

Studio

Geom. Stefano Magi

S C  
2 0

Cattabeni 20

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**TRIBUNALE DI ANCONA****Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

\* \* \* \* \*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA IMMOBILIARE ESECUTIVA n. 207/2015 R.Es.

G.E. Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

\* \* \* \* \*

**PERIZIA INTEGRATIVA****Premessa**

All'udienza del 27/09/2018 l'Ill.mo G.E. Dr. Maria Letizia Mantovani incaricava il sottoscritto **Geom. STEFANO MAGI** con studio in Senigallia, via Cattabeni 20, ad una integrazione peritale finalizzata a verificare la autonoma alienabilità del cespite pignorato di cui al lotto di vendita A), quindi alla sua comoda "divisibilità" rispetto alle particelle catastalmente autonome intestate alla comproprietaria non eseguita, che non pregiudicasse la destinazione del cespite pignorato ed il suo valore economico rispetto a quelli di proprietà esclusiva della comproprietaria non eseguita. Laddove fosse ritenuta possibile la separazione in natura e la autonoma alienabilità in via autonoma, di indicare quali siano i costi eventualmente necessari alla materiale separazione in natura al fine di poter procedere con le determinazioni successive.

**Descrizione del lotto A) ed intestazioni di proprietà**

*Compongono il lotto A) le seguenti U.I. a destinazione alberghiero/ricettiva facenti parte dell'individuate al Catasto Fabbricati al foglio 36 del Comune di Ancona:*

- a. Mapp. 74, sub. 17, zona cens. 2, cat. D/2, (8 camere con bagno al piano terzo + una camera senza bagno + due ripostiglio + due disimpegni)**

Proprietà :

- proprietà per la quota indivisa di 1/2;
- proprietà per la quota indivisa di 1/2.

ASTE  
GIUDIZIARIE.itVia F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206  
Email [stefanomagi@60019.it](mailto:stefanomagi@60019.it) – PEC [s.magi@pecgeometrian.it](mailto:s.magi@pecgeometrian.it)  
C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428

**b. Mapp. 74, sub. 29, zona cens. 2, cat. D/2, (sala macchine ascensore al piano sesto)**

Proprietà :

- , proprietà per la quota indivisa di 624,78/1000;
- , proprietà per la quota indivisa di 62,82/1000;
- , per la quota indivisa di 312,4/1000 (quota non pignorata);
- , per la quota indivisa dei propri diritti (quota non pignorata)

**c. Mapp. 74, sub. 39, zona cens. 2, cat. D/2 graffato con il mapp. 75, (Hall ingresso e bar al piano terra + magazzini, lavanderia, C.T. e ripostiglio sempre al piano terra in corpo staccato + lavanderie e terrazzo al piano primo in corpo staccato)**

Proprietà :

- , proprietà per la quota indivisa di 666,67/1000;
- , proprietà per la quota indivisa di 333,33/1000 (quota non pignorata);

**d. Mapp. 74, sub. 4, zona cens. 2, cat. D/2, (6 camere da letto singole al piano quinto + terrazzo scoperto al piano primo)**

Proprietà :

- , proprietà per la quota indivisa di 666,67/1000;
- , proprietà per la quota indivisa di 333,33/1000 (quota non pignorata);

**e. Mapp. 74, sub. 44, zona cens. 2, cat. D/2, (camere con servizi igienici + corridoi, disimpegni, ripostigli + un terrazzino coperto, il tutto ai piano 1° - 2° - 3° - 4° - 5°);**

Proprietà : Polverini Roberto, proprietà per la quota di 1/1;

**Giudizio sulla divisibilità del lotto A)**

Come riportato nel precedente capitolo, si evidenzia che il lotto di vendita è composto da più unità immobiliari aventi tutte la medesima destinazione d'uso alberghiera, tutte autonomi catastalmente, ma con intestazione di proprietà diversa.

In particolare:

- le U.I. indicate con le lettere **a. - e.** sono interamente di proprietà dei soggetti eseguiti;
- le U.I. indicate con le lettere **b. - c. - d.** sono in comproprietà per quote indivise con altri soggetti non eseguiti

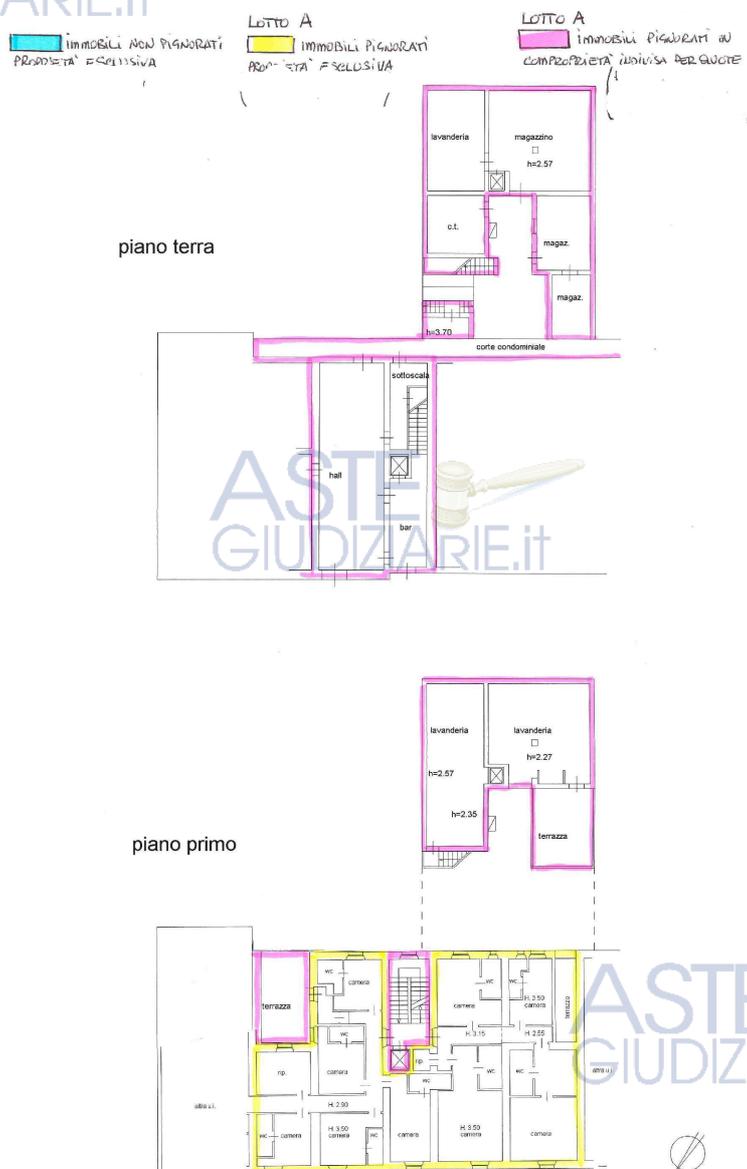


Via F.lli Cattabeni 20 – 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 – Mob. 339.3562206  
 Email [stefanomagi@60019.it](mailto:stefanomagi@60019.it) – PEC [s.magi@pecgeometrian.it](mailto:s.magi@pecgeometrian.it)  
 C.F. MGASFN67T2616081 – P.IVA 02002730428

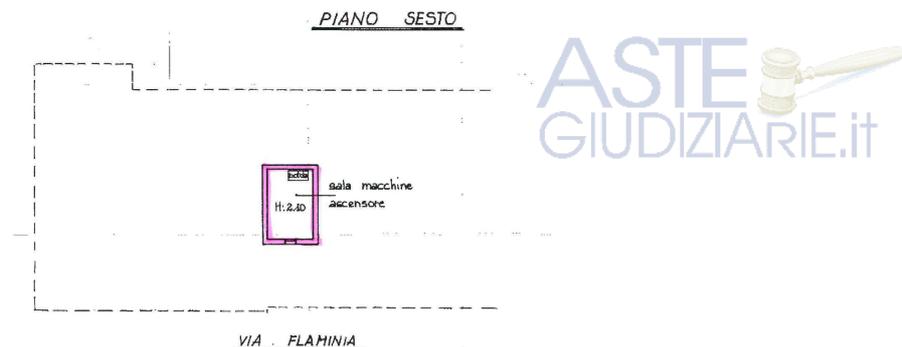
Tutti gli immobili di cui sopra che compongono il lotto A) costituiscono parte del ... che nel suo insieme è formato anche da altre unità immobiliari autonome, sempre destinate ad uso alberghiero, intestate alla comproprietaria non eseguita, le quali unità risultano catastalmente autonome.

Si ritiene utile sottolineare quindi che l' ... nella sua totalità, è costituito sia dalle U.I. pignorate alcune delle quali di proprietà esclusiva dei debitori ed alcune in comproprietà con altri soggetti non eseguiti, sia dalle U.I. di esclusiva proprietà di ... non eseguita.

Per una più precisa individuazione dei beni e delle proprietà che compongono l' ... ed il lotto di vendita A), si riportano le seguenti planimetrie grafiche:







Da quanto si evince dalle planimetrie di cui sopra ed in risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo GE, il sottoscritto CTU precisa quanto segue.

- 1) Gli immobili pignorati di cui al lotto A) (colore giallo e rosa), poiché catastalmente autonomi, possono essere tecnicamente venduti in blocco autonomamente ed indipendentemente dai beni di proprietà esclusiva d' \_\_\_\_\_, non eseguita (colore celeste).
- 2) Gli immobili di colore rosa di cui al lotto A) posti ai vari piani, in comproprietà per quota con altri soggetti non eseguiti, non possono essere materialmente separati in natura secondo le rispettive quote di proprietà, data la loro specifica destinazione d'uso a servizio dell'albergo (bar, hall, ascensore, magazzini, centrale termica, lavanderia, ecc.) che li rende indivisibili. Pertanto, quali beni comuni a servizio dell'albergo, non possono neanche essere ceduti singolarmente come lotti autonomi dai restanti immobili di cui al lotto A).
- 3) Per gli immobili di colore giallo di cui al lotto A) posti al piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto (camere e servizi igienici) di proprietà esclusiva dei debitori, seppur catastalmente autonomi e separabili in natura secondo la posizione di piano, il sottoscritto CTU ritiene che gli stessi, data la loro comune destinazione alberghiera e la complementarietà/funzionalità, risultano di fatto "legati" tra loro e con i beni esclusivi non pignorati della \_\_\_\_\_ poiché nel loro insieme costituiscono I \_\_\_\_\_. Pertanto non appare logico e conveniente suddividere detti immobili in ulteriori lotti di vendita perché così facendo si svaluterebbe il loro valore e quello delle altre U.I. in comproprietà.
- 4) Infine, l'alienazione del lotto A) ed in particolare della porzione posta al piano secondo, comporta inevitabilmente un pregiudizio ai beni non pignorati di proprietà esclusiva della \_\_\_\_\_ (colore

celeste) che si trovano al medesimo piano - lato sinistro del fabbricato, in quanto questi rimangono interclusi. Infatti, mentre i restanti immobili di proprietà esclusiva della [redacted] oosti ai piani secondo, quarto e quinto conservano tecnicamente la loro autonomia e funzionalità dagli immobili da alienare, la porzione interclusa verrebbe a trovarsi senza accesso diretto dalla scala comune e dall'ascensore e quindi sprovvisto di ingresso autonomo senza altro utile accesso, perché il corridoio che la collega al vano scala ed ascensore fa parte dei beni pignorati.

Sperando di aver risposto in maniera chiara ed esauriente ai quesiti richiesti, si inviano distinti saluti.

Senigallia, 31/10/2018

Il C.T.U.

Geom. Stefano Magi

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Via F.lli Cattabeni 20 - 60019 Senigallia AN - Tel. 071.60005 - Mob. 339.3562206  
Email [stefanomagi@60019.it](mailto:stefanomagi@60019.it) - PEC [s.magi@pecgeometrian.it](mailto:s.magi@pecgeometrian.it)  
C.F. MGASFN67T2616081 - P.IVA 02002730428