TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI

Via Vittorio Emanuele, n.61

62015 - Monte San Giusto (MC)

C.F. PMPRRT82B68C770F _ P.I. 01810960433

Inscritto all'Albo dei Geometri di Macerata n. 1355

e-mail: roberta.pompei@libero.it / pec: roberta.pompei@geopec.it

RG N. 272/2015/EI

CREDITORE PROCEDENTE : BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA **(ORA PURPLE SPV S.R.L. E PER ESSA, QUALE MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.)**

-

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE:
DOTT.SSA TINESSA TIZIANA

PERIZIA

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

Indice della perizia

1 PREMESSE ____ 3
1.1 Conferimento di incarico al CTU ____ 3
1.2 Le Parti ____ 3
1.3 I quesiti ____ 4
1.4 Inizio delle operazioni peritali ____ 5
2 SOPRALLUOGO ____ 6
3 ANALISI DEI QUESITI DI CUI AL RICORSO ____ 7
Quesito n. 1 ____ 7
Quesito n. 2 ____ 15
Quesito n. 3-4-5 ____ 16
Quesito n. 6 ____ 17
Quesito n. 7-8-9-10-11 ____ 18
Quesito n. 12 ____ 19
Quesito n. 13-14 ____ 20

Allegati ____
All. 1 _ Documentazione Catastale (stralcio--visure) ____
All. 2 _ Visura storica SUB 2 ____
All. 3 _ Visura storica SUB 17 ____
All. 4_ Elaborato planimetrico ____
All. 5 _ Planimetria catastale SUB 2 ____
All. 6 _ Planimetria catastale SUB 17 ____
All. 7_ Documentazione Fotografica Stato Attuale ____

Pratiche amministrative ____
All. 8 _ Scheda di censimento ____
All. 9 _ Delibera Piano di Recupero ____
All. Progetto: Piano di Recupero
All. 10 _ Convenzione urbanistica ____
All. 11 _ Norme Tecniche di Attuazione ____
All. 12 _ Relazione Tecnica descrittiva - Calcolo volumi ____
All. 13 _ Parere igienico sanitario ____

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

1 Premesse

1.1 Conferimento incarico CTU Geom. Roberta Pompei

La sottoscritta dott.ssa Geom. Roberta Pompei, residente a Monte San Giusto (MC) in via Amendola n. 27, con studio a Monte San Giusto (MC) in via Vittorio Emanuele n. 61, iscritta al Collegio dei Geometri di Macerata con il numero 1355, veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio per il rito di Esecuzione immobiliare post Legge 80 iscritto al R.G. n. 272/2015 tramite comunicazione e-mail PEC del 19/10/2018. La CTU accettava prestando giuramento di rito.

1.2 Le parti

- CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA **(ORA PURPLE SPV S.R.L. E PER ESSA, QUALE MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.)** rappresentata e difesa dagli AVVOCATI :

- DEBITORE ESECUTATO:

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

1.3 I quesiti (QUELLI DI CUI AL VERBALE DI NOMINA CTU E FISSAZIONE PRIMA UDIENZA)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. che il CTU (…) provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa alle parti costituite (…) nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo di telefax o posta ordinaria

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

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

1.4 Inizio delle operazioni peritali

Il CTU, dopo l'accettazione dell'incarico, ha proceduto alla consultazione della documentazione dimessa-utilizzabile e allo studio della stessa.

Successivamente ha intrapreso le procedure per il reperimento della documentazione presso gli Uffici pubblici, quali il Comune di Montecassiano, Agenzia delle Entrate e Ufficio del Registro.

Relativamente gli Enti quali Agenzia delle Entrate e Ufficio del Registro, la CTU ha recuperato la documentazione dal Suo ufficio attraverso i portali telematici mentre riguardo allo studio della documentazione amministrativa ha proceduto recandosi presso l'Ufficio Urbanistica-Edilizia privata del Comune e successivamente, previa richiesta di accesso agli atti amministrativi, si recava nuovamente in Comune per la visione degli atti depositati che in precedenza non venivano trovati.

In Comune, ufficio Urbanistica- edilizia privata, trattandosi di un immobile costruito prima del '900, non si riusciva a risalire al Costruttore o al primo proprietario quindi non si è riusciti a trovare la documentazione amministrativa riferita all'immobile.

Per esso infatti non si conosce l'esistenza o meno di un progetto depositato.

Ad oggi, salvo ritrovamenti futuri, si deduce che non esiste un progetto approvato del fabbricato oggetto della presente perizia ma esiste esclusivamente la sua scheda di censimento e le pratiche relative il piano di recupero della zona che lo vedono partecipe.

La presenza dell'edificio agli atti si verifica attraverso la documentazione fotografica allegata alla scheda di censimento con la quale si attestano i prospetti, la sagoma e la sua volumetria.

Il **sopralluogo presso i luoghi** veniva **stabilito insieme al curatore fallimentare per il giorno 15/02/2019 alle ore 14:30 presso gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.**

In data 18/02/2019 alle ore 12:00 la CTU tornava in Comune per effettuare nuovamente l'accesso agli atti con annessi chiarimenti.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

2. IL SOPRALLUOGO

Il 15/02/2019 alle ore 14:30, ha avuto inizio il primo sopralluogo/rilievo presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare :

immobili siti al piano terra e piano primo e sottotetto di porzione di un fabbricato ubicato a Montecassiano in località Sant'Anna n.2

- LOTTO N.1) **DEPOSITO** AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - **Sub 17** Categoria C/2 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454 ;

- LOTTO N.2) **ABITAZIONE** AL PIANO TERRA-1°-2° censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - **Sub 2** Categoria A/3 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.

di PROPRIETA

Gli immobili esecutati si trovano in adiacenza ad un altro immobile, insieme al quale costituiscono un unico corpo di fabbrica isolato.

La porzione di interesse alla CTU si individua dalla finitura della facciata esterna che si presenta intonacata rispetto al resto del fabbricato che costituisce altra proprietà.

Gli immobili esecutati si trovano ad est rispetto all'intero fabbricato, verso la chiesetta Sant'Anna che risulta vincolata e protetta e dalla quale si devono tenere dovute distanze come trascritto .

Durante il sopralluogo la CTU non riusciva ad eseguire una rilevazione degli immobili esecutati (SUB2 e SUB17) poiché le strutture dei solai di piano e copertura si presentavano crollate all'interno dei perimetri del fabbricato quindi lo stesso risultava inaccessibile.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

3. ANALISI DEI QUESITI DI CUI AL RICORSO

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)

LOTTO N.1) **DEPOSITO** AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 17 Categoria C/2 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454 ;

LOTTO N.2) **ABITAZIONE** AL PIANO TERRA-1°-2° censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 2 Categoria A/3 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.

Premesse:

I beni esecutati fanno parte di un fabbricato colonico sito a Montecassiano in Loc. Sant'Anna in "zona di Recupero residenziale Zdr2" a ridosso di aree agricole.

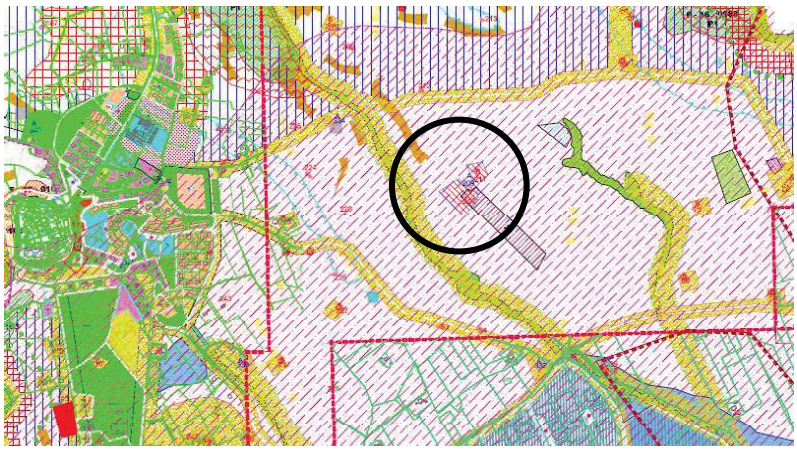
Trattasi di un grande casolare utilizzato in passato a fini residenziali per le maestranze agricole.

Nelle immediate vicinanze è localizzata la chiesetta di S.Anna che dà il nome al nucleo abitativo rurale.

La strada di accesso al fabbricato è una strada vicinale "della Galeotta" con fondo a macadam che collega via Sant'Anna alla zona industriale "Villa Mattei".

La zona è in posizione panoramica con esposizione a Sud, fuori dal centro abitato, a circa 3 km dal centro storico di Montecassiano e comunque nei pressi della zona industriale "Villa Mattei".

STRALCIO P.R.G. - ZONA DI RECUPERO RESIDENZIALE ZdR



Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

STRALCIO CATASTALE _ FOGLIO 20 - P.LLA 412

Gli immobili, SUB 2 e SUB 17, oggetto di perizia, si trovano in adiacenza ad un altro immobile individuato con i sub 3-4-20-21, insieme al quale costituiscono un unico fabbricato colonico isolato.

Il fabbricato colonico è caratterizzato da struttura verticale in muratura di laterizio con solai in legno, copertura a due falde con manto in coppi. I paramenti esterni sono in parte intonacati e in parte in mattoni facciavista.

Esso si presenta in pessimo stato conservativo. Gli infissi sono per la maggior parte rotti o mancanti e le strutture dei solai di piano e copertura sono crollate.

Il fabbricato non è accessibile.

La porzione di fabbricato oggetto di perizia è definita dalla finitura della facciata esterna che si presenta intonacata rispetto al resto del fabbricato in mattoni facciavista che costituisce l'altra proprietà.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

Gli immobili esecutati si trovano ad est rispetto all'intero fabbricato, verso la chiesetta individuata con la p.lla 65 che risulta vincolata e protetta e dalla quale si devono tenere dovute distanze come trascritto agli atti.

Il fabbricato colonico nell'insieme è caratterizzato da tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo sottotetto). La copertura è a due falde con manto in coppi.

Gli ingressi ai piani superiori avvengono attraverso scale esterne.

Il fabbricato gode di corte privata sul fronte nord.

L'accesso agli immobili (identificati con i SUB) avviene per mezzo di una corte comune a tutti individuata con il SUB 15 (bene comune non censibile) posta sul fronte sud con accesso dalla strada vicinale denominata della Galeotta che collega via Sant'Anna alla zona industriale "Villa Mattei". *(cfr. All. 7_ Documentazione Fotografica)*

L'edificio si trova a far parte di un piano di recupero ZDR2 *(cfr. Allegati Progetto: Piano di recupero)* approvato nel 2009 che ha tenuto conto del volume del casolare per ottenere un volume complessivo da ampliare del 20% e ridistribuire nella realizzazione di altre abitazioni.

Per il casolare in oggetto, il piano di recupero non prevedeva ampliamenti ma esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia originaria con demolizione delle superfetazioni e dei corpi aggiunti.

Il Consiglio Comunale deliberava il piano di recupero con atto n.75 del 16/09/2009 con la prescrizione che il casolare dovrà essere soggetto ad intervento di restauro e risanamento conservativo. *(cfr. All. 9_ Delibera Piano Recupero)*

Per quanto riguarda gli interventi possibili, oltre il restauro e risanamento conservativo obbligati, si possono eseguire modifiche alle aperture, cambio destinazione e ampliamento con Legge Regionale "Piano Casa" se in vigore.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

FABBRICATO DOVE SONO UBICATI I BENI OGGETTO DI PERIZIA

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

DESCRIZIONE DELLE DUE UNITA' IMMOBILIARI ESECUTATE

LOTTO N.1) **DEPOSITO** AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 17 Categoria C/2 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454 ;

LOTTO N.2) **ABITAZIONE** AL PIANO TERRA-1°-2° censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 2 Categoria A/3 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.

---

1) DEPOSITO (F. 20- P.LLA 412 - sub 17) sito al piano terra, presenta tre lati fuori terra, confinanti quindi con l'esterno, ed uno (lato ovest) adiacente ad un altro locale adibito ad abitazione Sub 3 *(cfr. All. 4_ Elaborato planimetrico)*

L'unità immobiliare, della superficie lorda di 180mq , è costituita da cinque locali deposito, oltre ad un piccolo ripostiglio sottoscala sul lato ovest (denominato "grotta" al ps1) e due locali ripostiglio ubicati nel sottoscala di accesso all'abitazione Sub 2 (oggetto di perizia). Sul fronte Sud presenta un portico di 20 mq lordi.

A Nord gode di corte esclusiva di mq 425.

Le altezze interne dei locali variano da un minimo di 1.60ml ad un massimo di 3.15ml come si evince dalla planimetria catastale.

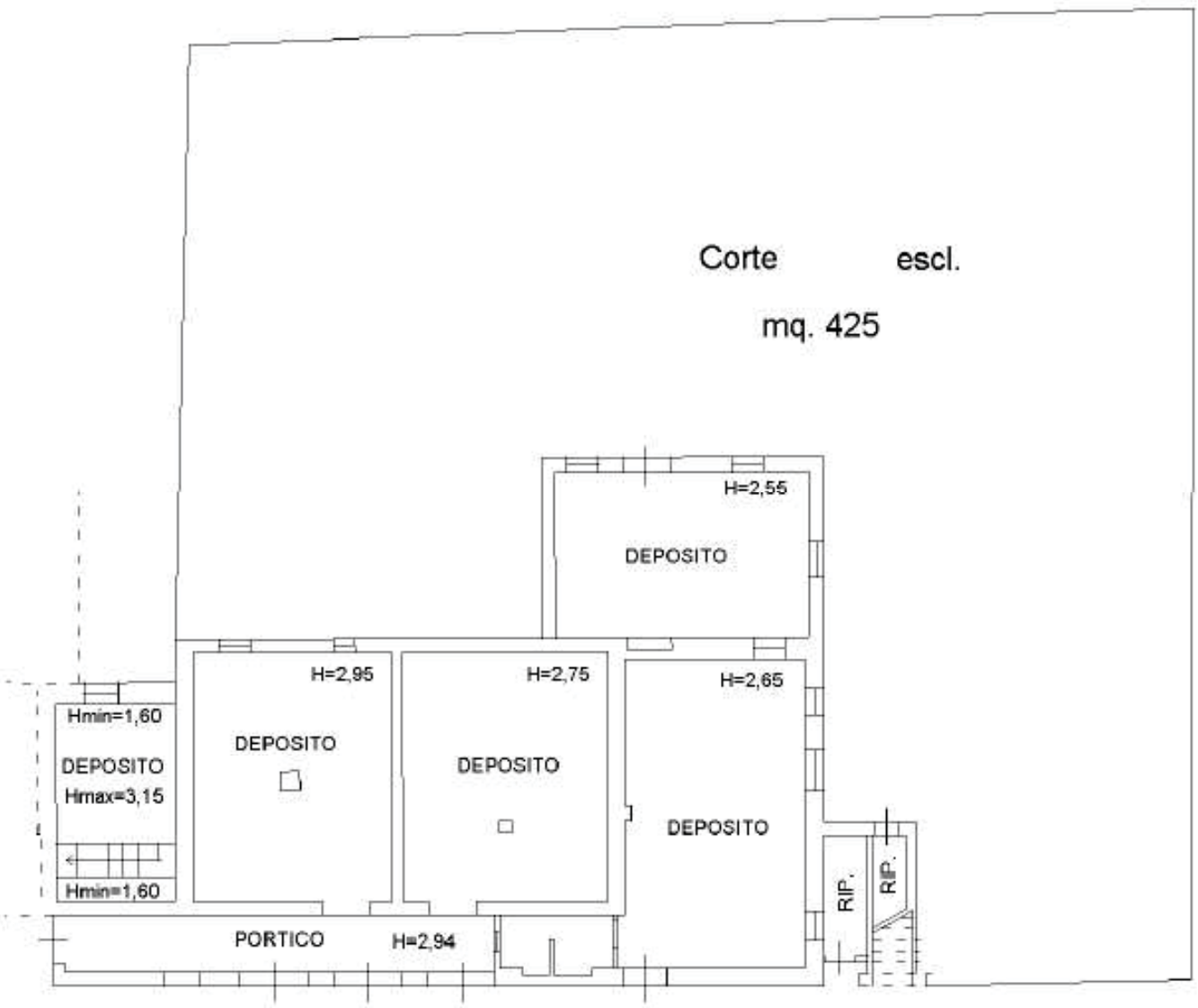
Il sub 17, presenta le seguenti caratteristiche costruttive: - struttura in muratura con solai in legno - paramenti esterni intonacati - infissi in legno

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

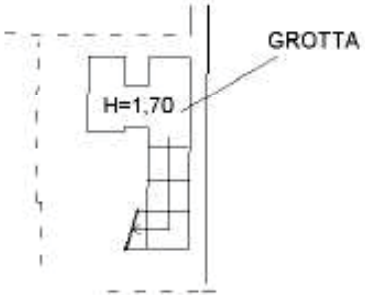
PLANIMETRIA CATASTALE

LOTTO N.1) DEPOSITO AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 17

Categoria C/2 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454 (cfr. All. 6_Planimetria catastale SUB 17)



P.T.



P.S.1.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

2) ABITAZIONE (F. 20- P.LLA 412 - sub 2) da sei stanze e due bagni. Dalla stanza posta al centro dell'abitazione si sale al piano secondo adibito a soffitta attraverso una scala interna.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso una scala esterna a cielo aperto.

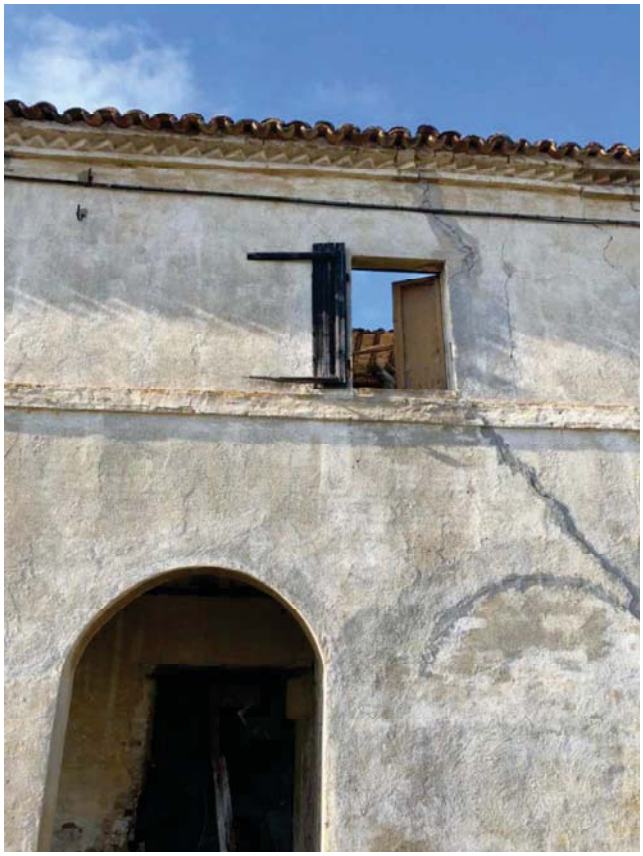
L'immobile presenta tre lati fuori terra, confinanti quindi con l'esterno, ed uno (lato ovest) adiacente ad un altro locale adibito ad abitazione Sub 3. *(cfr. All. 4_ Elaborato planimetrico)*

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di 170 oltre a 70 mq lordi di soffitta.

Le altezze interne dell'abitazione, come si evince dalla planimetria catastale, variano da un minimo di 2.28 ml ad un massimo di 4.50 ml, quelle della soffitta variano da un minimo di 0.65 ml ad un massimo di 2.40 ml.

Il sub 2, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura in muratura con solai in legno, copertura a due falde con manto in coppi. - paramenti esterni intonacati - infissi in legno



Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

PLANIMETRIA CATASTALE

LOTTO N.2) **ABITAZIONE** AL PIANO TERRA-1°-2° censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 2 Categoria A/3 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.
(cfr. All. 5_ Planimetria catastale SUB 2)

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

LOTTO N.1) LOCALE DEPOSITO sito in Loc. Sant'Anna snc a Montecassiano (MC) posto AL PIANO TERRA, censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 17 - Categoria C/2 - Classe 2 - Consistenza 150 mq -Superficie catastale 212 - Rendita Euro 131.70 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454. Proprietà per la quota 1000/1000 di con sede in Montecassiano.

LOTTO N.2) ABITAZIONE sito in Loc. Sant'Anna n.2 a Montecassiano (MC) posto AL PIANO TERRA-1°-2°, censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 2 Categoria A/3 – Classe 1 – Consistenza 8 vani – Superficie catastale 191mq – Rendita Euro 413.17 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.

Dalla VISURA STORICA risulta che i SUB 2 e 17 sono stati accatastati nel 2006 e solo il SUB 17 ha subito l'ultima variazione catastale nel 2011 per frazionamento per trasferimento di diritti e diminuzione di corte esclusiva.

Relativamente ai PASSAGGI NEL VENTENNIO e alle ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI CONTRO si riporta alla certificazione notarile del Dott. Magnani Paolo di Bologna del 4/12/2015 depositata agli atti.

Alla data odierna sono state rilevate variazioni di intestazioni né di iscrizioni e/o trascrizioni contro.

CONFINI CATASTALI

La p.lla 412 confina a Nord con le p.lle 476 e 445; ad Est con la p.lla 453; a Sud con le p.lle 454 e 455 ; ad Ovest con la p.lla 453.

1) **LOCALE DEPOSITO** al piano terra (sub 17) oggetto di pignoramento confina:

- SOPRA il SUB 2 abitazione oggetto di pignoramento;
- SOTTO il terreno
- SUD con la corte comune (bene comune non censibile a tutti i sub) SUB 15
- OVEST con i SUB 3 e 21
- EST, NORD con l'esterno (corte esclusiva sub 17)

2) **ABITAZIONE** ai piani T-1-2 (sub 2) oggetto di pignoramento confina:

- SOPRA con l'esterno - SOTTO con il SUB 17 oggetto di pignoramento ;
- NORD, SUD, EST con l'esterno ; - OVEST con il Sub 3

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

QUESITO N. 3

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

Non sono state rilevate difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di attraverso l'esame dei registri immobiliari.

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

Dall'acquisto, l'intestazione dei suddetti beni in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà.

QUESITO N. 5

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

Di seguito si riportano le ispezioni ipotecarie relative gli immobili esecutati:

1. ISCRIZIONE del 18/11/2010 - Registro Particolare 3649 Registro Generale 16532
Pubblico ufficiale SALVI MARIA AMELIA Repertorio 8117/4765 del 10/11/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. Annotazione n. 563 del 13/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 564 del 13/03/2012 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 1456 del 08/05/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1149 Registro Generale 8865
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 416 del 22/02/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
1. Annotazione n. 1871 del 28/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 18/09/2014 - Registro Particolare 1319 Registro Generale 10230
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1331/2013 del 28/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 1874 del 28/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

Si riporta alla certificazione notarile del Dott. Magnani Paolo di Bologna del 4/12/2015 depositata agli atti.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

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)

N.1) DEPOSITO AL PIANO TERRA censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 17 Categoria C/2 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454 ;

N.2) ABITAZIONE AL PIANO TERRA-1°-2° censito al NCEU - Foglio 20 - P.lla 412 - Sub 2 Categoria A/3 - Comune di Montecassiano (MC) codice F454.

I due immobili fanno parte dello stesso fabbricato colonico in adiacenza con altri immobili di altra proprietà.

Gli immobili esecutati, insieme alla parte di altra proprietà, sono stati censiti con **scheda di censimento n. 210**. *(cfr. All. 8_ Scheda di censimento)* In essa venivano denominati "Casa Zampetti" ed identificati come casa colonica realizzata prima del 1892/95 per la quale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione con demolizioni parziali e ampliamento solo se consentito dalle norme vigenti. Agli atti depositati in Comune non sono state trovate Concessioni edilizie né agibilità né altre pratiche amministrative.

Essi sono presenti invece all'interno di un progetto di **piano di recupero ZDR2 (pratica edilizia n.1075/2008** *(cfr. All.10-11-12-13 _ Progetto: Piano di Recupero)* **approvato con delibera del 16/09/09 Atto n.75**. *(cfr. All. 9_ Delibera Piano di recupero).*

Il piano di recupero li prende in considerazione relativamente il loro volume per ottenere un volume complessivo da ampliare del 20% e ridistribuire nella realizzazione di altre abitazioni. Per il casolare in oggetto, che comprende gli immobili esecutati, il piano di recupero non prevede ampliamenti ma esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto della tipologia originaria con demolizione delle superfetazioni e dei corpi aggiunti.

La delibera del piano di recupero (atto n.75 del 16/09/2009) riporta la prescrizione che il casolare dovrà essere soggetto ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

I SUB 2 e 17 sono stati accatastati nel 2006 e solo il SUB 17 ha subito l'ultima variazione catastale nel 2011 per frazionamento per trasferimento di diritti e diminuzione di corte esclusiva.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

QUESITO N. 7

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

Gli immobili non sono abitabili in quanto si presentano in stato di degrado. La copertura e porzioni di setti murari sono parzialmente crollati.

QUESITO N. 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.

I beni SUB 2 e SUB 17 sono di proprietà esclusiva del Debitore per la quota 1000/1000.

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.

I beni sono stati acquistati dal debitore

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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Per gli immobili esecutati non esistono formalità, vincoli od oneri 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.

QUESITO N. 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.

Per gli immobili esecutati non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

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.

La stima del valore attuale delle unità immobiliari (DEPOSITO E ABITAZIONE) viene fatta con il metodo sintetico–comparativo, prendendo in esame le attuali richieste e valutazioni di mercato della zona per immobili simili.

- Viste le caratteristiche proprie, oggettive ed ordinarie delle unità immobiliari descritte al Quesito n. 1 della presente perizia;
- Vista la loro posizione rispetto alle vie pubbliche principali, alla vicinanza da negozi e centro storico;
- Vista la loro destinazione d'uso,
- Visto il loro stato precario di conservazione e manutenzione che lo rendono INAGIBILE,
- Tenuto conto che sono necessari interventi di riparazione, consolidamento e ristrutturazione, oltre all'adeguamento degli impianti tecnologici per l'utilizzabilità e l'agibilità dell'immobile e che essi comportano un elevato impegno economico;

si ritiene che il più probabile valore di mercato ad oggi, considerato anche il momento di contrazione del mercato immobiliare, sia il seguente:

1) **DEPOSITO** (sub 17- p.lla 412– F. 20) di mq lordi 180 mq + 1/3* 20 mq di portico + 1/15 * 425 mq di corte esclusiva = 215mq= **Euro 45.000,00** (quarantacinquemila/00Euro) considerando un valore unitario di circa 210,00 €/mq

2) **ABITAZIONE** (sub 2 - p.lla 412– F. 20) di mq lordi 170 mq + 1/3* 70 mq di soffitta = 195mq = **Euro 65.000,00** (sessantacinquemila/00Euro) considerando un valore unitario di circa 330,00 €/mq

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0

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.

La vendita degli immobili SUB 2 e SUB 17 può avvenire separatamente.

QUESITO N.14

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

La certificazione energetica non viene prodotta poiché il fabbricato è da definirsi un RUDERE quindi è escluso dall'obbligo di redazione dell'APE ai sensi del Decreto del 26 giugno 2015.

Monte San Giusto, lì 02/03/19

il C.T.U.
Dott.ssa Geom. Roberta Pompei

Firmato Da: POMPEI ROBERTA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 315e70a53a976af09edac0c2f5458cc0