

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. 215/2016 EI

CREDITORE PROCEDENTE : **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI
E COLMURANO SOC. COOP. ARL**

=

DEBITORE ESECUTATO :

GIUDICE:

DOTT.SSA TINESSA TIZIANA

PERIZIA



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	Elenco immobili eseguiti	5
1.5	Inizio delle operazioni peritali	7
2	SOPRALLUOGO	8
3	ANALISI DEI QUESITI DI CUI AL RICORSO	9
	Quesito n. 1	9
	Quesito n. 2	19
	Quesito n. 3-4-5	21
	Quesito n. 6	22
	Quesito n. 7-8-9-10-11	24
	Quesito n. 12	25
	Quesito n. 13-14	26

Allegati	
All. 1	Stralcio catastale F.24 / Lotto1-Lotto2
All. 2	Stralcio catastale F.24 / Lotto3
All. 3	Stralcio PRG
All. 4	NTA del PRG vigente
All. 5	Visura Catastale per Soggetto (pag.1_Lotto1/pag.2-3_Lotto2/pag.4-5-6-7_Lotto3)
All. 6	Planimetrie Catastali Lotto1
All. 7	Documentazione Fotografica
All. 8	Accesso Atti Amministrativi
	1 - Nulla Osta Ampliamento1972 /Lotto1
	2 - Richiesta Sanatoria 1986 /Lotto1
	3 - Permesso in Sanatoria 2008 /Lotto1
	4 - Convenzione Piano di Lott.ne /Lotto3
All. 9	APE abitazione Lotto1 -sub 4-

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. 215/2016 tramite comunicazione e-mail PEC del 09/11/2018. La CTU accettava prestando giuramento di rito.

1.2 Le parti

- CREDITORE PROCEDENTE: **BANCA DI CREDICO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO** società cooperativa a.r.l., con sede in Recanati (MC) alla Via G. Leopardi n. 21, C.F. e P.I. 01176450433, in persona del Presidente del C.D.A. e legale rappresentante pro-tempore Prof. Alberto Niccoli.

- DEBITORE ESECUTATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

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.

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI

Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

1.4 Elenco immobili eseguiti

Gli immobili oggetto di stima sono quelli di cui alla “nota di Iscrizione al Ruolo o Nota di Accompagnamento” così meglio descritti dalla CTU dopo lo studio della situazione catastale:

ELENCO IMMOBILI:

- N. 5 IMMOBILI ACCESSORI

Indirizzo: CONTRADA VALLERESCO, URBISAGLIA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito

Dati Catastali:

Sez: **Foglio: 24 Particella: 179**

Sub Part: **Sub Alt: 3** DEPOSITO / MAGAZZINO

Sez: Foglio: 24 Particella: 179

Sub Part: **Sub Alt: 5** DEPOSITO / MAGAZZINO

Sez: Foglio: 24 Particella: 179

Sub Part: **Sub Alt: 6** FIENILE:

Sez: Foglio: 24 Particella: 179

Sub Part: **Sub Alt: 7** STALLA

Sez: Foglio: 24 Particella: 179

Sub Part: **Sub Alt: 8** DEPOSITO / MAGAZZINO

- N. 1 ABITAZIONE (senza garage)

Indirizzo: CONTRADA VALLERESCO, URBISAGLIA

Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico

Dati Catastali:

Sez: **Foglio: 24 Particella: 179**

Sub Part: **Sub Alt: 4** ABITAZIONE

- N. 3 TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: URBISAGLIA, URBISAGLIA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali:

Sez: **Foglio: 24 Particella: 61**

Sez: **Foglio: 24 Particella: 180**

Sez: **Foglio: 24 Particella: 181**

- N. 17 TERRENI EDIFICABILI

- N. 6 TERRENI AGRICOLI

Indirizzo: URBISAGLIA, URBISAGLIA

Tipo Catasto: Terreni

Dati Catastali:

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI

Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

- N 17 TERRENI EDIFICABILI

Sez: Foglio: 25 Particella: 601
Sez: Foglio: 25 Particella: 638
Sez: Foglio: 25 Particella: 639
Sez: Foglio: 25 Particella: 640
Sez: Foglio: 25 Particella: 641
Sez: Foglio: 25 Particella: 642
Sez: Foglio: 25 Particella: 643
Sez: Foglio: 25 Particella: 644
Sez: Foglio: 25 Particella: 645
Sez: Foglio: 25 Particella: 646
Sez: Foglio: 25 Particella: 647
Sez: Foglio: 25 Particella: 648
Sez: Foglio: 25 Particella: 649
Sez: Foglio: 25 Particella: 650
Sez: Foglio: 25 Particella: 651
Sez: Foglio: 25 Particella: 696
Sez: Foglio: 25 Particella: 697

- N. 6 TERRENI AGRICOLI

Sez: Foglio: 25 Particella: 686
Sez: Foglio: 25 Particella: 687
Sez: Foglio: 25 Particella: 688
Sez: Foglio: 25 Particella: 689
Sez: Foglio: 25 Particella: 690
Sez: Foglio: 25 Particella: 691

Trattasi di diversi fabbricati e terreni ricadenti nei Fogli catastali n. 24 e n. 25 del Comune di Urbisaglia siti in località Contrada Valleresco.

Gli immobili si presentano divisibili in tre Lotti di vendita sulla base della loro ubicazione, la loro natura catastale, la loro appartenenza ad un piano di lottizzazione e tenendo conto della loro posizione rispetto alle strade per accedervi.

I tre lotti nel corso della presente perizia saranno identificati come "Lotto n.1", "Lotto n.2" e "Lotto n. 3" e saranno così costituiti :

LOTTO N.1) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 – sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €
- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 -classe 2 -vani 7 – sup cat. 209 mq -rendita 451.90 €
- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €
- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €
- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €
- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61- 62015 - Monte San Giusto (MC)



LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq



LOTTO N.3)

TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq.



1.5 Inizio delle operazioni peritali

La 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 Urbisaglia, Agenzia delle Entrate e Ufficio del Registro.

Relativamente agli 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.

Durante l'accesso agli atti, la CTU, si soffermava presso l'ufficio tecnico comunale per chiarimenti.

Il sopralluogo presso i luoghi veniva stabilito dalla CTU e comunicato tramite raccomandata al proprietario per il giorno 18/04/2019 alle ore 15:00.



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)



2. IL SOPRALLUOGO

Il 18/04/2019 alle ore 15.00, ha avuto inizio il sopralluogo/rilevo presso i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare.

Si è iniziato dagli immobili individuati al catasto fabbricati (Lotto n.1) per poi passare a quelli individuati al catasto terreni (Lotto n.2 e n.3).

Si è pertanto iniziato con il rilievo dell'edificio principale individuato nel F.24, P.lla 179 costituito dai SUB 3-4-5 per poi passare agli accessori disposti nella stessa p.lla n. 179 distinti con i SUB 6-7-8.

La CTU ha effettuato le seguenti attività: • Rilevazione di tutte le componenti dell'edificio quali: divisori, altezze, aperture, terrazzi, ecc.; • Presa visione dei materiali degli infissi, dei pavimenti e rivestimenti; • Presa visione della tipologia degli impianti; • Rilevazione fotografica.

Le misurazioni sono state rilevate con strumentazione laser in possesso dalla CTU.

Riguardo i Terreni agricoli di cui al Lotto n. 2, distinti nel Foglio n. 24 con le particelle n. 61-180-181, si è presa visione fotografica e si è presa informazione del loro utilizzo da parte di terzi per la coltivazione agricola.

La CTU in tale luogo prendeva rilevazione fotografica.

Alle ore 16:30 La CTU abbandonava i luoghi di cui ai Lotti N. 1 e N. 2 e si spostava a visionare i terreni di cui al Lotto N. 3.

Per questi ultimi la CTU prendeva rilevazione fotografica.

Alle ore 17:15 La CTU terminava il sopralluogo di tutti i Lotti.

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)

Premesse:

I beni eseguiti consistono in fabbricati e terreni ubicati nel Comune di Urbisaglia in zona Contrada Valleresco.

Come definito nel "sotto capitolo 1.4" della presente perizia, i beni immobili oggetto di pignoramento vengono divisi in tre Lotti di vendita.

Il primo lotto sarà costituito da un fabbricato colonico con abitazione, accessori e relativa corte ; il secondo sarà costituito da terreni agricoli posti in adiacenza al fabbricato colonico ; il terzo Lotto sarà costituito da terreni in gran parte edificabili ed in piccola parte agricoli.

Nello specifico i tre Lotti di cui alla presente perizia saranno i seguenti:

LOTTO N.1) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 – sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €
- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 - classe 2 - vani 7 – sup cat. 209 mq - rendita 451.90 €
- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €
- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €
- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €
- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €

LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq

LOTTO N.3)

TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq

Il Lotto n. 1, sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n. 19, censito al NCEU - Foglio 24, ricade in zona agricola “EN” (zona rurale normale) in buona posizione nelle vicinanze del centro edificato di Urbisaglia ed è raggiungibile dalla strada provinciale 129 che collega Urbisaglia a Colmurano tramite una servitù di passaggio costituita da una strada in macadam che termina sulla corte del fabbricato eseguito.

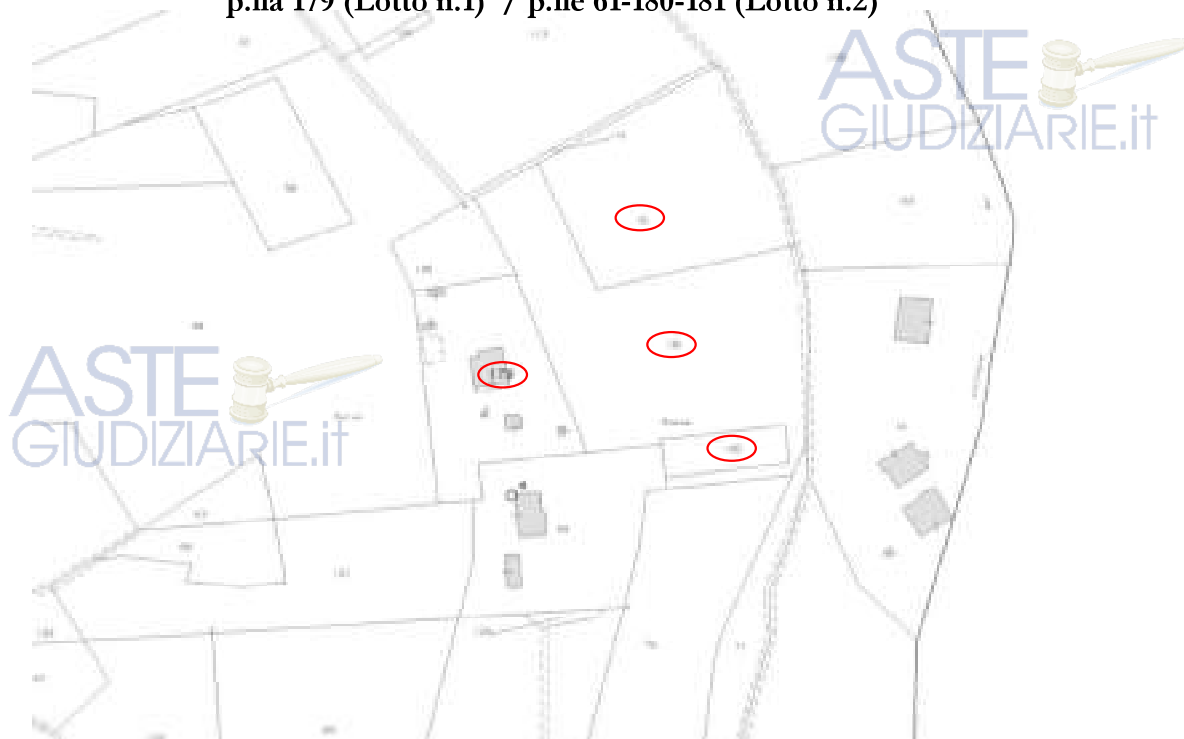
Il Lotto n. 2, sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - Foglio 24, ricade in zona agricola “EA” (zona rurale di salvaguardia paesistico ambientale) in buona posizione nelle vicinanze del centro edificato di Urbisaglia ed è raggiungibile dallo stesso accesso descritto al Lotto n. 1.

Il Lotto n. 3, sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - Foglio 25, ricade in zona edificabile PL2 ed in piccola parte in zona agricola “EN” (rurale normale) in buona posizione, ubicato lungo la strada provinciale 129 che collega Urbisaglia a Colmurano, a ridosso del centro abitato di Urbisaglia.

STRALCIO P.R.G. zone agricole “EN” e “EA” e zona di lottizzazione “PL2”



STRALCIO CATASTALE _ FOGLIO 24
p.lla 179 (Lotto n.1) / p.lle 61-180-181 (Lotto n.2)



STRALCIO CATASTALE _ FOGLIO 25 – P.lle 601-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-696-697 - 686-687-688-689-690-691 (Lotto n.3)



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

DESCRIZIONE IMMOBILI ESECUTATI:

LOTTO N.1) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 – sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €
- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 -classe 2 -vani 7 – sup cat. 209 mq -rendita 451.90 €
- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €
- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €
- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €
- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €

Gli immobili di cui al Lotto n.1 ricadono in zona agricola normale (zona rurale “EN” del PRG comunale).

Il Lotto n. 1 è costituito da un fabbricato principale e diversi accessori disposti all'interno della stessa particella. Gli immobili vengono identificati nella stessa particella con numeri SUB differenti.

Il fabbricato rurale principale (SUB 3-4-5) è caratterizzato da due corpi di fabbrica adiacenti tra loro in corrispondenza della scala interna che porta dal piano terra al piano primo (abitazione). Nel 1972, infatti, il corpo di fabbrica principale esistente veniva ampliato verso est con nulla osta del Sindaco in data 08/04/1972 al Prot. n. 694, Pratica edilizia n. 8/72. Successivamente il fabbricato (SUB 3-4-5) veniva condonato insieme ai manufatti circostanti (SUB 6-7-8) con Permesso in sanatoria del 14/07/2008 (Pratica Condono n. 167/1986).

Il fabbricato rurale principale costituito dai SUB 3-4-5 comprende due locali deposito al piano terra e l'abitazione distribuita ai piani primo, secondo sottotetto e piano interrato oltre a piccoli accessori annessi al piano terra lato nord (legnaia e forno) e loggia di ingresso lato sud.

L'immobile è caratterizzato da struttura verticale in muratura con solai in latero cemento, copertura a due falde con manto in tegole. I paramenti esterni sono intonacati, gli infissi sono in legno con vetri termici al piano primo e protetti da persiane in legno. La struttura non presenta isolamento né sui paramenti perimetrali né sulle strutture orizzontali (solaio di piano e copertura).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

L'abitazione (SUB 4) ha superficie netta di 103.74,00 mq oltre a circa 13,00 mq di lastrico(terrazzo) sul lato nord ; circa 20,00 mq di portico al piano primo e ulteriori 20,00mq al piano terra lato sud ; due locali soffitta di totali 106,50 mq circa posti al piano sottotetto ; una cantina al piano interrato di mq 21.55.

Internamente presenta la scala di accesso al piano primo dal piano terra che arriva ad un disimpegno di ingresso della superficie netta di 5.97mq ed un altro disimpegno di mq 5.33.

Il piano primo inoltre presenta una cucina abitabile (sala da pranzo) di mq 15.43 con retro cucina di 7.90mq, un bagno di 6.90mq, due ripostigli di mq totali 12.68, tre camere matrimoniali della superficie complessiva di 49.53mq (camere doppie ognuna della superficie interna maggiore di 14,00mq).

Il bagno presenta un lavabo, il vaso wc, il bidet e una doccia.

Gli infissi sono in legno con vetri termici e protetti persiane in legno.

Le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno.

I pavimenti dell'abitazione sono principalmente in marmo, i rivestimenti in ceramica.

Le altezze interne dei locali abitabili vanno da 2.55ml a 2.95ml.

Tutti gli ambienti comunque sono da ritenersi idonei alla residenza poiché condonati con Permesso in sanatoria del 14/07/2008 Prot. n. 2671/1986 (Pratica Condonò n. 167/1986).

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, telefonico e di riscaldamento.

Quest'ultimo è alimentato da un bombolone esterno in GPL, camino al piano primo e termosifoni in alluminio. La caldaia è posta al piano terra.

L'abitazione presenta ottima veduta panoramica da tutti gli affacci verso l'esterno.

Il piano soffitta di pertinenza dell'abitazione è accessibile dal porticato esterno posto al piano primo lato sud dell'abitazione attraverso una portafinestra con una rampa priva di gradini. Esso si presenta allo stato grezzo senza impianti.

Il piano terra (SUB 3) della superficie netta di mq 62,00 e altezza interna di ml 2.80, ha destinazione deposito/magazzino e si presenta principalmente non rifinito.

Il piano terra (SUB 5) della superficie netta di mq 48,00 e altezza interna

variabile da ml 2.48 a ml 2.53, ha destinazione deposito/magazzino e si presenta principalmente non rifinito.

Il piano interrato (SUB 4) cantina, della superficie interna di mq 21.55 ed altezza interna di ml 2.90, si presenta principalmente non rifinito.

Nel complesso, l'edificio necessita di interventi di manutenzione ordinaria sulle pareti, infissi e persiane oltre ad interventi di finitura interna.

L'edificio non presenta danni post-sisma.

Al fabbricato è sottesa una corte di pertinenza dove ricadono gli altri accessori eseguiti:

- fienile (SUB 6) di 65,00 mq e altezza interna di 3.85ml, è costituito da pilastri in cemento armato con copertura piana in latero cemento;
- due stalle (SUB 7) in muratura con copertura piana in latero cemento;
- SUB 8, della superficie netta complessiva di mq 52.00, comprende:
 - un silos dell'altezza di 3.00 ml ;
 - un ripostiglio al PT dell'altezza interna di 2.50 ml con struttura in muratura di tufo e copertura a due falde con manto in coppi ;

- un deposito/magazzino in muratura e copertura a due falde con manto in coppi che si sviluppa su due piani di cui quello al piano terra dell'altezza interna di 2.00 ml e quello al piano primo dell'altezza media di 1.50 ml con accesso da una scala esterna.

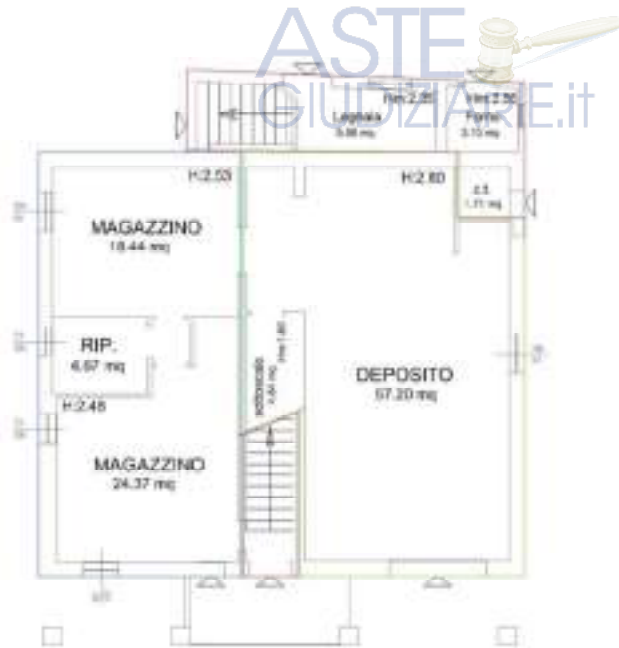
Sono presenti nella stessa corte alcuni manufatti posticci di piccole dimensioni da rimuovere in caso di vendita.

EDIFICIO PRINCIPALE

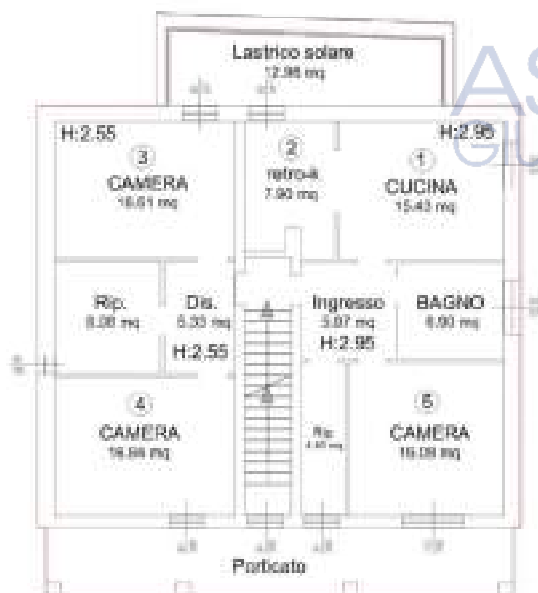
- MAGAZZINO SUB 5
- DEPOSITO SUB 3
- ABITAZIONE SUB 4



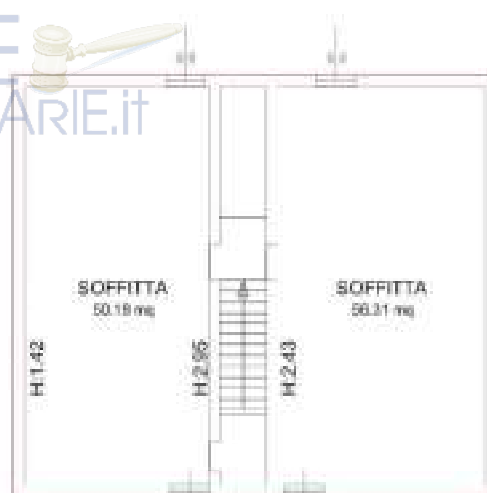
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

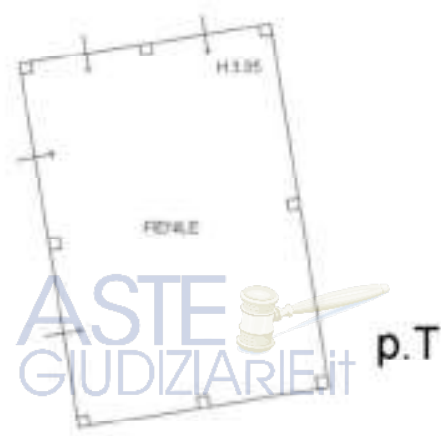


PIANTA PIANO SOTTOTETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

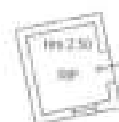
FIENILE (SUB 6)



STALLE (SUB 7)



SILOS – RIPOSTIGLIO – DEPOSITO (SUB 8)



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq.

Trattasi di tre particelle confinanti tra loro attualmente affittate a terzi per la coltivazione agricola per tutta la superficie di 12310. Essi sono raggiungibili tramite una servitù di passaggio costituita da una strada in macadam che termina sulla corte del fabbricato del fabbricato di cui al Lotto n.1.

I terreni si presentano non pianeggianti, con pendenza da ovest verso est e si distinguono in :

- p.lla 61 della superficie di 4590mq con qualità seminativo di classe 3 per 4100mq e pascolo per 490mq;
- p.lla 180 della superficie di 640mq con qualità vigneto classe 2;
- p.lla 181 della superficie di 7080mq con qualità seminativo classe 3.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61- 62015 - Monte San Giusto (MC)

LOTTO N.3)

TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq.

Il Lotto n. 3, della superficie totale di 22.312,00 mq, si presenta suddiviso in più particelle poiché veniva in passato associato ad una lottizzazione. Il progetto di Lottizzazione veniva accolto e rilasciato con delibera n.25 del 19/09/2005 ed approvato definitivamente con delibera n. 03 del 30/01/2006. Nel 2009 veniva stipulata convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione con validità di 10 anni. La lottizzazione in progetto non veniva mai iniziata e ad oggi risulta prossima alla scadenza.

L'intera area, ad esclusione di quella agricola, viene individuata a livello urbanistico come zona da lottizzare con previsione di strade, aree verdi e lotti edificabili come indicato nel PRG vigente nel Comune di Urbisaglia.

La zona identificata come zona "PL2" è costituita dalle sottozone "C1" (Lotti edificabili) e "S" (zona verde). Quest'ultima è vincolata nella posizione e nella estensione come indicato nel PRG.

Nella sottozona "S" (verde) ricadono le P.lle 644-645-646-647-648-649-650 della superficie totale di 7.174,00 mq. Pertanto la superficie dedicata a lotti e strade rimane essere di mq 14.109,00.

I terreni agricoli (P.lle 686-687-688-689-690-691), della superficie ciascuna di mq 176 per un totale complessivo di 1056 mq, vengono associati ai terreni edificabili di cui sopra in quanto non presentano accesso autonomo e/o diretto da strada provinciale 129.



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)





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) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 – sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €
- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 -classe 2 -vani 7 – sup cat. 209 mq -rendita 451.90 €
- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €
- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €
- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €
- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61- 62015 - Monte San Giusto (MC)



LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq



LOTTO N.3)

TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq



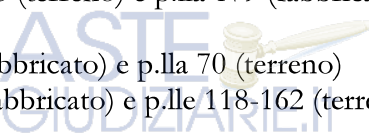
CONFINI CATASTALI

LOTTO N.1) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI ricadenti all'interno della p.lla 179 del F.24 confinano :

- a nord con la p.lla 105 (terreno)
- ad ovest con la p.lla 98 (terreno)
- a sud con la p.lla 121 (terreno) e p.lla 69 (fabbricato)
- ad est con la p.lla 181 (terreno stessa proprietà Lotto n.2)

LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO costituito dalle p.lle 61-180-181 confina :

- a nord con la p.lla 115 (terreno)
- ad ovest con la p.lla 105 (terreno) e p.lla 179 (fabbricato stessa proprietà Lotto n.1)
- a sud con la p.lla 69 (fabbricato) e p.lla 70 (terreno)
- ad est con la p.lla 72 (fabbricato) e p.lle 118-162 (terreno)



LOTTO N.3) TERRENO EDIFICABILE costituito dalle P.lle 601; 638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651; 686-687-688-689-690-691-696-697 confina :

- a nord con le p.lle 563-665-677-685 (terreni ricadenti in area edificabile da lottizzare)
- ad ovest con la p.lla 584 (terreno)
- a sud/sud est con le p.lle 586-600-530-535 (terreni) e strada provinciale 129



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61- 62015 - Monte San Giusto (MC)



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 CONTRO del 18/11/2010 - Registro Particolare 3651 Registro Generale 16544

Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 207572/27258 del 16/11/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IMMOBILI SITI IN URBISAGLIA (MC)

2. ISCRIZIONE CONTRO del 07/04/2016 - Registro Particolare 588 Registro Generale 4629

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 459/2016 del 01/04/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO IMMOBILI SITI IN URBISAGLIA



CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)



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)

LOTTO N.1) FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 – sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €
- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 -classe 2 -vani 7 – sup cat. 209 mq -rendita 451.90 €
- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €
- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €
- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €
- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €

Gli immobili di cui al Lotto n.1 ricadono in zona agricola normale (zona rurale “EN” del PRG comunale).

Nel 1972 il fabbricato rurale è stato ampliato con Nulla osta del 08/04/1972 Prot. 694, Pratica edilizia n. 8/72. (cfr. *Allegato 8: n.1-Nulla Osta ampliamento 1972-Lotto1*)

Nel 1986 veniva presentata domanda di sanatoria edilizia ai sensi della legge 47/85 con Prot. n. 2671-del 27/08/1986. (cfr. *Allegato 8: n.2-Richiesta Sanatoria 1986 /Lotto1*)

Per tale domanda è stato rilasciato Permesso in sanatoria il 14/07/2008. (cfr. *Allegato 8: n.3-Permesso Sanatoria 1986 /Lotto1*)

L'accatastamento del 06/06/2008 (cfr. *Allegato 8: n.3-Permesso Sanatoria 1986 /Lotto1*) veniva inviato come integrazione del condono e preso in visione per il rilascio del permesso in sanatoria del 14/07/2008 pertanto le planimetrie che attestano la conformità edilizia si ritengono essere quelle catastali che a loro volta risultano essere conformi allo stato dei luoghi.

L'agibilità non è presente agli atti.

Per conoscere gli interventi edilizi possibili per questa zona si deve fare riferimento all' Art. 20 delle NTA Variante generale al PRG di adeguamento e conformità al PTCP (anno 2009) del Comune di Urbisaglia. (cfr. *Allegato 4: NTA del PRG*)

LOTTO N.2) TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq.

I terreni di cui al Lotto n.2 ricadono in zona agricola di salvaguardia paesistica ambientale (zona rurale “EA”). (cfr. *Allegato 4: NTA del PRG*)

LOTTO N.3)

TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq.

La zona urbanistica, chiamata nella presente perizia "Lotto n.3", comprende particelle ricadenti in zona "PL2" (zonizzazione di iniziativa privata di progetto) costituita dalla sottozona "C1" (Lotti edificabili), dalla sottozona "S" (zona verde) e particelle ricadenti in zona agricola normale "EN" (P.lle 686-687-688-689-690-691).

Il Lotto n. 3, della superficie totale di 22.312,00 mq, si presenta suddiviso in più particelle poiché veniva in passato associato ad una lottizzazione.

Il progetto di Lottizzazione, costituito da più Lottizzanti, veniva presentato al Comune con domanda di permesso in data 15/12/2004 annotata al prot. 10.483.

Il Piano di Lottizzazione veniva adottato con delibera del Consiglio Comunale n.25 del 19/09/2005 ed approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 30/01/2006.

Il 12/10/2009 veniva stipulata convenzione urbanistica (Repertorio n. 205557, Raccolta n. 26112) per l'attuazione del Piano di Lottizzazione con validità di 10 anni. (cfr. Allegato 8 : n.4- Convenzione Piano Lott. n. "Lotto 3").

La lottizzazione in progetto non veniva mai iniziata e ad oggi risulta prossima alla scadenza.

Una volta scaduta la Lottizzazione, per edificare in tale area, si dovrà procedere alla redazione di una nuova Lottizzazione con la stipula di una relativa convenzione con il Comune di Urbisaglia.

Per conoscere gli interventi edilizi possibili per questa zona si deve fare riferimento agli articoli 5 e 14 delle NTA -Variante generale al PRG di adeguamento e conformità al PTCP (anno 2009) del Comune di Urbisaglia. (cfr. Allegato 4: NTA del PRG)

QUESITO N. 7

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

Lotto n.1 : Gli immobili sono abitati/utilizzati dal proprietario Sig. Fattori Giovanni ;

Lotto n.2 : Gli immobili sono in affitto a terzi con contratto di affitto di fondo rustico ;

Lotto n.3 : Gli immobili fanno parte di un Piano di lottizzazione (che non veniva mai iniziato) con scadenza al 12/10/2019.

QUESITO N. 8

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

Tutti i beni 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 in regime di separazione legale con il coniuge.

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 eseguiti 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 eseguiti non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 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 abitato;

- Vista la loro destinazione d'uso,

- Visto il normale stato di manutenzione e conservazione dei fabbricati e la natura dei terreni,

- Vista la loro coltura (per immobili terreni),

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

a) LOTTO N.1: FABBRICATO COLONICO CON ACCESSORI sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco n.19, censiti al NCEU - **Foglio 24 - P.lla 179**

- **Sub 3** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 62 - sup cat. 73 mq - rendita 80.05 €

- **Sub 4** Abitazione - Categoria A/3 - classe 2 - vani 7 - sup cat. 209 mq - rendita 451.90 €

- **Sub 5** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 48 - sup cat. 57 mq - rendita 61.97 €

- **Sub 6** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 65 - sup cat. 65 mq - rendita 83.92 €

- **Sub 7** Stalle - Categoria C/6 - classe 1 - mq 18 - rendita 14.87 €

- **Sub 8** Magazzino - Categoria C/2 - classe 1 - mq 52 - sup cat. 56 mq - rendita 67.14 €

Di complessivi mq Lordi per i SUB 3-4-5:

abitazione 138 mq + $1/3 \times 15$ mq accessori PT $1/3 \times 30$ mq cantina + $1/3 \times 13$ mq di lastrico solare + $1/3 \times 22$ mq di portico P1 + $1/3 \times 138$ mq soffitta + $1/3 \times 22$ mq di portico PT + $1/2 \times 71$ mq di deposito PT + $1/2 \times 58$ mq di magazzino PT =

282.50 mq = Euro 155.000,00 (EuroCentocinquantacinquemila/00) considerando un valore unitario di circa 550,00 €/mq.

Di complessivi mq Lordi per i SUB 6-7-8:

locali accessori = 155 mq = Euro 15.000,00 (EuroQuindicimila/00) considerando un valore unitario di circa 100,00 €/mq.

a) Valore totale = Euro 170.000,00 (EuroCentosettantamila/00) -Lotto n.1-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61 - 62015 - Monte San Giusto (MC)

b) LOTTO N.2: TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 24 / P.lle 61 – 180 – 181** della superficie complessiva di 12310 mq.

Di complessivi mq Lordi = 12310 mq

b) Valore totale = Euro 20.000,00 (EuroVentimila/00) -Lotto n.2-

c) LOTTO N.3:

- TERRENO EDIFICABILE sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 601 -638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651 -696-697** della superficie complessiva di 21256 mq

- TERRENO AGRICOLO sito in Urbisaglia (MC) (codice L501) in C.da Valleresco snc., censito al NCT - **Foglio 25 - P.lle 686-687-688-689-690-691** della superficie complessiva di 1056 mq.

Di complessivi mq Lordi = 22312 mq

c) Valore totale = Euro 210.000,00 (EuroDuecentodiecimila/00) -Lotto n.3-

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.

Gli immobili sono stati divisi e raggruppati in tre Lotti per identificare tre possibili vendite separate.

QUESITO N.14

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

La certificazione energetica viene prodotta esclusivamente per il SUB 4 (abitazione) come da normativa.

Monte San Giusto, lì 10/05/2019

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

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

CTU: GEOM. ROBERTA POMPEI
Via Vittorio Emanuele, n.61- 62015 - Monte San Giusto (MC)