S T U D I O T E C N I C O
Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento esecutivo immobiliare n. 42/12 R.G.

Promossa da :

Contro:

Giudice: Dott TELLARINI JONATA

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 20/10/2021

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;
Nomina e conferimento incarico;
Quesiti;
Risposta ai quesiti;
Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 42/12**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. TELLARINI JONATA

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale:

Convenuti

Data notifica di nomina CTU: 20/08/2021

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 20/10/2021

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 20/08/2021 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 42/12 promossa dalla

Il Giudice Dott. TELLARINI JONATA fissava per il giorno 20/10/2021 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.

Quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

1.Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);

2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) si conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e ove possibile con quale spesa (indicativa);

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

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;

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

10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;

11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando in caso affermativo, i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

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

Il G. Es. dispone altresì:

15. che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine per il deposito in cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

16. che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

Quesito n.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);*

Risposta al quesito n.1:

Il Compendio immobiliare oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Recanati (MC), ed è costituito da complessive n. 11 beni immobili (unità immobiliari e terreni aventi identificazione catastale).

I beni immobiliari in oggetto vengono di seguito suddivisi in **n.5 Lotti di Vendita,** meglio descritti come di seguito.

n. Lotto	Catasto	Fg.	P.lla	sub
LOTTO n.1	**Fabb.**	43	444	4-10 (ex 6) -1
LOTTO n.2	**Fabb.**	43	444	7
LOTTO n.3	**Terreni**	43	512-513-514-190-187	
LOTTO n.4	**Terreni**	44	430	
LOTTO n.5	**Fabb.**	40	360	

Le unità dei Lotti n. 1 e 2 sono parti del medesimo fabbricato residenziale sito C.da Addolorata n. 102, nel Comune di Recanati (MC); l'edifico è stato originariamente edificato negli anni '60.

Lotto n.1 *(Abitazione sub 4 e sub 10 e q.ta area urbana sub 1)*

Il Lotto n.1 è costituito da una porzione di un fabbricato residenziale bifamiliare sito C.da Addolorata n. 102, nel Comune di Recanati (MC) ed è catastalmente identificato al NCEU Fg.43 p.lla 444 sub 4, sub10 (ex sub 6) e sub 1.



Lotto 1 Veduta aerea


Lotto 1


Lotto 1

Il fabbricato, avente struttura in muratura portante, ha sviluppo su due piani fuori terra, oltre ad un piano interrato e ad un piano sottotetto; completa la proprietà una corte esterna di circa 1902 mq.

I sub 4, il sub 10 (ex sub 6) ed il sub 1, oggetto di esecuzione, identificano rispettivamente l'abitazione (porzione) sita al piano terra, l'abitazione (porzione) sita al piano seminterrato ed un area urbana (corte esterna del fabbricato) di circa 1902 mq.

L'abitazione sub 4 è sita al piano terra del fabbricato ed ha una consistenza complessiva pari a circa 123mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-soggiorno, una cucina, due camere da letto ed un bagno.

L'abitazione sub 10 (ex sub 6) è sita al piano seminterrato ed ha una consistenza complessiva pari a circa 64mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, due vani (adibiti a camera), un bagno ed una lavanderia.

Sebbene il sub 4 ed il sub 10 identifichino catastalmente due abitazioni, di fatto esse costituiscono una abitazione unica; le due unità sono collegate internamente mediante un vano scala ed entrambe le unità godono del rispettivo accesso dall'esterno; le due unità hanno un unico generatore di calore.

L'area urbana sub 1 è sistemata a giardino ed area di manovra; su tale area vantano diritti anche altre unità immobiliari NON oggetto di esecuzione.


Lotto n.1 soggiorno PT


Lotto n.1 cucina PT



Lotto n.1 Camera tipo PT



Lotto n.1 bagno PT



Lotto n.1 disimpegno PS1



Lotto n.1 camera tipo PS1

L’abitazione gode di n. 2 accessi; uno dal vano scala condominiale ed uno diretto dall’esterno (zona soggiorno).

L’abitazione ha infissi in legno, con avvolgibili in pvc al piano terra e con persiane al piano seminterrato; le pavimentazioni interne sono in gres ed in parquet; l’impianto di riscaldamento è del tipo classico con terminali d’impianto in radiatori di ghisa ed alluminio.

L’intero immobile ha complessivamente un sufficiente stato di manutenzione; si segnalano tuttavia la presenza di alcune lesioni in corrispondenza delle tramezzature del piano seminterrato.

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:

- sull’area esterna sub 1 sono presenti n.2 manufatti aventi rispettivamente struttura in legno ed in acciaio, privi di titoli abilitativi edilizi.

Lotto n.2 *(garage sub 7)*

Il Lotto n.2 è costituito dal garage sub 7, porzione del fabbricato residenziale bifamiliare sito C.da Addolorata n. 102, nel Comune di Recanati (MC).

Il garage sub 7 è sito al piano seminterrato del fabbricato ed ha una consistenza complessiva pari a circa 59 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono il vano garage ed un bagno.



Lotto n.2 garage sub 7



Lotto n.2 garage sub 7



Lotto n.2 garage sub 7



Lotto n.2 garage sub 7

Il garage gode di un accesso carrabile dall'esterno e di un accesso pedonale dal vano scala condominiale.

La pavimentazione interna è in gres, gli infissi sono in legno con persiane anche esse in legno e porta carrabile di tipo basculante in alluminio; il garage è completo di impianto idrico ed elettrico.

L'unità sub 7 ha complessivamente un sufficiente stato di manutenzione;

Lotto n.3 *(terreno agricolo Fg. 43 P.lle 512-513-514-190-187)*

Il Lotto n.3 è costituito da un terreno agricolo sito anche esso in C.da Addolorata, nel Comune di Recanati (MC) ed è catastalmente identificato al CT Fg.43 p.lle 512-513-514-190-187



Lotto 3 Veduta aerea



Lotto 3 terreno agricolo



Lotto 3 terreno agricolo

Il terreno, avente consistenza complessiva pari a circa 14360mq, ha giacitura collinare, con esposizione a sud est. Sono presenti molteplici piante di ulivo di medio –grande fusto.

Ad oggi il terreno è concesso in locazione.

Lotto n.4 *(terreno edificabile Fg. 44 P.lla 430)*

Il Lotto n.4 è costituito da un terreno edificabile sito in via del Mare, nel Comune di Recanati (MC) ed è catastalmente identificato al CT Fg.44 p.lle 430



Lotto 4 Veduta aerea



Lotto 4 terreno edificabile



Lotto 4 terreno edificabile

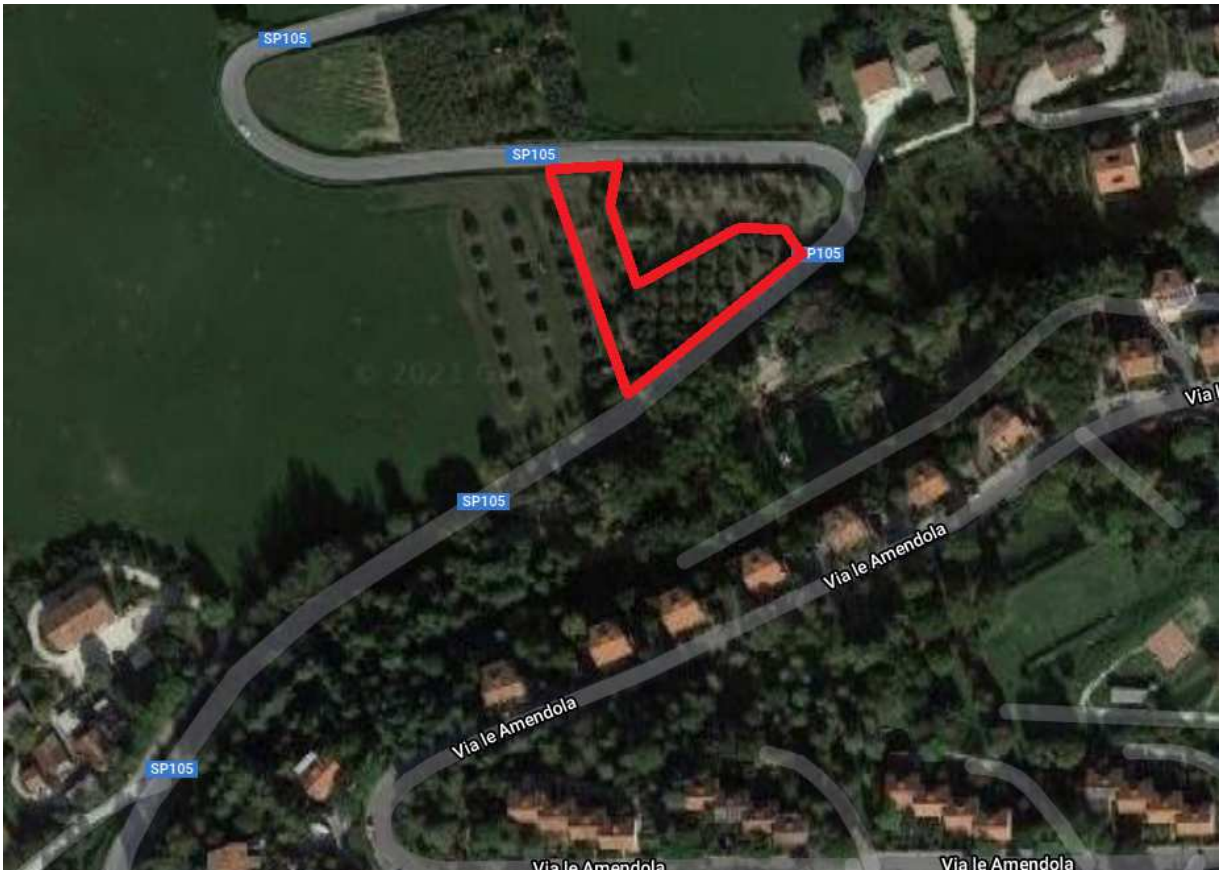
Il terreno, avente consistenza complessiva pari a circa 765mq, ha giacitura lievemente inclinata verso est ed ha affaccio diretto su via del Mare.

Secondo il Vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto (terreno edificabile P.lla 430), ricade in ZONE B1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI - LOTTI RESIDUI, di cui all'art.15 delle NTA.

Come da Piano Attuativo, sul lotto è consentita l'edificazione di 550mc (tipologia residenziale).

Lotto n.5 *(garage + corte Fg. 40 P.lla 360)*

Il Lotto n.5 è costituito da un accessorio agricolo (catastalmente identificato come garage) dotato di corte esclusiva, sito in C.da San Francesco snc, nel Comune di Recanati (MC); l'immobile è catastalmente identificato al NCEU Fg.40 p.lle 360



Lotto 5 Veduta aerea



Lotto 5 accessorio agricolo (prospetto nord)



Lotto 5 accessorio agricolo (prospetto sud)

Il manufatto, avente consistenza pari a circa 23mq ha struttura in legno ed è utilizzato per ricovero attrezzi agricoli ed animali.

Completa la proprietà un area di circa 3302mq, prevalentemente piantumata con ulivi; l'area ha giacitura collinare con esposizione a nord ed è parzialmente recintata.

Il manufatto ha un mediocre stato di manutenzione;

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:

- in aderenza all'accessorio agricolo oggetto di esecuzione è stato realizzato, un ulteriore manufatto di circa 30mq avente struttura in legno e copertura in lamiera; questo ultimo è privo di titolo edilizio;
- ulteriori manufatti di modesta entità (pollai ecc.) sono presenti a valle dell'accessorio oggetto di esecuzione; tali manufatti sono privi di titoli edili;

Quesito n.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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*

Risposta al quesito n.2

Identificazione catastale:

Lotto	Fg.	P.lla	sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
1	43	444	4	A/3	3	5,5 vani	Totale: 123 m² Totale escluse aree scoperte**: 123 m²	Euro 440,28
			10 (ex sub 6)	A/3	3	3 vani	Totale: 60 m² Totale escluse aree scoperte**: 60 m²	Euro 240,15
			1	area urbana				

Catasto Fabbricati - Comune di Recanati (MC)								
Lotto	Fg.	P.lla	sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
2	43	444	7	C/6	4	46 m²	Totale: 50 m²	Euro 57,02

Catasto Terreni - Comune di Recanati (MC)									
Lotto	Fg.	P.lla		Qualità classe		Superficie ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
3	43	ex 53	512	SEMIN ARBOR	2	475		Euro 2,94	Euro 2,94
			513	SEMIN ARBOR	2	715		Euro 4,43	Euro 4,43
			514	SEMIN ARBOR	2	570		Euro 3,53	Euro 3,53
		190		SEMIN ARBOR	3	11240		Euro 60,95 L. 118.020	Euro 60,95 L. 118.020
		187		SEMIN ARBOR	3	1360		Euro 7,38 L. 14.280	Euro 7,38 L. 14.280

Catasto Terreni - Comune di Recanati (MC)								
Lotto	Fg.	P.lla	Qualità classe		Superficie ha are ca	Deduz	Reddito	
							Dominicale	Agrario
4	44	430	INCOLT PROD	1	765		Euro 0,08	Euro 0,04

Catasto Fabbricati - Comune di Recanati (MC)								
Lotto	Fg.	P.lla	sub	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
5	**40**	**360**		C/6	2	22 m²	Totale: 35 m²	Euro 19,32

Si segnalano le seguenti difformità e anomalie nell'identificazione catastale degli immobili:
- LOTTO 2 sub 7: si segnala la mancata corrispondenza della planimetria catastale allo stato dei luoghi (differenti aperture del prospetto sud-est).

Confini:

Lotto n.1

L'abitazione sub 4 confina con ingresso comune e vano scale sub 2, abitazione PS1 prop.

Lotto n.3

Il terreno agricolo confina a sud con strada interpoderale, a nord con proprietà ad ovest con proprietà

Lotto n.4

Il terreno edificabile confina con area comunale, proprietà e salvo altri.

Provenienza:

Lotto n.1 *(limitatamente all'abitazione sub 4)*

- Ad oggi l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 4 (ex p.lle 181-27 -179) è di titolarità d per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, cui è pervenuto mediante successione RP 1438 del 14/02/1997 d

Lotto n.1 *(limitatamente al garage sub 10 ex sub 6)*

- Ad oggi l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 10 (ex sub 6) è di titolarità d per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, cui è pervenuto con Atto di ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE a rogito Notaio Salvi Maria Amelia, RP 10761 del 31/12/15, contr

l'immobile era pervenuto in forza della successione RP 1438 del 14/02/1997

l'immobile era pervenuto in forza di Atto di Divisione a rogito Notaio Morbidelli Roberto RP 3847 del 19/05/1989

Lotto n.1 *(limitatamente all'area urbana sub 1)*

- Ad oggi l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 1 (ex p.lla 27) è di titolarità per i diritti pari a 22/72, in forza della successione RP 1438 del 14/02/199

- Ad oggi l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 1 è di titolarità di per i diritti pari a 22/72 (ventidue settantaduesimi) di piena proprietà e 12/72 (dodici settantaduesimi) di nuda proprietà cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 6941 del 19/08/2020, da

ed in parte, per i diritti pari a 1/6, mediante Atto di Divisione a rogito Notaio ,a rogito Morbidelli Roberto RP 3847 del 19/05/1989 ed in parte per i diritti pari a 1/36 mediante Successione RP 1026 (rettifica RP 112 del 05/01/2015) del 03/02/2015 d

- l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 1 era di titolarità per i diritti pari a 2/36, cui è pervenuto con Successione RP 5618 del 29/06/2018 da Marconi Pasqualina per la quota di 2/36.

Accettazione tacita di eredità RP 6939 del 19/08/2020.

Accettazione tacita di eredità RP 6940 del 19/08/2020.

- l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 1 era di titolarità d

diritti pari a complessivi 62/72, cui è pervenuto con Successione RP 1026 (rettifica RP 112 del 05/01/2015) del 03/02/2015 da per la quota di 1/3.

Lotto n.2

- Ad oggi l'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 7 è di titolarità d per i diritti pari a ¾ della piena proprietà e ad ¼ usufrutto, cui è pervenuto con Atto di ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE a rogito Notaio Salvi Maria Amelia, RP 196 del 08/01/2016, contro

era già proprietario della Q.ta di ¼ della nuda proprietà.

l'immobile era pervenuto in forza della successione RP 1438 del 14/02/1997

, l'immobile era pervenuto in forza di Atto di Divisione a rogito Notaio Morbidelli Roberto RP 3847 del 19/05/1989

Lotto n.3 *(limitatamente alla P.lla ex53 e 190)*

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 513 (porzione della ex. P.lla 53) è di titolarità per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà, cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 6648 del 01/08/2014, da

- Preliminare di Vendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 4614 del 29/05/2014, con il quale promettono di vendere a l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 513 (porzione della ex. P.lla 53).

l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 513 (porzione della ex. P.lla 53) era pervenuto, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 4612 del 29/05/2014, da

l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 53 (attuali P.lle 512, 513 e 514) e p.lla 190, per i diritti pari a 1/1, era pervenuto mediante successione RP 1438 del 14/02/1997 da

Lotto n.3 *(limitatamente alla P.lla 187)*

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187 è di titolarità di per i diritti pari a 6/96 (sei novantaseiesimi) di piena proprietà, cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto RP 6944 del 19/08/2020, da e di titolarità di per i diritti pari a 6/96 (sei novantaseiesimi) di piena proprietà e 12/96 (dodici novantaseiesimi) di nuda proprietà cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 6943 del 19/08/2020, da

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187 è di titolarità di per i diritti pari a 1/4, cui è pervenuto con Successione RP 1438 del 14/02/1997 da

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187 è di titolarità di per i diritti pari a 2/16 ciascuno (2/8), cui è pervenuto con Successione RP 2337 del 21/03/2005 da per la quota di 2/8.

- l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187 era di titolarità di , per i diritti pari a 2/48, cui è pervenuto con Successione RP 5618 del 29/06/2018 da per la quota di 2/48.

Accettazione tacita di eredità RP 6939 del 19/08/2020.

Accettazione tacita di eredità RP 6940 del 19/08/2020.

- l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187 era di titolarità di

cui è pervenuto con Successione RP 1026 del 03/02/2015 da Marconi Guglielmo per la quota di ¼.

Formalità di riferimento Successione RP 112 del 05/01/2015.

Lotto n.4

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 44 p.lla 430 (ex. p.lla 188 e 195) è di titolarità d cui è pervenuto a seguito della Successione RP 1438 del 14/02/1997 da

Si segnala che l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 44 p.lla 430 è stato oggetto di Preliminare di Compravendita a rogito Notaio Belogi Giuseppe, RP 5885 del 06/07/2018 a favor

Nell'atto è riportato quanto segue: *"....la parte promittente acquirente verra' immessa nel possesso e materiale godimento dell'immobile, alla stipula dell'atto pubblico; l'atto pubblico di vendita verra' rogato a ministero di notaio di fiducia della parte acquirente e gradito alla parte venditrice entro e non oltre il 21 giugno 2020 a totale pagamento avvenuto...."*

Lotto n.5

- Ad oggi l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360 è di titolarità di per i diritti pari a 1/3 ciascuno (complessivi 1/1) di piena proprietà cui è pervenuto con Atto di Compravendita a rogito Notaio Morbidelli Roberto, RP 11351 del 10/12/200

<u>Si segnala che nel fascicolo di causa (cartaceo e telematico) NON era presente la Certificazione Notarile</u>

Titolarità:

Lotto n.1

- l'immobile id. NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 4 è di titolarità d per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.
- l'immobile id. NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 10 (ex sub 6) è di titolarità d per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.
- l'immobile id. NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 1 è di titolarità d per la quota di 24/72 e per le restanti quote la titolarità spetta a

Lotto n.2

- l'immobile id. NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 7 è di titolarità d per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.

Lotto n.3

- gli immobili id. CT Fg. 43 p.lla ex 53 (attuali p.lle 512,513,514) e p.lla 190 sono di titolarità di per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.
- l'immobile id. NCEU Fg. 43 p.lla 187 è di titolarità d , per la quota di ¼ di piena proprietà e per le restanti quote la titolarità spetta a

Lotto n.4

- gli immobili id. CT Fg. 44 P.lla 430 è di titolarità di Marconi Antonio per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà;

Lotto n.5

- l'immobile id. NCEU Fg. 40 P.lla 360 è di titolarità d per i diritti pari a 1/3 ciascuno della piena proprietà.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

Lotto n.1 (limitatamente all'area urbana sub 1)

- Si segnala che l'area urbana sub 1 (corte esterna sistemata a giardino ed area di manovra) è di pertinenza anche di altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

Lotto n.3

- Il terreno agricolo è attualmente concesso in Locazione.

Quesito n.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);*

Risposta al quesito n.3

Non si segnalano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione, fatta eccezione per l'area urbana sub 1 Fg. 43 p.lla 444, per la quale nell'atto di pignoramento è indicato Ente Urbano anziché Area Urbana.

Si segnalano inoltre le seguenti variazioni catastali:

Lotto n.1 (porzione)

Variazione catastale protocollo n. MC0074133 del 21/06/12 del sub 6 avente categoria C/6 (garage); in seguito a tale variazione della destinazione il sub 6 è stato soppresso ed ha generato il sub 10 Categoria A/3 (abitazione).

Lotto n.3 (porzione)

Frazionamento protocollo n. MC0099206 del 27/11/2013 della P.lla 53; la soppressione della P.lla 53 ha generato le p.lle 512, 513 e 514.

Quesito n.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;*

Risposta al quesito n.4:

L'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Quesito n.5. *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*

Risposta al quesito n.5

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio (consultazione telematica), Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

Lotto n. 1

- Ipoteca Giudiziale R.P. 2874 del 10/09/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore d

  per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 4.

  per la quota di 2/4 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 6 (attuale sub 10).

  e per la quota di 2/6 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 1.

  Si segnala che nell'ipoteca RP 2874 per il sub 1 è erroneamente indicato il catasto terreni e Ente Urbano

Lotto n. 2

- Ipoteca Giudiziale R.P. 2874 del 10/09/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore d

  per la quota di 2/4 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 7.
- Trascrizione, Accordo di mediazione che accerta l'Usucapione R.P. 196 del 08/01/2016 a rogito Notaio Salvi Maria Amelia a favore d , per la quota di 3/4 della piena proprietà ed ¼ dell'usufrutto, dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 444 sub 7.

Lotto n. 3

- Ipoteca Giudiziale R.P. 2874 del 10/09/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di

  per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 53 (attuali P.lle 512, 513 e 514), p.lla 190.
  e per la quota di 2/8 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 p.lla 187.

Lotto n. 4

- Ipoteca Giudiziale R.P. 2874 del 10/09/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore d

  per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 44 p.lla 430.
  Si segnala che nell'ipoteca RP 2874 è erroneamente indicato il fg. 43 invece di Fg. 44

Lotto n. 5

- Trascrizione, Costituzione di Vincolo di Destinazione R.P. 11810 del 30/12/2009 relativo all'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.
- Ipoteca Giudiziale R.P. 1761 del 27/05/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.
  Nell'ipoteca è anche indicato l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.
  L'ipoteca colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.
- Ipoteca Giudiziale R.P. 1762 del 27/05/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore d per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.
  Nell'ipoteca è anche indicato l'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.

L'ipoteca colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

- Ipoteca Giudiziale R.P. 2874 del 10/09/2010 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore d

per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.

- Ipoteca Giudiziale R.P. 3286 del 23/12/2011 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.
- Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione R.P. 120 del 29/01/2019 derivante da Ruolo a favore d per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 p.lla 360.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 1991 del 29/02/2012 a favore di

- per la quota di 2/4 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 P.lla 444 sub 6 (attuale sub 10) e sub 7.
- per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 P.lle 53 (attuali P.lle 512-513-514) e 190 e Fg.44 P.lla 430 e al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 P.lla 444 sub 4.
- per la quota di 2/6 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 43 P.lla 444 sub 1.

per la quota di 2/8 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Recanati al Fg. 43 P.lla 187.

- per la quota di 1/3 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Recanati al Fg. 40 P.lla 360;

Quesito n.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);*

Risposta al quesito n.6

Lotti n.1 e 2

Secondo il Vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto (abitazione con accessori), ricade in ZONE DI COMPLETAMENTO – Sottozona B0 "Presa Atto Edificazione Esistente", di cui all' art. 15 delle NTA.

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:

- Trattasi di fabbricato realizzato anteriormente all'anno 1967;

- Richiesta Concessione in Sanatoria Prot. 14528 /86 decaduta (Diniego Concessione in Sanatotria per carenza di documentazione);
- Autorizzazione n.265 del 02/08/1993 per intervento su scala esterna fronte strada ed impermeabilizzazione muro esterno parte interrata;
- Concessione 123/A del 23/10/1982 per realizzazione di recinzione;

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:
- alla Richiesta Concessione in Sanatoria Prot. 14528 /86 NON ha mai fatto seguito il Rilascio della Concessione; NON essendoci in atti una relazione tecnica e/o elaborati grafici descrittivi delle opere da sanare, NON è possibile stabilire quali siano le difformità;
- in aderenza al prospetto sud- est del piano seminterrato e presente un portico in struttura in legno, privo di titoli autorizzativi; tale manufatto NON è sanabile
- sulla area esterna sub 1 sono presenti due manufatti di modeste dimensioni (uno in acciaio ed uno in legno), privi di titoli autorizzativi; tali manufatti NON sono sanabili.

Lotto n.3

Secondo il vigente PRG l'area su cui insiste l'immobile in oggetto (terreno agricolo P.lle 512, 513, 514 190 e 187) ricade in zona E2 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO di cui all' art. 23 delle NTA.

Lotto n.4

Secondo il Vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto (terreno edificabile P.lla 430), ricade in ZONE B1 - ZONE EDIFICATE CON PIANI ATTUATIVI - LOTTI RESIDUI.

Lotto n.5

Secondo il vigente PRG l'area su cui insiste l'immobile in oggetto (accessorio agricolo + corte p.lla 360) ricade in zona E3 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA PAESISTICO-AMBIENTALE di cui all' art. 24 delle NTA.

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 2010/1 del 14/01/2010 per costruzione di accessorio agricolo;

Si segnala l'esistenza di un Vincolo di Destinazione ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L.R. n. 13 dell'8/03/90 per il fabbricato p.lla 360, che prevede, per almeno dieci anni il mantenimento della destinazione dell'annesso colonico al servizio dell'attività agricola, con relative sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Si segnalano le seguenti difformità edilizie:
- in aderenza all'accessorio agricolo oggetto di esecuzione è stato realizzato, un ulteriore manufatto di circa 30mq avente struttura in legno e copertura in lamiera; questo ultimo è privo di titolo edilizio;
- ulteriori manufatti di modesta entità (pollai ecc.) sono presenti a valle dell'accessorio oggetto di esecuzione; tali manufatti sono privi di titoli edili;

Le difformità rilevate NON sono sanabili.

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

Risposta al quesito n.7

Il Lotto 1 risulta occupato dalla

Il Lotto 2 risulta occupato dalla famiglia

Il Lotto 3 risulta concesso in locazione senza alcun titolo formale;

Il Lotto 4 risulta libero;

Il Lotto 5 risulta attualmente usato per ricovero attrezzi ed animali

Quesito n.8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*

Risposta al quesito n.8

Ai debitori spettano i seguenti diritti:

- la piena proprietà per la quota 1/1 sull'immobile identificato al NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 4 (Lotto n.1 porzione);
- la piena proprietà per la quota 24/72 sull'immobile identificato al NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 1 (Lotto n.1 porzione);
- la piena proprietà per la quota 1/1 sull'immobile identificato al d. CT Fg. 43 p.lla ex 53 (attuali p.lle 512,513,514) e p.lla 190 (Lotto n.3 porzione);
- la piena proprietà per la quota 1/4 sull'immobile identificato al d. CT Fg. 43 p.lla 187 (Lotto n.3 porzione);
- la piena proprietà per la quota 1/1 sull'immobile identificato al NCEU Fg. 44 p.lla 430 (Lotto n.4);
- la piena proprietà per la quota 1/3 sull'immobile identificato al d. CT Fg. 40 p.lla 360 (Lotto n.5);

Gli immobili identificati id. NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 10 (ex sub 6) e sub 7, anche essi oggetto della presente esecuzione, sono di titolarità di soggetti diversi dai debitori, come meglio indicato nella risposta al Quesito n.2 "Titolarità".

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

Risposta al quesito n.9

Il debitor gli immobili identificati al Fg 43 P.lla 444 sub 4 e sub 1 e CT Fg.43 p.lla 53 (attuali P.lle 512, 513 e 514), p.lla 190 e p.lla 187 e CT Fg. 44 p.lla 430 sono originariamente pervenuti al debitore a seguito di Successione.

Il debitor alla data dell'atto di Compravendita RP 11351 del 10/12/2004, dell'immobile identificato al 40 p.lla 360 era celibe.

Il tutto come meglio precisato nella risposta al quesito n.2 "Titolarità"

Quesito n.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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10

Non si rileva 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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, fatta eccezione per quanto di seguito riportato.

- Per l'accessorio P.lla 360 (Lotto n.4) si segnala l'esistenza di un Vincolo di Destinazione ai sensi dell'art. 14, comma 3 della L.R. n. 13 dell'8/03/90, che prevede, per almeno dieci anni il mantenimento della destinazione dell'annesso colonico al servizio dell'attività agricola, con relative sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Quesito n.11. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta al quesito n.11

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

Quesito n.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;*

Risposta al quesito n.12

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Lotto n.1 ***(Fabbricati in Recanati)***									
Id. Catastale Fg. 43									
P.lla	**SUB**	**Piano**	**Destinazione**	**Sup. (mq)**	**Parametro Correttivo %**	**Sup. comm.**	**Valore Unitario €/mq**	**Valore €**	
P.lla 444	**4**	PT	abitazione	123	100%	123,0	€ 1 000,00	€	123 000,00
	10 (ex sub 6)	PS1	abitazione	64	75%	48,0	€ 1 000,00	€	48 000,00
	1		corte (area urbana)	1902	2%	38,0	€ 1 000,00	€	38 040,00
Sommano valore lordo =								€	209 040,00
a detrarre spese necessarie per rimozione e smaltimento n.2 manufatti non licenziati presenti su corte sub 1								€	2 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.1 (valore arrotondato intera Q.ta) =								**€**	**207 000,00**
Valore lordo della Q.ta pignorata sub 4 (Q.ta pignorata =1/1) =								€	123 000,00
Valore lordo della Q.ta pignorata sub 10 (Q.ta pignorata =2/4) =								€	24 000,00
Valore lordo della Q.ta pignorata sub 1 (Q.ta pignorata =2/6) =								€	12 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.1 (Q.ta pignorata 1/1 del sub 4, Q.ta 2/4 del sub 10 e Q.ta 2/6 del sub 1) =								**€**	**159 000,00**

Lotto n.2 ***(Fabbricati in Recanati)***									
Id. Catastale Fg. 43									
P.lla	**SUB**	**Piano**	**Destinazione**	**Sup. (mq)**	**Parametro Correttivo %**	**Sup. comm.**	**Valore Unitario €/mq**	**Valore €**	
P.lla 444	**7**	PS1	garage	59	50%	29,5	€ 1 000,00	€	29 500,00
Sommano valore lordo =								€	29 500,00
a detrarre spese necessarie per rimozione e smaltimento porticato in legno non licenziato presente a ridosso dell'ingresso carrabile del sub 7								€	500,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.2 (valore arrotondato intera Q.ta) =								**€**	**29 000,00**
Valore lordo della Q.ta pignorata sub 7 (Q.ta pignorata =2/4) =								€	14 500,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.2 (Q.ta pignorata 2/4 del sub 7) =								**€**	**14 500,00**

Lotto n.3 ***(Terreno in Recanati)***								
Id. Catastale Fg. 43								
P.lle		**Destinazione**	**Giacitura**	**Sup. (mq)**	**Parametro Correttivo %**	**Sup. comm.**	**Valore Unitario €/mq**	**Valore €**
ex. P.lla 53	**P.lla 512**	terreno agricolo	collinare	475	100%	475	€ 2,80	€ 1 330,00
	P.lla 513			715	100%	715	€ 2,80	€ 2 002,00
	P.lla 514			570	100%	570	€ 2,80	€ 1 596,00
P.lla 190				11240	100%	11240	€ 2,80	€ 31 472,00
P.lla 187				1360	100%	1360	€ 2,80	€ 3 808,00
Sommano valore complessivo =								€ 40 208,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.3 (valore arrotondato intera Q.ta) =								**€ 40 000,00**
Valore lordo della Q.ta pignorata P.lle 512-513-514-190 (Q.ta pignorata =1/1) =								€ 36 400,00
Valore lordo della Q.ta pignorata p.lla 187 (Q.ta pignorata =2/8) =								€ 952,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.3 (Q.ta pignorata 1/1 delle P.lle 512-513-514-190 e Q.ta 2/8 della p.lla 187) =								**€ 37 000,00**

Lotto n.4 ***(Terreno in Recanati)***							
Id. Catastale Fg. 44							
	Destinazione	**Giacitura**	**Sup. (mq)**	**Vol. edific. (mc)**		**Valore Unitario €/mq**	**Valore €**
P.lla 430	Lotto edificabile	semi pianeggiante	765	550		€ 150,00	€ 82 500,00
Sommano valore lordo =							€ 82 500,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.4 (valore arrotondato intera Q.ta) =							€ 82 500,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.4 (Q.ta pignorata 1/1) =							**€ 82 500,00**

Lotto n.5 ***(Fabbricati in Recanati)***							
Id. Catastale Fg. 40							
	Piano	**Destinazione**	**Sup. (mq)**	**Parametro Correttivo %**	**Sup. comm.**	**Valore Unitario €/mq**	**Valore €**
P.lla 360	PT	accessorio agricolo	22	80%	17,6	€ 600,00	€ 10 560,00
		corte esclusiva piantumata	3302	100%	3302	€ 3,00	€ 9 906,00
Sommano valore lordo =							€ 20 466,00
a detrarre spese necessarie per rimozione e smaltimento manufatti NON licenziati							€ 2 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.5 (valore arrotondato intera Q.ta) =							**€ 18 000,00**
Valore lordo della Q.ta pignorata p.lla 360 (Q.ta pignorata =1/3) =							€ 6 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto LOTTO n.5 (Q.ta pignorata 1/3) =							**€ 6 000,00**

Gli immobili identificati al NCEU Fg. 43 p.lla 444 sub 10 (ex sub 6), sub 7, sub 1, CT Fg.43 p.lla187 e NCEU Fg. 40 p.lla 360, per i quali è pignorata solamente una quota, NON sono divisibili.

Totale Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto delle Quote Pignorate (Lotti dal n.1 al n.5) = € 299 000.00

Quesito n.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.*

Risposta al quesito n.13

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è divisibile in **n. 5 Lotti di vendita**;

Per la descrizione dei singoli Lotti si rimanda alla Risposta al Quesito n.1.

Allegati:

- Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche catastali, elaborato Planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale);
- Visure Ipotecarie (si allega solo parte delle visure effettuate);
- n.1 APE relativa all'abitazione sub 4 e 10;

Macerata, li 20/10/2021

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

