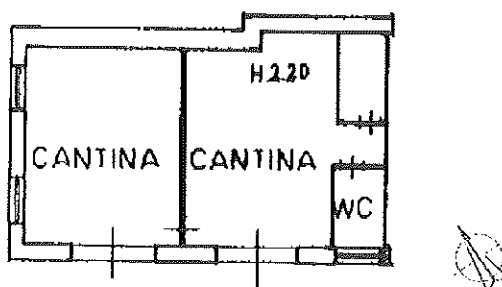
Planimetria catastale SECONDO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **soffitta non abitabile al terzo piano** con accesso dalle scale (bene comune non censibile sub 15); è corrispondente all'appartamento al secondo piano con una superficie calpestabile, con altezza > 1,50 ml, di circa 62 mq (commerciale circa 19 mq), altezza minima 0,80 ml e massima 2,80 ml. Nella soffitta sono stati suddivisi gli ambienti e ricavato un bagno. Le finiture interne sono di qualità mediocre. Termosifoni in ghisa sono collegati all'impianto del secondo piano.



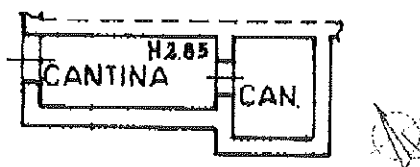
Planimetria catastale TERZO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **cantina al piano terra** altezza interna 2,20 ml; con una superficie di circa 67 mq (commerciali circa 17 mq) è divisa in due ambienti, uno con bagno, collegati tra di loro e ad ognuno dei quali si accede dal piazzale (bene comune non censibile sub 15) a sud-ovest. Le finiture interne sono di qualità mediocre.



Planimetria catastale PIANO TERRA Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **cantina al piano seminterrato**: non era accessibile al momento del sopralluogo. Dalle dimensioni ricavate dalla planimetria catastale risulta una superficie interna netta di circa 28,00 mq. Ingresso sulla corte comune a nord-ovest. Risulta realizzato in assenza di autorizzazioni.



Planimetria catastale PIANO TERRA Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

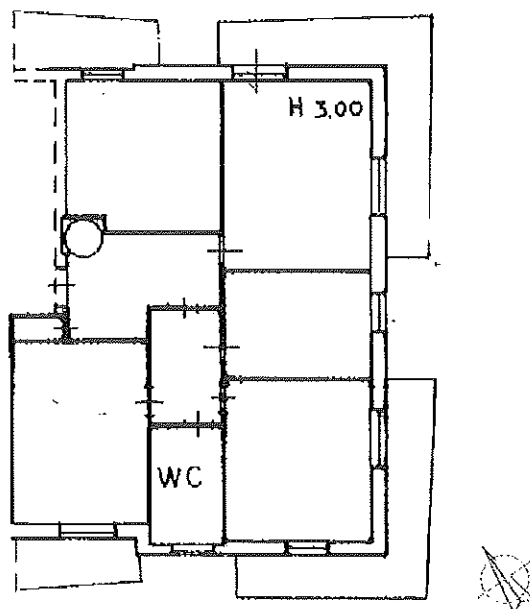
IMMOBILE 3

foglio 21 particella 370 sub 11

L'unità immobiliare con una superficie commerciale di circa 184 mq è composta catastalmente da:

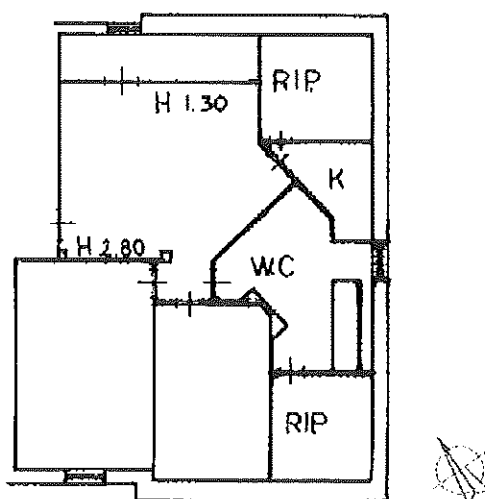
- **appartamento al secondo piano**: vi si accede dal vano scala (sub 15) comune all'appartamento censito al subalterno 10. Per una superficie commerciale di circa 142 mq, è composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, un bagno e ripostiglio, quattro balconi (due dei quali costituiscono ognuno la metà di un balcone più lungo, al momento non separata da alcun divisorio dall'altra metà facente parte dell'appartamento al subalterno 10). Le finiture interne dell'intero appartamento sono di qualità mediocre; pavimentazione in marmo in ingresso, soggiorno e corridoio, parquet in una camera e piastrelle di ceramica nelle altre due, piastrelle e rivestimento in ceramica in cucina e bagno. Le porte interne sono in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo (doppio in cucina e bagno) con tapparelle in pvc. L'altezza interna è di 2,95 ml. I termosifoni sono in ghisa, la

caldaia è sul balcone a nord-est. Impianto elettrico non a norma. Non sono stati resi disponibili certificazioni di conformità degli impianti e libretto degli impianti.



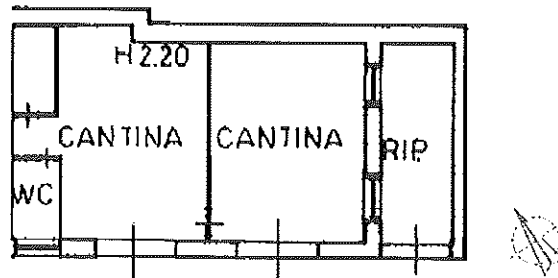
Planimetria catastale SECONDO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **soffitta non abitabile** al terzo piano con accesso dalle scale (bene comune non censibile sub 15); è corrispondente all'appartamento al secondo piano con una superficie calpestabile, con altezza > 1,50 ml, di circa 62 mq (commerciale circa 19 mq), altezza minima 0,80 ml e massima 2,80 ml. Nella soffitta sono stati suddivisi gli ambienti e ricavato un bagno. Le finiture interne sono di qualità mediocri. Termosifoni in ghisa sono collegati all'impianto del secondo piano. La soffitta è riscaldata anche da una stufa a pellet.



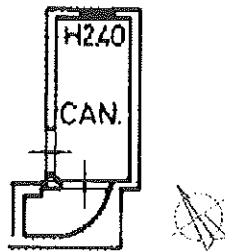
Planimetria catastale TERZO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **cantina al piano terra:** altezza interna 2,20 ml con accesso dal piazzale (bene comune non censibile sub 15) a sud-ovest; è divisa in tre ambienti. I primi due ambienti, uno con bagno, per una superficie calpestabile di circa 67 mq (commerciali circa 17 mq) sono collegati tra di loro e ad ognuno dei quali si accede dal piazzale (bene comune non censibile sub 15) a sud-ovest. Le finiture interne sono di qualità mediocre. Il terzo ambiente di circa 14 mq con accesso dal piazzale identificato catastalmente come ripostiglio risulta realizzato in assenza di autorizzazioni.



Planimetria catastale PIANO TERRA Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

- **cantina al piano seminterrato:** ha una superficie calpestabile di circa 17 mq (commerciale circa 4 mq). Ingresso sulla corte comune a nord-est. Le finiture interne sono di qualità mediocre.



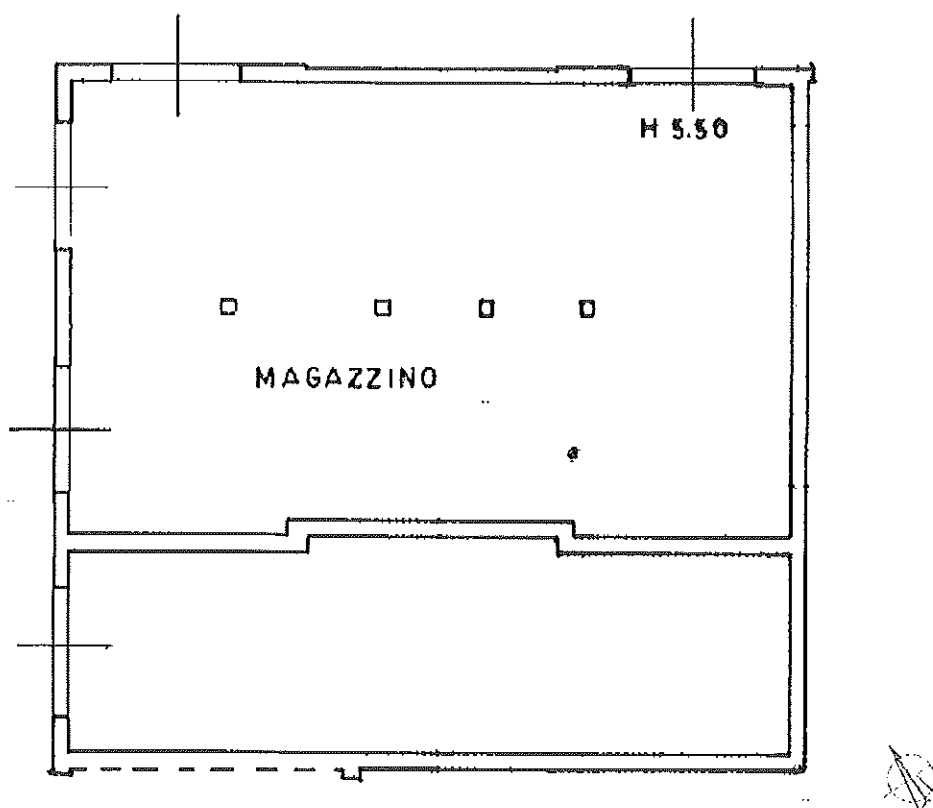
Planimetria catastale PIANO SEMINTERRATO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

La norma 2E/2016 dell'Agenzia delle Entrate prevede che ogni vano, principale o accessorio, indipendentemente dalla destinazione d'uso, debba essere identificato catastalmente, che i vani accessori come i sottotetti, soffitte, cantine debbano essere accatastati separatamente rispetto all'unità immobiliare principale. Ad ogni unità deve essere attribuito un identificativo catastale, il subalterno, e deve essere censita all'interno della categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito).

Si dovrà procedere all'accatastamento delle soffitte e cantine attribuendo loro un identificativo catastale.

IMMOBILE 4*foglio 21 particella 370 sub 12*

Il magazzino: con una superficie commerciale di circa 410 mq al piano seminterrato è diviso in due ambienti distinti. L'ambiente più grande ha una superficie commerciale di circa 275 mq e altezza interna di 5,00 ml; si accede dalla corte (sub 15) attraverso due ingressi carrabili con saracinesche a nord-est e altri due a nord-ovest. L'altro ambiente ha una superficie commerciale di circa 135 mq e altezza interna variabile di circa 3,25 ml. nella parte più alta. Si accede dalla corte (sub 15) attraverso un ingresso carrabile con saracinesca a nord-ovest. L'intera unità immobiliare è allo stato grezzo, occupato da materiale di vario genere e attrezzature e materiali edili.



Planimetria catastale PRIMO PIANO Data: 30/06/2024 (Data presentazione: 03/12/1997)

(All. 1 Repertorio Fotografico)

(All. 2 Visure e Planimetrie Catastali)

(All. 3 Atti Amministrativi Comunali)

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;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili interessati al pignoramento, distinti all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali sono alla data del 30/06/2024 *descritti al Catasto Fabbricati del Comune di SARNANO (I436) (MC)*:

IMMOBILE 1

foglio 21 particella 370 subalterno 9 categoria C/2 Magazzini e locali di deposito - classe 3 - consistenza 228 mq - rendita 282,61 € - superficie catastale 260 mq - piano 1

indirizzo catastale CONTRADA CAMPANOTICO n. 1 (ora 232/A)

CONFINI: Comune: SARNANO Catasto: Fabbricati - Foglio: 21 Particella: 370 sub 15 BCNC ai sub 9 – 10 – 11 – 12 (corte comune, ballatoio e scala)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SARNANO (I436) (MC) Foglio 21 Particella 370

IMMOBILE 2

foglio 21 particella 370 sub 10 categoria A/3 Abitazioni di tipo economico - classe 2 - consistenza 13,5 vani - rendita 836,66 € - superficie catastale 291 mq Totale escluse aree scoperte 283 mq - piano T – 2 – 3 – S1

indirizzo catastale CONTRADA CAMPANOTICO n. 1 (ora 232/A)

CONFINI: Comune: SARNANO Catasto: Fabbricati Foglio: 21 Particella: 370 sub 11 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 12 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 15 BCNC ai sub 9 – 10 – 11 – 12 (corte comune, ballatoio e scala)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SARNANO (I436) (MC) Foglio 21 Particella 370

IMMOBILE 3

foglio 21 particella 370 sub 11 categoria A/3 Abitazioni di tipo economico - classe 2 - consistenza 14 vani - rendita 867,65 € - superficie catastale 293 mq Totale escluse aree scoperte 285 mq - piano T – 2 – 3 – S1

indirizzo catastale CONTRADA CAMPANOTICO n. 1 (ora 232/A)

CONFINI: Comune: SARNANO Catasto: Fabbricati Foglio: 21 Particella: 370 sub 10 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 12 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 15 BCNC ai sub 9 – 10 – 11 – 12 (corte comune, ballatoio e scala)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SARNANO (I436) (MC) Foglio 21 Particella 370

IMMOBILE 4

foglio 21 particella 370 subalterno 12 categoria C/2 Magazzini e locali di deposito - classe 2 - consistenza 362 mq - rendita 373,91 € - superficie catastale 407 mq - piano S1

indirizzo catastale CONTRADA CAMPANOTICO n. 1 (ora 232/A)

CONFINI: Comune: SARNANO Catasto: Fabbricati Foglio: 21 Particella: 370 sub 10 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 11 (S.L.A.S.E.P. S.R.L.) - Foglio: 21 Particella: 370 sub 15 BCNC ai sub 9 – 10 – 11 – 12 (corte comune, ballatoio e scala)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SARNANO (I436) (MC) Foglio 21 Particella 370

Titolarità

Tutti gli **Immobili** risultano intestati a:

██████████ (CF ██████████) ██████████ in SARNANO (MC) frazione Campanotico per il diritto di proprietà di 1/1 dal 17/09/2001.

(A ██████████ Rappresentante dell'impresa).

Provenienza

Alla ██████████ la proprietà per intero è pervenuta in virtù di atto di CONFERIMENTO IN SOCIETÀ ricevuto dal Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO di MACERATA (MC) con sede in Macerata (MC) Repertorio n. ██████████ in data 17/09/2001 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 20/09/2001 al Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████

Soggetto a favore:

██████████ Sede ██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente alle unità negoziali censite al Catasto Fabbricati - Foglio: 21 Particella: 370 sub 9 – 10 – 11 – 12
Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/1

Soggetti contro

██████████ Nato il ██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente alle unità negoziali censite al Catasto Fabbricati - Foglio: 21 Particella: 370 sub 9 – 10 – 11 – 12
Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

██████████ Nato il ██████████ Codice fiscale ██████████

Relativamente alle unità negoziali censite al Catasto Fabbricati - Foglio: 21 Particella: 370 sub 9 – 10 – 11 – 12
Per il diritto di PROPRIETÀ' Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Informazioni in merito alla conformità catastale

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si è riscontrato che nell'analisi comparativa tra le rappresentazioni grafiche del passato emergono discordanze dovute ad approssimazione degli elaborati e rilievi grafici prodotti anni fa con tecniche e metodi di minor precisione. Alla data del sopralluogo la conformità catastale è risultata:

IMMOBILE 1

foglio 21 particella 370 sub 9

non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 03/12/1997. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale non è riportata la rappresentazione grafica del balcone a nord-ovest;
- l'ambiente unico è allo stato di fatto diviso con partizioni in vetro e compensato e alcune aperture sono state chiuse internamente;
- nella planimetria catastale la scala di accesso agli appartamenti al secondo piano ha un ingombro minore di quello realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale tramite Docfa.

Costi di regolarizzazione catastale valutati insieme alla pratica di regolarizzazione edilizia;

IMMOBILE 2

foglio 21 particella 370 sub 10

non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 03/12/1997. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale è indicata altezza 3,00 ml, rilevata 2,95 ml.
- nella planimetria catastale della soffitta al terzo piano è indicata altezza minima 1,30 ml, rilevata 0,80 ml.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale tramite Docfa.

Costi di regolarizzazione catastale valutati insieme alla pratica di regolarizzazione edilizia;

IMMOBILE 3

foglio 21 particella 370 sub 11

non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 03/12/1997. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nella planimetria catastale è indicata altezza 3,00 ml, rilevata 2,95 ml.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale tramite Docfa.

Costi di regolarizzazione catastale valutati insieme alla pratica di regolarizzazione edilizia;

IMMOBILE 4

foglio 21 particella 370 sub 12

non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 03/12/1997. Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nella planimetria è indicata altezza minima 5,50 ml, rilevata 5,00 ml;
- non è indicata l'altezza del locale con ingresso a nord-ovest.

Le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di nuova planimetria catastale tramite Docfa.

Costi di regolarizzazione catastale valutati insieme alla pratica di regolarizzazione edilizia.

CONSISTENZA

IMMOBILE 1

foglio 21 particella 370 sub 9

PIANO PRIMO

magazzino

superfici nette calpestabili:

mq. 223,80

superficie netta

mq. 223,80

superficie lorda (S.L.)

mq. 255,80

E.I. 85/2023

balcone	mq. 8,30
(mq. 8,30 x 0,30) (S.L. omogeneizzata)	mq. 2,50

superficie lorda (S.L. omogeneizzata) mq. 258,30

IMMOBILE 2

foglio 21 particella 370 sub 10

PIANO SECONDO

Appartamento

superfici nette calpestabili:

ingresso/corridoio	mq. 17,30
soggiorno	mq. 21,40
cucina	mq. 16,80
camera 1	mq. 18,10
camera 2	mq. 17,30
camera 3	mq. 11,90
ripostiglio	mq. 0,80
bagno	mq. 5,90

<i>superficie netta</i>	<i>mq. 109,50</i>
<u><i>superficie lorda (S.L.)</i></u>	<u><i>mq. 129,50</i></u>

Balconi	mq. 38,70
(mq. 38,70 x 0,30) (S.L. omogeneizzata)	mq. 11,60

PIANO TERZO

Soffitta h>1,50	mq. 62,00
(mq. 62,00 x 0,30) (S.L. omogeneizzata)	mq. 18,60

PIANO TERRA

Cantina	mq. 67,00
(mq. 67,00 x 0,25) (S.L. omogeneizzata)	mq. 16,75

Superficie lorda (S.L. omogeneizzata) mq. 176,45

IMMOBILE 3

foglio 21 particella 370 sub 11

PIANO secondo

superfici nette calpestabili:

ingresso/corridoio	mq. 17,10
soggiorno	mq. 21,40
cucina	mq. 16,90
camera 1	mq. 18,10

E.I. 85/2023

camera 2	mq. 17,20
camera 3	mq. 11,90
ripostiglio	mq. 0,80
bagno	mq. 6,10

<i>superficie netta</i>	<i>mq. 109,50</i>
<u><i>superficie lorda (S.L.)</i></u>	<u><i>mq. 129,50</i></u>

balconi	mq. 38,70
<u>(mq. 38,70 x 0,30) (S.L. omogeneizzata)</u>	<u>mq. 11,60</u>

PIANO TERZO

Soffitta h>1,50	mq. 62,00
<u>(mq. 62,00 x 0,30) (S.L. omogeneizzata)</u>	<u>mq. 18,60</u>

PIANO SEMINTERRATO

Cantina	mq. 17,50
<u>(mq. 17,50 x 0,25) (S.L. omogeneizzata)</u>	<u>mq. 4,40</u>

PIANO TERRA

Cantina	mq. 81,00
<u>(mq. 81,00 x 0,25) (S.L. omogeneizzata)</u>	<u>mq. 20,20</u>

<u>superficie lorda (S.L. omogeneizzata)</u>	<u>mq. 184,30</u>
---	--------------------------

IMMOBILE 4

foglio 21 particella 370 sub 12

PIANO SEMINTERRATO	<i>superfici nette calpestabili:</i>
magazzino 1	mq. 255,00
magazzino 2	mq. 115,00

<i>superficie netta</i>	<i>mq. 370,00</i>
-------------------------	-------------------

<u>superficie lorda</u>	<u>mq. 409,70</u>
--------------------------------	--------------------------

(All. 1: Repertorio Fotografico)

(All. 2: Visure e Planimetrie Catastali)

(All. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

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);

Non si rilevano 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.

TRASCRIZIONE del 29/05/2023 presentazione n. 36 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. – TRIBUNALE MACERATA repertorio [REDACTED] del [REDACTED]
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [REDACTED] Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

(All. 2: Visure e Planimetrie Catastali)

(All. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

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;

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa implementate dalle verifiche effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di MACERATA Ufficio Provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare si riporta quanto segue:

IMMOBILE 1 fg 21 part 370 sub 9
IMMOBILE 2 fg 21 part 370 sub 10
IMMOBILE 3 fg 21 part 370 sub 11
IMMOBILE 4 fg 21 part 370 sub 12

all'Agenzia delle Entrate alla data del 18/08/2024 i beni immobili risultano intestati a:

[REDACTED] CF [REDACTED] sede in [REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Alla società [REDACTED] gli immobili sono pervenuti con:

- Atto di CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 17/09/2001

Notaio dott. ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO – Macerata (MC) - Repertorio [REDACTED]
trascritto il 20/09/2001 al Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Presentazione n. 3

Storia degli intestati dell'immobile:

[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per ½ dal 04/12/1997 al 17/09/2001 *in regime di SEPARAZIONE DI BENI*;
[REDACTED] (CF [REDACTED]) nato a [REDACTED] il [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per ½ dal 04/12/1997 al 17/09/2001 *in regime di SEPARAZIONE DI BENI*.

(All. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i Registri Immobiliari;

Dall'analisi della documentazione acquisita e prodotta nonché da un'indagine di riscontro effettuata dalla sottoscritta per consultazione telematica, sugli immobili descritti gravano presso la l'Agenzia delle Entrate di Macerata – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare i seguenti *atti pregiudizievoli trascrizioni, iscrizioni, domande di annotazione, e pignoramenti*:

IMMOBILE 1 fg 21 part 370 sub 9
IMMOBILE 2 fg 21 part 370 sub 10
IMMOBILE 3 fg 21 part 370 sub 11
IMMOBILE 4 fg 21 part 370 sub 12

ISCRIZIONE del 12/10/2001 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio [REDACTED] del 11/10/2001
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 350.000,00 Totale € 700.000,00 Durata 12 anni
a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Documenti successivi correlati ipoteca in rinnovazione:
1. Iscrizione n. [REDACTED] del 30/09/2021

ISCRIZIONE del 03/08/2007 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio [REDACTED] del 02/08/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00 Durata 15 anni
a favore di [REDACTED], con sede in Ancona
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE del 30/07/2009 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio [REDACTED] del 28/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 100.000,00 - Totale € 200.000,00 Durata 15 anni
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE del 08/07/2011 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio [REDACTED] del 07/07/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 120.000,00 Tasso interesse annuo 5,243% Tasso interesse semestrale 0%
Interessi € 0,00 Spese € 0,00 Totale € 240.000,00 Durata 10 anni
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE del 30/09/2021 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio [REDACTED] del 11/10/2001
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
Capitale € 180.759,92 - Totale € 361.519,83
a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1 [REDACTED] del 2001

TRASCRIZIONE del 29/05/2023 presentazione n. 36 Reg. Part. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED]
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. – TRIBUNALE MACERATA Repertorio 1091 del 04/05/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore di [REDACTED]. Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
contro [REDACTED] Sede [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED] Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
gravante sugli immobili oggetto di esecuzione.

(All. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

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);

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia sull'intero territorio del Comune di Sarnano è disciplinata (ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/42 e successivi aggiornamenti e modificazioni ed in conformità alla legislazione urbanistica regionale) dalla revisione al Piano Regolatore Generale adottata con deliberazione consiliare n. 181 del 15/12/1984, approvata dalla Regione Marche con D.P.G.R. n. 7302 del 13/10/1986, e dalle Norme Urbanistiche e edilizie di Attuazione Allegate.

Il Piano Regolatore Precedente era stato adottato con deliberazione consiliare n. 16 del 05/05/1973 e approvato con prescrizioni dalla Regione Marche con Decreto n. 6147 il 22/12/1975 ai sensi della Legge Urbanistica n. 1150/42 e successive modificazioni. In questo strumento di pianificazione l'area di cui fanno parte i beni stimati ricadevano in BF Zone residenziali di completamento delle frazioni e dei nuclei extraurbani sottoposte all'art. 17 delle NTA del 1975.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 28/12/2023 è stata adottata la *"Variante al piano regolatore generale in adeguamento al PPAR e PTC provinciale e modifiche ed integrazioni alle norme tecniche di attuazione del PRG"*.

Al momento della stesura della perizia, è prevista una destinazione urbanistica del piano vigente e una destinazione urbanistica a seguito della variante adottata.

Dal riscontro ricevuto in data 02/08/2024 a seguito di domanda accesso agli atti amministrativi relativi a pratiche edilizie inviata allo Sportello unico Edilizio del Comune di Sarnano con Prot. n. 08239 del 01/07/2024, ed esaminata la documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarnano, i beni stimati ricadono nel Piano vigente al momento della stesura della perizia in zona **B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DELLE FRAZIONI** (sottoposte all'articolo 21 delle NTA).

IMMOBILE 1	<i>fg 21 part 370 sub 9</i>
IMMOBILE 2	<i>fg 21 part 370 sub 10</i>
IMMOBILE 3	<i>fg 21 part 370 sub 11</i>
IMMOBILE 4	<i>fg 21 part 370 sub 12</i>

Zone Omogenee

B1 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - art. 21

TITOLO SECONDO: AZZONAMENTO

CAPO I - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Art.12: Suddivisione per azzonamento del territorio comunale

Tutto il territorio comunale è suddiviso secondo le corrispondenti indicazioni nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale (Tavole n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14) nelle seguenti zone, definite ai fini urbanistici e edilizi dagli articoli di cui al seguito delle presenti norme:

1) - Zone residenziali distinte in:

- 1.1 A: Centro Storico (Definito mediante Piano Particolareggiato approvato definitivamente con atto Cons. n.108 del 20.10.19791
- 1.2 Zone di recupero edilizio urbanistico
- 1.3 Piani di recupero
- 1.4 Zone residenziali di completamento
- 1.5 Zone residenziali urbane di espansione
- 1.6 Zone residenziali urbane di espansione con lottizzazione approvata

- 1.7 Zone residenziali di completamento delle frazioni
- 1.8 Zone residenziali di espansione delle frazioni
- 1.9 Zona P.E.E.P. con piano di zona approvato
- 1.10 Zona P.E.E.P.

Art. 21: Zone residenziali di completamento delle frazioni -

In dette zone è ammessa la costruzione di nuovi edifici nel rispetto delle seguenti norme, fatta eccezione per gli interventi oggetto di Piani Particolareggiati o di interventi urbanistici preventivi con soluzioni planovolumetriche:

- If = Densità fondiaria massima 1 mc/mq
- H = Altezza massima non superiore a quella degli edifici esistenti e circostanti e comunque non superiore a 7,00 ml.
- Dc = Distanza dai confini 5,00 ml.
- Ds = Distanza dalle strade 5,00 ml.
- De = Distanza dagli edifici esistenti o di progetto 10,00 ml.

Nelle zone residenziali di completamento di Collecicangelo si prescrive: le costruzioni dovranno distare almeno ml. 10 dal ciglio stradale; nei due comparti non dovranno essere previsti ulteriori accessi diretti sulla S.S.78 Picena; le prescrizioni relative alle distanze ed agli accessi valgono anche per l'altra zona di completamento situata a sud della statale, con sviluppo parallelo alle altre due.

Per la zona residenziale di completamento di Giampereto e quella libera da edifici di gabella Nuova e quella libera da edifici di Campanotico, si prescrive che l'area venga sottoposta a piano attuativo preventivo con soluzione planovolumetrica.

Sono ammesse attività commerciali e turistiche, purché venga reperita nelle adiacenze una superficie a parcheggio da attrezzare a tale scopo, pari a mq. 40 ogni 100 mq. lordi di pavimento.

All'interno delle costruzioni o nell'area di pertinenza dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione.

L'attuazione avviene mediante concessione diretta.

La Variante al piano regolatore generale in adeguamento al PPAR e PTC adottata inquadra l'area in cui ricadono i beni stimati in zona **B ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - Zona B3 - Zona di completamento edilizio consolidata** (sottoposte agli articoli 3-4-5-6 delle NTA).

Ricadono in:

- Aree esenti PPAR - Aree urbanizzate (zone omogenee A, B e D di completamento rispondenti ai requisiti del D.M.1444/1968) - art. 27 nta PPAR;
- Aree esenti PTC in via definitiva (riferimento normativo - art 8.2.1 delle NTA del PTC) - Aree urbanizzate (zone omogenee A, B e D di completamento rispondenti ai requisiti del D.M.1444/1968)- art. 27 nta PPAR.

Nella Zonazione del Piano Regolatore Comunale vigente al momento della stesura della perizia l'individuazione delle aree considerate ai fini della verifica di quelle esenti è: B1 - Zone residenziali di completamento delle frazioni.

Per il fabbricato, catastalmente descritto al Foglio 21 Particella 370, la documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sarnano (MC) prot. 0009829 del 02/08/2024 è la seguente:

- **Pratica 1968/35** – Nulla osta per esecuzione lavori edili per la “Costruzione di un fabbricato ad uso garages ed abitazioni”, rilasciato in data 24/04/1968 ai proprietari richiedenti [REDACTED] (prot. n. 1814);
- **Pratica 1972/82** – Nulla osta per esecuzione lavori edili per “Modifiche al progetto originario e realizzazione di abbaini”, rilasciato in data 21/16/1972 ai proprietari richiedenti [REDACTED] (Licenza n. 2220/1972);
- **Pratica 1973/75** – Nulla osta per esecuzione lavori edili per “Realizzazione di una scala esterna che consenta l'accesso dal piano primo al piano seminterrato e di un balcone sul prospetto sud della larghezza di 1,25 per l'intera larghezza del fabbricato”, rilasciato in data 06/05/1973 ai proprietari richiedenti [REDACTED] e [REDACTED] (Licenza n. 4000/1973);
- **Pratica 1973/77** – Nulla osta per esecuzione lavori edili per la “Costruzione di un garage e di

un deposito attrezzature", rilasciato in data 06/05/1973 ai proprietari richiedenti [redacted] e [redacted] (Licenza n. 996/1973);

- **Pratica 1973/77 bis** – Nulla osta per esecuzione lavori edili per la "Costruzione di un muro di sostegno e di un locale interrato", rilasciato in data 19/11/1973 ai proprietari richiedenti [redacted] e [redacted] (Licenza n. 4164/1973);
- **Pratica 2022/10** – Opere di ristrutturazione edilizia su immobile colpito da incendio;
- **Autorizzazione di abitabilità** n° 195 del 28/12/1972.

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si è riscontrato che nell'analisi comparativa tra le rappresentazioni grafiche riportate nelle pratiche edilizie del passato emergono discordanze dovute ad approssimazione degli elaborati e rilievi grafici prodotti anni fa con tecniche e metodi di minor precisione. In particolare, le opere autorizzate sono state realizzate in difformità prospettica, gli elaborati delle pratiche precedenti riportano errori grafici nella definizione di alcune aperture e parti della distribuzione interna.

Dopo l'approvazione in via definitiva del Senato, è stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 175 del 27 luglio 2024 la legge di conversione 105/2024 del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "decreto salva casa 2024" recante: «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica» che contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle "lievi difformità edilizie" e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

Al 24 settembre 2024 il Ministero delle Infrastrutture è in procinto di fornire una circolare esplicativa che stabilirà gli importi esatti per l'applicazione delle oblazioni del "Salva Casa". Gli importi oscilleranno tra i 1.032 e i 10.328 euro, ma per gli interventi conformi alla normativa urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione che della domanda, l'oblazione sarà ridotta a un minimo di 516 euro e un massimo di 5.164 euro.

IMMOBILE 1

fg 21 part 370 sub 9

Lo stato dei luoghi *non* è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Sarnano. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di difformità edilizie che riguardano nello specifico:

- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- divisione dell'ambiente unico con partizioni in vetro e compensato;
- scala di accesso agli appartamenti al secondo piano realizzata in difformità allo stato autorizzato.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 - testo unico edilizia) e sono regolarizzabili.

IMMOBILE 2

fg 21 part 370 sub 10

Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Sarnano. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di difformità edilizie che riguardano nello specifico:

- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- modifiche alla scala di accesso agli appartamenti subalterni 10 e 11.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 - testo unico edilizia) e sono regolarizzabili;

- non risulta autorizzazione per la realizzazione della cantina di circa 28 mq al piano seminterrato di pertinenza del subalterno 10.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate non sono regolarizzabili.

IMMOBILE 3

fg 21 part 370 sub 11

Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Sarnano. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di difformità edilizie che riguardano nello specifico:

- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- modifiche alla scala di accesso agli appartamenti subalterni 10 e 11.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 - testo unico edilizia) e sono regolarizzabili;

- non risulta autorizzazione per la realizzazione del ripostiglio di circa 15 mq al piano terra di pertinenza del subalterno 11.

Al momento della stesura della perizia le difformità sono regolarizzabili tramite pratica edilizia in sanatoria con sanzione per l'esecuzione di opere in assenza di titolo;

- la cantina al piano seminterrato sul lato nord-est risulta non completamente interrato come da prescrizione all'autorizzazione - Pratica 1973/77 bis – Nulla osta per esecuzione lavori edili per la "Costruzione di un muro di sostegno e di un locale interrato", rilasciato in data 19/11/1973.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate sono regolarizzabili tramite l'adeguamento alla prescrizione.

IMMOBILE 4

fg 21 part 370 sub 12

Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Sarnano. La comparazione dei progetti depositati, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di difformità edilizie che riguardano nello specifico:

- irregolarità esecutive di muri esterni ed interni.

Al momento della stesura della perizia le difformità riscontrate rientrano nelle tolleranze costruttive

ed esecutive (art. 34-bis e art. 34-ter D.P.R. 380/01 - testo unico edilizia) e sono regolarizzabili.

La scala in cemento armato, allo spigolo ad est dell'edificio, che collega il piano seminterrato al piazzale al primo piano è stata realizzata in parziale difformità dal titolo abilitativo - Pratica 1973/75 – Nulla osta per esecuzione lavori edili per "Realizzazione di una scala esterna che consenta l'accesso dal piano primo al piano seminterrato e di un balcone sul prospetto sud della larghezza di 1,25 per l'intera larghezza del fabbricato", rilasciato in data 06/05/1973 (Licenza n. 4000/1973). Le difformità sono regolarizzabili.

Per la regolarizzazione edilizia e catastale si potrà procedere con unica pratica i cui costi per competenze professionali per la valutazione dell'intervento edilizio, corrispondenza alle normative urbanistiche e edilizie vigenti, definizione grafica degli abusi, pratiche comunali e catastali ed eventuali sanzioni ammontano a circa 3.000,00 € per ciascuna unità immobiliare.

Totale costi regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

(All. 1: Repertorio Fotografico)

(All. 3: Atti Amministrativi Comunali)

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

IMMOBILE 1

fg 21 part 370 sub 9

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da arredi e oggetti di vario genere.

IMMOBILE 2

fg 21 part 370 sub 10

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla famiglia così composta:

██████████	nata il	██████████	a	██████████	cf	██████████
██████████	nata il	██████████	a	██████████	cf	██████████

IMMOBILE 3

fg 21 part 370 sub 11

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dalla famiglia così composta:

██████████	nato il	██████████	a	██████████	cf	██████████
██████████	nata il	██████████	a	██████████	cf	██████████
██████████	nato il	██████████	a	██████████	cf	██████████
██████████	nata il	██████████	a	██████████	cf	██████████

IMMOBILE 4

fg 21 part 370 sub 12

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata da arredi e oggetti di vario genere.

Dai dati registrati dal Comune di Sarnano nell'anagrafe nazionale della popolazione residente alla data del 18/09/2024 era iscritta all'indirizzo Contrada Campanotico, 232/A le famiglie anagrafiche così composte:

1. [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]
2. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]
[REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]
[REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cf [REDACTED]

I certificati anagrafici non specificano in quale dei subalterni 10 e 11 risiedano rispettivamente le famiglie anagrafiche. La associazione agli immobili deriva dalle dichiarazioni rese da uno dei soci della [REDACTED] e degli occupanti dei subalterni.

Vista la richiesta presentata e protocollata al n. 100392 in data 04/09/2024, dai dati esistenti (dal 2010, anno in cui è stato introdotto l'obbligo di inserimento dei dati catastali degli immobili nei contratti, alla data del 22/03/2023) nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria (documento allegato registrato dall'amministrazione AGE, aoo AGEDP-MC, sul registro ufficiale, con numero 104826 e data 16/09/2024) non risultano contratti di locazione in essere per gli immobili identificati con gli estremi:

IMMOBILE 1 fg 21 part 370 sub 9
IMMOBILE 2 fg 21 part 370 sub 10
IMMOBILE 3 fg 21 part 370 sub 11
IMMOBILE 4 fg 21 part 370 sub 12

Relativamente al debitore esecutato:

[REDACTED] - C.F./P.IVA: [REDACTED]

(All. 4: Certificati Anagrafici)

(All. 6: Anagrafe Tributaria)

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 indicando le complete generalità di tutti i comproprietari o contitolari di altro diritto reale;

I beni sottoposti a pignoramento risultano di proprietà per 1/1 della [REDACTED]
[REDACTED], attiva alla data del 13/03/2024.

La [redacted] srl ha come soci al 50 % e procuratori speciali i signori:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Il signor [redacted] è deceduto nel 2017 e non risulta successione o acquisizione di quote da parte degli eredi.

(all. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Tutti gli Immobili sono intestati a:

[redacted] (CF [redacted]) [redacted] per il diritto di proprietà per 1/1 dal 17/09/2001.

Alla società [redacted], con sede in [redacted] - Codice fiscale [redacted] - la proprietà per intero, relativamente alle unità negoziali censite al Catasto Fabbricati - Foglio: 21 Particella: 370 sub 9 – 10 – 11 – 12, era pervenuta in virtù di atto di CONFERIMENTO IN SOCIETÀ ricevuto dal Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO di MACERATA (MC) Repertorio n. [redacted] in data 17/09/2001 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 20/09/2001 al Registro Particolare [redacted] Registro Generale [redacted].

A cedere il diritto di PROPRIETÀ per la quota ognuno di 1/2 ed entrambi in regime di SEPARAZIONE DI BENI i signori:

[redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] e
[redacted] nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

(all. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

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;

Gli immobili non fanno parte di Condominio. Rimane l'onere di partecipare alle spese di manutenzione sull'area e sulle parti comuni dell'edificio (articolo 1117 Codice civile).

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;

Sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede, nonché le iscrizioni già

indicate.

(all. 5: Ispezioni Ipotecarie - Agenzia delle Entrate di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare)

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;

CRITERIO DI STIMA

Il valore di un bene può essere considerato quello che esso assumerebbe nel mercato in una azione di libera compravendita. Naturalmente tale valutazione è possibile solo se esiste un mercato del bene da stimare e cioè se esso è più o meno oggetto di scambio. Nel caso in esame, gli immobili hanno oggi un valore di mercato individuabile, poiché confrontabili direttamente con una normalità di compravendite analoghe, anche con l'ausilio degli strumenti messi a disposizione da varie fonti accreditate. Pertanto, la stima dei beni deve essere eseguita utilizzando i riferimenti e metodi che possano dare una attendibile indicazione di valore, che deve essere considerato come il più probabile prezzo al quale gli immobili potranno essere venduti. Il procedimento utilizzato è rappresentato dalla stima sintetica-comparativa valutando l'immobile sulla base di quotazioni correnti nella zona del bene oggetto di stima. Per poter determinare il più probabile valore di mercato secondo criteri sintetici, occorrerà paragonare il bene oggetto del procedimento, con le detrazioni e aggiunte del caso, con altri di pari appetibilità e caratteristiche, che dovranno essere considerati ordinari, confrontando i valori assumendo un parametro tecnico, in questo caso l'unità di superficie. Si sono effettuate indagini presso operatori del settore (agenzie immobiliari, imprenditori), presso tecnici operanti sui luoghi; sono stati analizzati valori desunti dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" della Agenzia del Territorio (Anno 2023 – Semestre 2) ed inerenti al comune di Sarnano - *Fascia/zona: R3/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE AGRICOLO*. La sottoscritta ha quindi rilevato dal mercato direttamente i valori a metro quadrato considerando solo quelli forniti dalla normalità delle compravendite.

STIMA IN MONETA ATTUALE

Il bene immobiliare stimato è stato oggetto di sopralluogo con verifica dimensionale e tecnica con accertamento delle caratteristiche intrinseche (orientamento, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, consistenza complessiva) ed estrinseche (ubicazione e accessibilità, collegamento con le principali vie di comunicazione). Con riferimento alla consistenza di ogni bene si è fatto riferimento alla **superficie commerciale** (o superficie lorda S.L.) in metri quadrati (mq) che è pari alla somma della **superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali e la superficie **omogeneizzata** delle pertinenze di uso esclusivo: di **ornamento** (terrazze, balconi, patii e giardini) e di **servizio** (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). Tali superfici sono state desunte, con gli arrotondamenti d'uso, dalle planimetrie catastali oltre che dai rilievi effettuati durante i sopralluoghi.

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.

Tenuto conto delle caratteristiche organiche, della consistenza, nonché della dotazione e della distribuzione dei servizi la scrivente ritiene che sia opportuna e giustificata la vendita in lotti come appresso descritto:

LOTTO 1

Diritti di piena proprietà su:

porzione di fabbricato costituita da magazzino C/2 al primo piano di palazzina con diritto alla corte comune. Composto da unico ambiente per una *superficie netta di circa 224 mq* – h 3,18, balcone di circa 8 mq. Accesso da ballatoio. *Contrada Campanotico 232/A.*

Comune di Sarnano : fg 21 part 370 sub 9

La risultanza dell'indagine effettuata dalla sottoscritta, finalizzata a individuare i più probabili *valori unitari di mercato* per magazzini in stato conservativo normale nella zona: R3/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE AGRICOLO del Comune di Sarnano viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento 350,00 €/mq.

superficie lorda (S.L.) mq. 258,30 x 350,00 €/mq. = € 90.405,00

Tenuto conto dello stato manutentivo e dell'eventuale necessità di interventi da attuare per la conservazione dell'immobile e la prevenzione di qualsiasi ulteriore danno o peggioramento della situazione esistente la scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5%.

€ 90.405,00 x 0,95 = € 85.884,75

A detrarre costi regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO Unico € 83.000,00 (euro ottantatremila/00)

LOTTO 2

Diritti di piena proprietà su:

porzione di fabbricato costituita da appartamento A/3 al secondo piano, oltre soffitta e cantine, con diritto alla corte comune. Composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno per una *superficie netta di circa 110 mq* – h 2,95, balconi *di circa 40 mq*: al piano terzo soffitta di circa 62 mq (calcolata h>1,50), h min 0,80 e h max 2,80. Al piano terra con accesso da corte comune, cantina per una *superficie di 67 mq*. *Contrada Campanotico 232/A*.

Comune di Sarnano : fg 21 part 370 sub 10

La risultanza dell'indagine effettuata dalla sottoscritta, finalizzata a individuare i più probabili *valori unitari di mercato* per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nella zona: R3/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE AGRICOLO del Comune di Sarnano viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento 450,00 €/mq.

superficie lorda (S.L.) mq. 176,45 x 450,00 €/mq. = € 79.402,50

Tenuto conto dello stato manutentivo e dell'eventuale necessità di interventi da attuare per la conservazione dell'immobile e la prevenzione di qualsiasi ulteriore danno o peggioramento della situazione esistente la scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5%.

$€ 79.402,50 \times 0,95 = € 75.432,40$

A detrarre costi regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO Unico € 72.500,00 (euro settantaduemilacinquecento/00)

LOTTO 3

Diritti di piena proprietà su:

porzione di fabbricato costituita da appartamento A/3 al secondo piano, oltre soffitta e cantine, con diritto alla corte comune. Composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno per una *superficie netta di circa 110 mq* – h 2,95, balconi *di circa 40 mq*; al piano terzo soffitta di circa 62 mq (calcolata h>1,50), h min 0,80 e h max 2,80. Al piano terra con accesso da corte comune, cantina per una *superficie di 81 mq*. Al piano seminterrato con accesso da corte comune, cantina per una *superficie di 17 mq*. *Contrada Campanotico 232/A*.

Comune di Sarnano : fg 21 part 370 sub 11

La risultanza dell'indagine effettuata dalla sottoscritta, finalizzata a individuare i più probabili *valori unitari di mercato* per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale nella zona: R3/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE AGRICOLO del Comune di Sarnano viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento 450,00 €/mq.

superficie lorda (S.L.) mq. 184,30 x 450,00 €/mq. = € 82.935,00

Tenuto conto dello stato manutentivo e dell'eventuale necessità di interventi da attuare per la conservazione dell'immobile e la prevenzione di qualsiasi ulteriore danno o peggioramento della situazione esistente la scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5%.

$€ 82.935,00 \times 0,95 = € 78.788,25$

A detrarre costi regolarizzazione edilizia e catastale: € € 3.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO Unico € 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

LOTTO 4

Diritti di piena proprietà su:

porzione di fabbricato costituita da magazzino allo stato grezzo C/2 al piano seminterrato con diritto alla corte comune. Composto da *due ambienti distinti*. - Ambiente Unico *superficie netta di circa 255 mq e altezza interna di 5,00 ml.* con quattro accessi carrabili da corte comune - Ambiente Unico *superficie netta di circa 115 mq e altezza interna variabile circa 3,25 ml.* con accesso carrabile da corte comune - *Contrada Campanotico 232/A.*

Comune di Sarnano : fg 21 part 370 sub 12

La risultanza dell'indagine effettuata dalla sottoscritta, finalizzata a individuare i più probabili *valori unitari di mercato* per magazzini in stato conservativo normale nella zona: R3/Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE AGRICOLO del Comune di Sarnano viene espressa per l'immobile in:

Valore di riferimento 250,00 €/mq.

superficie lorda (S.L.) mq. 409,70 x 250,00 €/mq. = € 102.425,00

Tenuto conto dello stato manutentivo e dell'eventuale necessità di interventi da attuare per la conservazione dell'immobile e la prevenzione di qualsiasi ulteriore danno o peggioramento della situazione esistente la scrivente ha ritenuto opportuno applicare al più probabile valore di mercato una riduzione percentuale del 5%.

$€ 102.425,00 \times 0,95 = € 97.303,75$

A detrarre costi regolarizzazione edilizia e catastale: € 3.000,00

Si ricava per arrotondamento il valore di vendita dell'immobile in cifra pari a:

LOTTO Unico € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00)

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Per gli immobili di cui alla perizia di stima a seguito di verifica sul Portale APE regionale - Marche - come da richiesta effettuata dalla sottoscritta, con nota prot. n° 1050605/17/08/2024 non risultano depositati agli atti Attestati di Prestazione Energetica.

Per depositare l'APE sul Portale della Regione Marche è necessario che gli immobili siano dotati di Libretto di impianto debitamente compilato ed aggiornato. Essendone gli immobili sprovvisti al fine di rispondere al quesito come da nomina la sottoscritta ha proceduto alla redazione dell'APE, che allega, ma non ha potuto procedere al deposito sul Portale della Regione Marche per l'immobile 2 e l'immobile 3.

IMMOBILE 2

fg 21 part 370 sub 10

Prestazione energetica globale: Classe energetica G – ipe **286,65 kWh/m2 anno**.

IMMOBILE 3

fg 21 part 370 sub 11

Prestazione energetica globale: Classe energetica G – ipe **290,09 kWh/m2 anno**.

IMMOBILE 1

fg 21 part 370 sub 9

C/2 Magazzini e locali di deposito - è esente dalla certificazione

IMMOBILE 4

fg 21 part 370 sub 12

C/2 Magazzini e locali di deposito - è esente dalla certificazione

(All.7: Attestato Prestazione Energetica)

Ritenendo di aver risposto compiutamente all'incarico ricevuto si rassegna il mandato restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Civitanova Marche, 28/09/2024

il C.T.U.
arch. Paola Lorusso