

TRIBUNALE di MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

RELAZIONE CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELATIVA ALLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.

265/2010 R.G.E.I.

Promossa da :

"BANCA DELLE MARCHE s.p.a."

Contro: ""

GIUDICE E. I.: **Dott. REALE LUIGI**

C.T.U. : Geom. Adriano Carassai

Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° 678

Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata

n° 54 Tecnico competente in Acustica Ambientale

Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile

Tecnico abilitato in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR

2002/91 Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali

Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA – D.M. 18 Ottobre 2010

n. 180

Tecnico abilitato Agli Standard Valutativi Internazionali (International Valuation Standards) Basilea II

Macerata lì 12 Ottobre 2011



PROMOSSA DA : **BANCA DELLE MARCHE s.p.a.**

CONTRO

:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Su incarico del *Dott. Luigi Reale* del Tribunale di Macerata il sottoscritto Geom. *Adriano Carassai* professionista regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n. 678 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 54, con studio in Macerata alla Via G.B.Contini n.60, si pregia produrre la presente relazione relativamente alla stima dei beni immobili di pertinenza della espropriazione immobiliare in oggetto.

Il Giudice dell'Esecuzione, *Dott. Luigi Reale*, ha conferito l'incarico di Consulente Tecnico Estimatore al sottoscritto *Adriano Carassai*, nato il 09 Luglio 1958 a Pollenza, Geometra iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio, del Tribunale di Macerata n.54, con Studio Professionale in Macerata via Contini n.60.

A seguito di convocazione, sono comparso innanzi al Giudice dell'Esecuzione, il 22-06-2011, per assumere l'incarico nell'Esecuzione Immobiliare **N. 265/2010** promossa dalla BANCA DELLE MARCHE spa con sede legale in Ancona (AN) via Menicucci n.4/6, rappresentata e difesa - anche disgiuntamente tra loro - dall'Avv. Renzo Rapari e dall'Avv. Paolo Serafini, ed elettivamente domiciliata presso di loro in Macerata (MC) Corso della Repubblica n. 38.

Nella stessa udienza, dopo aver dichiarato di essere disposto ad accettare l'incarico, il Signor Giudice dell'Esecuzione mi assegnava i seguenti quesiti.

QUESITI

- I. *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico);*
- II. *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;*
- III. *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);*
- IV. *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- V. *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- VI. *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);*
- VII. *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- VIII. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per quota;*
- IX. *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o ai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- X. *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;*
- XI. *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;*
- XII. *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;*
- XIII. *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.*
- XIV. *Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica*
- XV. *Fornisca il C.T.U. la perizia completa di foto e allegati anche su supporto informatico (CD o Floppy-disk)*

Nella stessa udienza si assegnava termine per il deposito della *Relazione Peritale* fino alla data del **15 -10 -2011**.

PREMESSA

Prima di passare alla trattazione delle operazioni peritali, è opportuno effettuare un breve riepilogo dei fatti, così come rilevato dalla documentazione in atti.

Procedura esecutiva promossa dalla BANCA DELLE MARCHE spa, con sede legale in Ancona (AN) via Menicucci n. 4/6, rappresentata e difesa - anche disgiuntamente tra loro - dall'Avv. Renzo rapari e dall'Avv. Paolo Serafini, ed elettivamente domiciliata presso di loro in Macerata (MC) Corso della Repubblica n. 38, la quale è creditrice nei confronti del signor della somma di Euro 299.503,51, in forza di Atto di Precetto notificato in data 10.13-09-2010 e da successivo atto di Pignoramento Immobiliare, derivante da Decreto Ingiuntivo, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. Di Macerata in data 22-10-2010 al n° 9410 del registro particolare e n° 15152 del reg. generale.

In forza del titolo esecutivo sopra citato, il creditore, BANCA DELLE MARCHE spa, come sopra rappresentata, con atto notificato il 15-10-2010, chiedeva ed otteneva di assoggettare a pignoramento gli immobili intestati al signor - per la quota intera sulle unità immobiliari descritte nel successivo punto "A", fornendo i dati identificativi di seguito riportati:

*A) "Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti a su fondo rustico con soprastanti fabbricati rurali sito in Comune di Monte San Martino, censito al vigente C.T. di detto Comune come segue:
- Fg.4 particella 27 di mq. 530; particella 30 di mq. 1660; particella 31 di mq. 11.860, particella 32 di mq. 1.370; particella 36 di mq. 6.250; particella 47 di mq. 13.820; particella 59 di mq. 10.290; particella 61 di mq. 1.850 - ente urbano; particella 60 di mq. 710 - ente urbano;*

Nelle successive note di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio - servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata - **veniva CORRETTAMENTE iscritta la nota a carico di per quota intera.**

Per cui, oggi, gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono i seguenti:

Per il compimento dell'incarico si è proceduto all'esame della documentazione in atti, ai dovuti accertamenti a terminale, alle ricerche ed ai necessari prelievi dei dati catastali dei beni pignorati presso l'Agenzia del Territorio (già UTE) di Macerata.

Successivamente è stato predisposto un sopralluogo, per la ricognizione degli immobili pignorati, per il giorno 14-09-2011 alle ore 15,30. Per impegni personali del signor il sopralluogo veniva spostato al 20-09-2011 alla medesima ora.

Il giorno 20-09-2011, alle ore 15,30, ed alla presenza del signor , potevo accedere agli immobili (fabbricati rurali e terreni) redigendo – oltre ad una completa repertazione fotografica degli stessi - anche il rilievo dell’abitazione per la successiva redazione del certificato energetico.

Ciò premesso, di seguito, si passa all’estensione delle Operazioni Peritali, ai criteri di stima adottati, alla descrizione specifica dei beni, all’identificazione delle caratteristiche metriche ed alla successiva valutazione.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI E INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO A BASE D’ASTA

Prima di passare alla trattazione del valore dei beni, in ottemperanza al quesito posto, di seguito si elencano i criteri di stima adottati a sostegno delle successive valutazioni.

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell’immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione di uno o più lotti.

Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "*valore di mercato*", usato tra operatori "*ordinari*", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta.

Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "*valore di stima*" ovvero un "*giudizio di valore*", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi.

Nell’esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "*principio dell’ordinarietà*" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "*condizioni normali*" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione.

In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d’uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d’uso prevalentemente presenti nella zona.

In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell’offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico.

Per quanto attiene l'aspetto economico utilizzato, visto lo scopo della presente relazione, si è scelto il cosiddetto *Più Probabile Valore di Mercato*, corrispondente al prezzo che, con ogni probabilità, si realizzerebbe nello specifico mercato e nello specifico momento.

Nell'esprimere il giudizio di valore estimativo, con il menzionato aspetto economico, si è tenuto conto che i fabbricati, sono beni dai molteplici aspetti, a cui non è ipotizzabile dare una precisa classificazione, tanto da dover attingere riferimenti per immobili simili, ma non uguali, a causa della diversità dei vari elementi che li compongono.

Occorre altresì rilevare che nel mercato immobiliare di Monte san Martino – in questo periodo di persistente crisi immobiliare - gli scambi sono poco frequenti per tale zona, sia per caratteristiche sia per ubicazione, e quindi bisogna fare riferimento a recenti e normali valori di compravendita e/o valori tabellari di beni analoghi, da "*interpretare*" nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità del bene oggetto di valutazione.

Per testare nel modo più ampio possibile i risultati conseguiti, non è stato tralasciato di esaminare l'insieme dei principi logici, e metodologici, che consente l'oggettiva e largamente valida formulazione del Giudizio Estimativo dei beni economici, in conformità a dati finanziari relativi sia all'oggetto della stima, sia ai beni attinenti.

Si osservi come la scelta del procedimento di stima adottato derivi, non solo dalla specificità degli immobili oggetto di valutazione, ma anche dagli usi e consuetudini nelle contrattazioni nel mercato immobiliare locale che risultano fondamentali nell'orientare le scelte dell'estimatore.

Per una precisa ed attendibile valutazione si sono esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: tenendo conto in particolare la consistenza, lo stato d'uso, la conservazione, la vetustà dei fabbricati, le culture in atto, etc...., non tralasciando di esaminare l'ubicazione, le infrastrutture, la salubrità ed i relativi servizi della zona nonché la possibilità di sviluppi futuri e più redditizi di alcune parte degli immobili.

A seguito d'indagini è stata presa in debita considerazione l'appetibilità e commerciabilità stessa dei beni, sia allo stato attuale che sia in caso di ulteriore alienazione a confinanti.

Da dette indagini è scaturito che il mercato immobiliare della zona per i terreni agricoli, ancorché di modeste dimensioni e vivacità, assegna valori molto simili alla tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Marche - anno 2010, Regione Agraria n.5 – relativi ai prezzi di mercato utilizzati negli espropri.

La tabella della Regione Marche fissa, per il comune di Monte San Martino, i seguenti valori:

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Seminativo: | 15.000,00 Euro/ettaro |
| - Pascolo arborato: | 3.150,00 Euro/ettaro |
| - Bosco Misto: | 3.200,00 Euro/ettaro |

Gli importi unitari ad ettaro, sopra esposti, sono stati ulteriormente calibrati e rapportati all'effettiva situazione dei luoghi.

COMPLESSO IMMOBILIARE

LOTTO UNICO

IMMOBILI IN MONTE SAN MARTINO (MC)

Loc. SAN VENANZO N° 36

ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI CONFERITI

1. *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo.*

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un complesso immobiliare in agro nel Comune di Monte San Martino composto da un fabbricato rurale, due accessori rurali e terreni agricoli il cui esatto indirizzo é il seguente:

Comune di Monte San Martino (MC), Loc. San Venanzo n° 36.

L'intero complesso immobiliare è urbanisticamente giacente in zona agricola posta nella immediata periferia sud-ovest del territorio di Monte San Martino a poche centinaia di metri dalla Strada Provinciale "SP84" che collega detto comune con i comuni di Sarnano (MC) e Amandola (AP).

L'immobile confina su tutti i lati con altrettanti terreni agricoli, di altri proprietari, ed allo stesso si accede per mezzo di una strada interpoderale posta sul lato sinistro della Strada Provinciale con direzione Monte San Martino. La corte del fabbricato non presenta nessun tipo di recinzione.

Nel vicino centro storico del paese sono presenti tutti i servizi e le infrastrutture.

DESCRIZIONE GENERALE DEI FABBRICATI

Complesso immobiliare di vecchia costruzione, ante 1967, (edificazione presunta del 1930 per porzioni di immobili), composto da un fabbricato rurale, un accessorio e da due tettoie.

Il fabbricato rurale si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto. Struttura originaria in pietra arenaria, tutt'ora visibile per il piano seminterrato, sulla quale sono stati eseguiti - nel tempo - interventi di modifica ed ampliamento data da nuove muratura in mattoni e solai in latero-cemento. Tetto con copertura a doppia falda, manto di rifinitura in coppi e finestre in legno alcune delle quali dotate di doppie finestre in alluminio.

(vedi foto n° 1-2-3).

L'accessorio rurale, invece, mantiene la struttura originaria in pietra arenaria per la sua quasi totalità ad eccezione di una piccola porzione ricostruita nello spigolo posteriore sud.

(vedi foto n° 4-5).

Le due tettoie, all'opposto, sono state eseguite in tempi relativamente recenti con struttura portante in pali di legno e copertura in lamiera zincata ondulata fissata su correnti in legno.

(vedi foto n° 6).

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE

Come prima riferito è stato possibile accedere a tutte le porzioni immobiliari di proprietà di e, nello specifico, questa porzione immobiliare è occupata dallo stesso esecutato con il coniuge. Questa, nel dettaglio, la descrizione dei singoli ambienti.

PIANO RIALZATO

Ingresso: Di forma rettangolare allungata ad "L", tipica delle costruzioni degli anni '60, è privo di finestre e collega tutti gli ambienti della casa. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di monocottura di colore "cuoio" e porte in legno a vista tipo noce.

Pranzo: Di forma quadrangolare e funge da collegamento con la cucina ed il soggiorno. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di monocottura colore "cuoio", porte in legno a vista tipo noce. Infissi di finestra in legno di pino a vista, vetri semplice ed oscuramento dato da "scuroli" interni in legno. *(vedi foto n° 7)*

Soggiorno-cucina: Di forma rettangolare allungata, confina con la zona pranzo ed è dotata di una porta finestra che permette l'accesso all'unico terrazzo dell'abitazione. Pareti intonacate e tinteggiate, solaio del tetto a vista ricoperto con travi e tavolato in legno, pavimento in piastrelle di monocottura colore chiaro porte in legno a vista tipo noce. Infissi di finestra in legno di pino verniciato, vetri semplice ed oscuramento dato da tende di stoffa. *(vedi foto n° 8)*

Camera matrimoniale n° 1: Di forma rettangolare, è posta tra il soggiorno ed il bagno e vi si accede dal corridoio-ingresso. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di monocottura di colore chiaro e porte in legno a vista tipo noce. Infissi di finestra in legno di pino a vista, vetri semplice ed oscuramento dato da "scuroli" interni in legno. *(vedi foto n° 9)*

Camera matrimoniale n° 2: Di forma rettangolare, è posta nello spigolo nord-ovest del fabbricato e vi si accede dal corridoio-ingresso. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di graniglia di colore chiaro e porte in legno. Infissi di finestra in legno di pino verniciato, vetri semplice ed oscuramento dato da "scuroli" interni in legno. *(vedi foto n° 11)*

Bagno.: Posto tra le due camere, è di forma quadrangolare di ampie dimensioni. Ha il pavimento in piastrelle di ceramica di colore marrone e le pareti in piastrelle di ceramica di colore chiaro. I sanitari, composti da vaso, bidet, lavandino e vasca, sono in vetrochina di colore beige con rubinetteria in acciaio.

Porte in legno a vista tipo noce. Infissi di finestra in legno di pino a vista, vetri semplice ed oscuramento dato da "scuroli" interni in legno. *(vedi foto n° 10)*

Camera matrimoniale n° 3: Di forma rettangolare, è posta nello spigolo sud-ovest del fabbricato e vi accede dal corridoio-ingresso. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in piastrelle di graniglia di colore chiaro e porte in legno. Infissi di finestra in legno di pino verniciato, vetri semplice ed oscuramento dato da "scuroli" interni in legno.

Sottotetto: Dall'ingresso si accede alla scala in muratura che conduce al sottotetto che è suddiviso in due ampi ambienti aventi altezze interne differenti. Pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento liscio e porte in legno. Infissi di finestra in legno di pino a vista, vetri semplice ed oscuramento dato da "tende" di stoffa. (vedi foto n° 12-13-14)

Piano seminterrato: Al di sotto della abitazione e del terrazzo è posto il piano seminterrato dell'edificio colonico che si distingue in più parti avente accessi separati. In particolare al locale posto al di sotto del soggiorno si accede per mezzo di porta carrabile posta sul retro del fabbricato e da una porta singola posta sul fronte (vedi foto n.2-3). Alla restante parte del seminterrato si accede per mezzo di due porte, di cui una carrabile, poste sul retro del fabbricato.

La struttura portante è esclusivamente in pietra arenaria, quale residuo del fabbricato originario, solai in legno, pareti in parte intonacate ed in parte con muratura a vista.

I pavimenti sono in parte in cemento ed in parte in cotto e gli impianti tecnologici sono minimi.

DESCRIZIONE DELL'ACCESSORIO RURALE E DELLE TETTOIE

Antistante al fabbricato rurale è sito un vecchio accessorio agricolo di modeste dimensioni, di forma rettangolare che si eleva per un piano terra ed un piano seminterrato.

Struttura portante in muratura di arenaria, copertura a doppia falda con copertura in coppi.

Il piano terra è internamente diviso in 3 porzioni di cui, due aventi accesso carrabile ed uno solo accesso pedonale, (vedi foto n.4) mentre il piano seminterrato - invece - ha un solo accesso pedonale.

L'accessorio rurale è a servizio del fondo agricolo ed è destinato a garage, rimessa attrezzi agricoli, ricovero di cereali e animali di bassa corte.

Poste sul retro della abitazione sono ubicate due tettoie (vedi foto n. 6) realizzate con materiali poveri costituite da struttura portante lignea e copertura con lastre di lamiera zincata ondulata.

La tettoia più grande (parte sinistra della foto) presenta la copertura a doppia falda e struttura di sostegno centrale, mentre la tettoia a destra è di dimensioni minori ed è costituita da unica falda. I pavimenti sono in cemento.

La particolarità di queste tettoie è che le stesse ricadono in parte su area, di proprietà del Ferrarini, posta nel Comune di Monte San Martino e parte ricade sua area, sempre di proprietà del Ferrarini, ma posta nel Comune di Amandola in provincia di Ascoli Piceno.

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*

IDENTIFICAZIONI E CONFINI

Trattasi di **complesso immobiliare costituito da fabbricato colonico, accessori rurali e terreni agricoli**, ubicati in Monte San Martino (MC), in Loc. San Venanzo n° 36, in una zona agricola posta a sud-ovest del territorio di detto Comune.

All'Ufficio del Territorio (già UTE) di Macerata, i beni pignorati sono ora allibrati al Catasto Terreni - Comune di Monte San Martino - come appresso descritto:

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si riscontra che l'immobile **E' RISPONDENTE**, sia come intestazione catastale che come rappresentazione planimetrica della sola mappa del catasto terreni, e per la sola porzione ricadente nel comune di Monte San Martino in quanto circa metà delle due tettoie ricadono nel Comune di Amandola - Provincia di Ascoli Piceno - ancorché di proprietà dell'esecutato, e più precisamente:

CONFINI: Il complesso immobiliare ricadente nel Comune di Monte San Martino confina con:

A **Nord**: con strada vicinale di San Venanzo, Pallotti, Fiamma snc di Bertola Giacomo & C. e

A **Est** con strada vicinale di San Venanzo e Pallotti.

A **Sud**: con Pallotti e Virgili

A **Ovest**: con e Società Agroforestale Marchigiana San Ruffino srl

PROVENIENZA: Il fabbricato oggetto di stima è pervenuto in capo all'esecutato, , a seguito di atti di compravendita come segue:

Nota n° 6288 del 26-07-2000 (Reg.Gen. 9770) COMPRAVENDITA Atto Notaio Carlo Campana del 10-07-2000, rep.17136/3750 con il quale il signor **Bertolone Giuseppe** nato a Mussomeli (CL) il 26-04-1930 vende a per quota intera di immobile composto da:

"Terreno con sovrastanti fabbricati e accessori rurali in Monte San Martino, loc. San Venanzo, e Amandola (AP) di ha= 17.41.20 di cui ha=12.57.80 posti nel Comune di Amandola.

Immobile censito al catasto terreni del comune di Monte San Martino al **Foglio 4 p.lle 26-27-28-30-31-32-36-47 di ha=4.83.40** confinante con Pallotti, strada vicinale, Crocetti, salvo altri. Prezzo dichiarato in atto Lire 220.000.000 di cui Lire 25.000.000 già pagate, Lire 156.000.000 mediante accesso ad un mutuo e la residua somma di Lire 39.000.000 mediante 3 ratei di Lire 13.000.000 ciascuno scadenti il 31-12-2000, il 31-12-2001 ed il 31-12-2002 e senza interessi. Il fondo acquistato è gravato da vincolo di indivisibilità per **trenta anni** a favore della "Regione Marche Servizio Decentrato Agricoltura e Alimentazione di Macerata di cui al nulla osta n° 16 prot. 8256 del 30-11-1999 e prorogato in data 29-05-2000 ai sensi dell'art.11 della legge 14-08-1971 n° 817. Il signor , ancorché in regime patrimoniale di comunione dei beni con Cavallotti Enrica nata a Piacenza il 21-12-1955, ha acquistato il presente immobile come bene personale avendolo pagato con denari propri ed è quindi escluso dalla comunione dei beni.

Precedentemente il bene oggetto di stima era pervenuto in capo a venditore, **BERTOLONE GIUSEPPE**, a seguito di atti pubblici come appresso segue.

Nota n° 1867 del 02-04-1975 (Reg.Gen. 2247) Atto del Notaio Lorenzo Ciuccarelli del 24-03-1975, rep.13384/6320 con il quale il signor **Martini Paolo** nato a Arezzo (AR) il 06-03-1939, quale procuratore della signora **Giansanti Maria Luisa** nata a Monte San Martino il 26-08-1910, vendeva a **Bertolone Giuseppe** nato a Mussomeli (CL) il 26-04-1930 la quota intera dell'immobile in Monte San Martino ed Amandola, in loc. San Venanzo e Monte Rotto, composto da:

"Fondo rustico con sovrastanti fabbricati e accessori rurali di totali ha=17.41.20 di cui nel Comune di Monte San Martino Foglio 4 p.lle 26-27-28-30-31-32-36-47 per ha=4.83.40 + nel Comune di Amandola Foglio 4 p.lle 39-41-43-44-59-60-62-63 per ha=12.57.80.

Il tutto confinante con eredi Ciotti, strada vicinale Monte Rotto, Virgili, Filomeni, Crocetti, fosso di Monte Rotto, salvo altri. Prezzo dichiarato in atto Lire 9.500.000.

L'acquirente dichiara di aver acquistato il fondo per la costituzione della proprietà coltivatrice ai sensi dell'art. 1 della legge 26-05-1965 n° 590 e che, ai sensi dell'art.11 della legge 14-08-1975 n° 817, sul fondo acquistato graverà per trenta anni il vincolo di indivisibilità a suo carico ed a favore della "Fondo di Rotazione" istituito presso il Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste ai sensi dell'art. 16 della legge 26-05-1965 n° 590.

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);*

Dopo aver consultato l'atto di pignoramento, ed aver confrontato l'identificazione dei beni con i dati catastali, **SI E' RISCONTRATA LA CONFORMITA'** tra l'identificazione dei beni indicati negli atti di pignoramento e quanto riportato nella certificazione notarile, a firma del Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata, nonché dall'esame diretto dei registri immobiliari.

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'esame degli atti, effettuato presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata – si è accertato che l'intestazione dei beni, in capo ai debitori esecutati, **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nell'ultimo ventennio.

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

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari, per il reperimento e l'elencazione delle singole iscrizioni ipotecarie nell'ultimo ventennio, è stato possibile accertare che sugli immobili pignorati **sono presenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli** come di seguito descritte:

TRASCRIZIONE N° 9410 del 22-10-2010 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Reg. Part. 9410 - Reg. Gen. 15152 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Pignoramento immobili promosso dalla BANCA DELLE MARCHE spa con sede in Ancona (AN), contro per la restituzione della somma di Euro 299.503,51 oltre alle successive.

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa

CONTRO: per quota intera.

BENE: *Immobile in Monte San Martino, loc. San Venanzo, composto da terreno Foglio 4 p.lle 27-30-31-32-36-47-59 + enti urbani (partita 1) Foglio 4 p.lle 60-61*

ISCRIZIONE N° 3894 del 14-10-2005 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 600.000,00

Capitale Euro 300.000,00 e della durata di Anni 15

Reg. Part. 3894 - Reg. Gen. 15765 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa – con sede in Ancona (AN)

CONTRO: per quota intera.

BENE: *Immobile in Monte San Martino, loc. San Venanzo, composto da terreno Foglio 4 p.lle 26-27-28-30-31-32-36-47*

ISCRIZIONE N° 3999 del 18-09-2007 – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 80.000,00

Capitale Euro 80.000,00 e della durata di Anni 7

Reg. Part. 3999 - Reg. Gen. 15476 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa – con sede in Ancona (AN)

CONTRO: per quota intera.

BENE: *Immobile in Monte San Martino, loc. San Venanzo, composto da terreno Foglio 4 p.lle 26-27-28-30-31-32-36-47*

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);*

L'accertamento eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte San Martino il 04-10-2011, ha permesso di stabilire che i fabbricati - oggetto della presente stima - sono stati edificati in ottemperanza ai seguenti atti autorizzativi:

1 – *Edificio colonico ed accessorio rurale costruiti in epoca remota e comune anteriormente allo 01-09-1967.*

2 – *Successivamente sono state eseguite delle opere di ristrutturazione per le quali è stata rilasciata la concessione edilizia n° 863 del 08-05-1980, Pratica Edilizia n° 179/1977.*

Presso il Comune di Monte San Martino non è stata reperita ulteriore documentazione amministrativa e non esiste alcuna domanda e/o certificazione di agibilità.

Dal sopralluogo, quindi, è emerso che **lo stato dei luoghi non è conforme urbanisticamente e, per i fabbricati, non è mai stato presentato l'accatastamento ancorché già scaduto.**

A tutt'oggi gli immobili oggetto di stima, **non sono conformi urbanisticamente,** per piccole opere comunque sanabili, **e non risulta sia stato mai eseguito l'accatastamento degli immobili** anche se obbligato dalle norme di legge in materia.

Le suddette irregolarità sono sanabili con la seguente spesa indicativa.

Le opere edili con sanatoria edilizia di cui alla legge 380 del 6/6/2001 e seguenti m.ed i. la cui spesa non è al momento quantificabile ad eccezione delle spese tecniche che si indicano in Euro 2.000,00 circa + oneri fiscali.

L'accatastamento con la predisposizione del mappale di raccordo e delle nuove planimetrie (n. 3 planimetrie ed elaborato planimetrico) con un costo di Euro 2.500,00 + oneri fiscali + spese vive di Euro 254,00 il tutto anche in considerazione che è necessario eseguire il rilievo di tutti i fabbricati, la restituzione grafica ed il nuovo accatastamento.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intero complesso immobiliare, di cui alla presente esecuzione immobiliare, è classificato - nel Programma di Fabbricazione del Comune di Monte San Martino - come **"Zona E agricola"** con indice di edificabilità (mc/mq) pari allo 0,03.

Le prescrizioni edilizie ed urbanistiche di cui sopra sono quelle contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del programma di Fabbricazione, nel vigente Regolamento Edilizio, nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.A.R. e nella legge Regionale n.13 dello 08-03-1990. (vedi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato)

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

Al momento del sopralluogo l'intero complesso immobiliare è occupato dallo stesso esecutato unitamente al coniuge.

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

Il debitore, a seguito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata - **è proprietario dell'immobile per quota intera, è un bene personale ed è escluso dalla comunione legale dei beni.**

9. *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o ai debitori) in regime di comunione dei beni;*

L'intero complesso immobiliare, oggetto della presente esecuzione, è stato acquistato dal debitore, come **bene personale ed è quindi escluso** dal regime patrimoniale della comunione dei beni.

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;*

Dalle ricerche effettuate, relativamente agli oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, è risultato quanto segue:

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: NESSUNA**
- **Convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NESSUNA**
- **Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO**
- **Altre limitazioni d'uso: NESSUNO**
- **VINCOLI: Vincolo di indivisibilità per anni 30 trascritto il 26-07-2000 al n° 6289 del Reg. Part. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, contro ed a favore della Regione Marche e grava su tutti i beni sottoposti a pignoramento.**

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

- Altre formalità vincoli ed oneri: **Nessuno**

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;*

STIME

Al fine di trovare il più probabile valore di mercato dell'immobile, anche in considerazione della particolarità del bene che, ricordo, è costituito da volumetrie di fabbricati rurali ed accessori e da terreni agricoli, ritengo opportuno effettuare la stima **sintetica-comparativa** per immobili simili e/o similari.

A priori ritengo invalida ed impropria la redazione di stime legate a parametri fiscali, catastali e rivalutativi di precedenti compravendite e/o capitalizzazione dei redditi non rispecchiando, questi criteri, il reale andamento del mercato.

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

Come precedentemente indicato ai terreni agricoli è stato assegnato un valore ad ettaro scaturito dalla "Tabella dei Valori Agricoli Medi" - della Regione Marche per l'anno 2010 - e ciò al fine di evitare il più possibile contrapposizioni ed avere una base certa di valore tabellare, a cui sono state apportate modifiche in base all'effettivo utilizzo e destinazione dei terreni così rilevato in sede di sopralluogo.

Infatti dalla sovrapposizione tra la mappa catastale e la foto aerea dell'area è stato possibile verificare l'effettiva estensione dei terreni tenuti a seminativo da quelli a bosco misto e pascolo arborato. *(vedi foto aerea allegato "A")*

Le risultanze della sovrapposizione a permesso di stabilire che la particella 31 è destinata a seminativo solamente una porzione di circa 3.220 mq. invece degli 11.860 mq. indicato al Catasto Terreni. Anche la particella 47, originariamente censita come seminativo, è oggi ricoperta da bosco misto. Le restanti particelle sono corrispondenti a quanto dichiarato al Catasto Terreni ad eccezione di una piccola porzione interna alla particella 59 che - comunque - non incide sulla valutazione finale.

I terreni oggetto di stima si possono suddividere in due parti ben differenziate, divise tra loro dalla strada vicinale che conduce ai fabbricati, con acclività, sfruttamento e godimento differenti ma con facilità e comodità di accesso. *(vedi foto terreni n° 1-2-5)*

L'intero fondo agricolo si differenzia, come sopra indicato, in due parti ben distinte di cui la prima - posta a monte - più impervia, per la maggior parte ricoperta da bosco e con maggiore acclività mentre la seconda, posta a valle, presenta una minore acclività ed una maggiore possibilità di sfruttamento del suolo. *(vedi foto terreni n° 1-2-3-4-5-6)*

Le porzioni di terreno non ricoperte da bosco sono destinate alla coltivazione tipiche della zona che sono cereali e foraggi. *(vedi foto terreni n° 1-2-5)*

In considerazione della esposizione, acclività e sfruttamento del suolo alle particelle destinate a seminativo viene assegnato un valore superiore a quello indicato nella tabella di riferimento pari ad Euro 18.000,00 ettaro mentre per il bosco misto e il pascolo arborato vengono confermati i valori tabellari e, cioè, Euro 3.150,00 ettaro per il pascolo arborato ed Euro 3.200,00 per il bosco misto.

Da ciò è possibile determinare il valore del terreno oggetto di stima come segue:

p.lla 27	Seminativo	Mq. 530	€/ha= 1,80	Euro 954,00
p.lla 30	Seminativo	Mq. 1.660	€/ha= 1,80	Euro 2.988,00
p.lla 31 porz.	Seminativo	Mq. 3.220	€/ha= 1,80	Euro 5.796,00
p.lla 31 porz.	Bosco misto	Mq. 8.640	€/ha= 0,32	Euro 2.764,80
p.lla 32	Seminativo	Mq. 1.370	€/ha= 1,80	Euro 2.466,00
p.lla 36 porz.	Bosco misto	Mq. 4.511	€/ha= 0,32	Euro 1.443,52
p.lla 36 porz.	Pascolo arborato	Mq. 1.739	€/ha= 0,315	Euro 547,78
p.lla 47	Bosco misto	Mq. 13.820	€/ha= 0,32	Euro 4.422,40
p.lla 59	Seminativo	Mq. 10.290	€/ha= 1,80	Euro 18.522,00
TOTALE				Euro 39.904,50

STIMA DEI FABBRICATI

Per quanto attiene ai fabbricati si è scelta la stima dei beni in base alla loro volumetria e non al metroquadrato poiché, sul mercato immobiliare, un immobile ex rurale vale più per la volumetria esistente indipendentemente dalle superfici e/o destinazione d'uso.

In questo caso non è possibile utilizzare valori tabellari, perché non esistono, ma occorre affidarsi al mercato immobiliare che – per la zona presa in esame – non è mai stato molto florido e dinamico e ciò è dimostrato dal fatto che attualmente vi sono diversi fabbricati rurali disabitati anche a causa della zona isolata, dalla scarsità dei servizi e dalla lontananza dai centri di Monte San Martino e Amandola. Per questi motivi il sottoscritto C.T.U. ha fissato dei valori al metrocubo il più possibile simili tra loro con delle piccole variazioni in base alle effettive condizioni di manutenzione.

All'accessorio agricolo, insistente sulla particella n. 61, è stato assegnato un valore di Euro 30,00 al metrocubo quale media tra i valori del piano terra e del seminterrato.

Al fabbricato colonico, insistente sulla particella n. 61, è stato assegnato un valore di Euro 150,00 al metrocubo per il piano terra ed Euro 75,00 per sottotetto.

Al piano seminterrato del fabbricato colonico è stato assegnato, invece, un valore di Euro 65,00 il metrocubo.

Alle porzioni di tettoie, insistenti sulla particella n. 60, è stato assegnato un valore di Euro 10,00 il metrocubo.

Da ciò è ora possibile esprimere i seguenti valori:

EDIFICIO COLONICO:

Detto valore è riferito al possesso del 100% dell'immobile considerato libero.

ACCESSORIO RURALE:

Detto valore è riferito al possesso del 100% dell'immobile considerato libero.

TETTOIE:

Detto valore è riferito al possesso del 100% dell'immobile considerato libero ma solo ed esclusivamente alle sole porzione di tettoie ricadente nel Comune di Monte San Martino.

VALORE DELL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA

Andando quindi a sommare i dati ritrovati tra edifici rurali e terreno siamo in grado di ricavare il valore dell'immobile nella sua interezza e nel 100% della proprietà.

Detto valore è quindi pari ad Euro **143.545,00** (Centoquarantatremilacinquecentoquarantacinque/00)

Derivante da: (40.000,00+32.305,00+49.800,00+5.850,00+10.740,00+4.850,00)=Euro 143.545,00

VALORE DELLA QUOTA OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Nella determinazione del valore della quota di pertinenza dell'esecutato si rammenta che lo stesso è composto da fabbricato rurale, accessorio rurale e porzione di tettoie che, unitamente al terreno, possono formare una piccola proprietà contadina evitando – in questo modo – il pregiudizio economico per la proprietà ai sensi dell'art. 720 c.c.

Occorre altresì ricordare che il fabbricato è vetusto, ancorché ben tenuto e che l'accessorio rurale necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Pertanto il valore dei beni pignorati, di proprietà di Ferrarini Pietro Luigi per quota intera e come bene personale, in base ai conteggi sopra indicati è pari – complessivamente - ad Euro **143.545,00** (Centoquarantatremilacinquecentoquarantacinque/00)

Ai risultati conseguiti con le stime sopra citate, sono pervenuto dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno diretta o indiretta influenza sul bene valutato e, soprattutto, facendo riferimento al valore del bene in *"pronta liquidazione"* al fine di renderlo appetibile dal mercato immobiliare e poterlo vendere nell'arco di poco tempo.

In conclusione, fatte le dovute riflessioni, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, e con la convinzione di essermi posto in modo congruo ed oggettivo, rispetto al bene immobile esaminato, sono giunto nella determinazione di potere indicare quale Prezzo a Base D'Asta, in pratica il Giudizio Estimativo del Più Probabile Valore Di Mercato, la somma delle singole stime come sopra delineate, e ridotte in base alla rispettiva quota di proprietà ed alla quota pignorata è di **€= 143.545,00** che viene

ARROTONDATO A€= 144.000,00 (Centoquarantaquattromila/00)

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.*

Alla luce della descrizione dei beni pignorati si ritiene di disporre la vendita in UNICO LOTTO, descritto come segue:

LOTTO UNICO

14. *Dispone quanto necessario ai fini della certificazione energetica*

Il fabbricato rurale in oggetto, come sopra relazionato, è stato costruito in epoca anteriore al 01-09-1967 utilizzando materiali e tecnologie tipiche dell'epoca. Dalla costruzione ad oggi sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione sulla abitazione relativamente alla struttura portante, ed alle parti interne nonché sugli impianti tecnologici.

Dai calcoli effettuati, di cui alle relazioni energetiche allegate alla presente relazione, si è stabilito che attualmente gli immobili oggetto di esecuzione ricadono nella seguente classe energetica:

Abitazione al piano rialzato - classe energetica **"G"** . *(vedi relazione energetica allegata)*

15. *Fornisca il C.T.U. la perizia completa di foto e allegati anche su supporto informatico (CD o Floppy-disk)*

La presente relazione completa di tutti gli allegati viene fornita su CD ed una copia è già stata trasmessa all'Avv. Renzo Rapari e all'Avv. Paolo Serafini mediante invio con posta elettronica, oltre che all'esecutato Ferrarini Pietro Luigi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.

CONCLUSIONI

Nella consapevolezza di aver esattamente adempiuto l'incarico avendo

IDENTIFICATO E DESCRITTO

- I beni pignorati

PROVVEDUTO

- Alla descrizione dei beni ed i criteri di stima adottati

INDICATO

- I confinanti
- Le formalità gravanti sul bene in oggetto

ACCERTATO

- Che dal punto di vista sostanziale l'intervento edilizio è da ritenersi legittimo con opere non conformi comunque sanabili

DETTO CHE

- Gli immobili in oggetto possono essere venduti, con la seguente descrizione e
PREZZO A BASE D'ASTA:

- Diritti di piena proprietà sul fondo rustico con fabbricato rurale ed accessori in Monte San Martino, loc. San Venanzo n°36.

Il tutto allibrato in Catasto alla ditta:

FERRARINI PIETRO LUIGI nato a San Rocco al Porto (LO) - proprietario per intero

Catasto terreni: **Foglio 4 p.lle 27-30-31-32-36-47-59 di ha= 4.57.80 RD=90,17**

RA=119,38 Catasto terreni - aree di enti urbani e promiscui: **Foglio 4 p.la 60 ente urbano di mq. 710** Catasto terreni - aree di enti urbani e promiscui: **Foglio 4 p.la 61 ente urbano di mq. 1.850**

- Il tutto distinto nel **LOTTO UNICO** con il seguente Prezzo a Base d'Asta,



In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di ventitre pagine, di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Nel rimanere a completa disposizione del Signor Giudice dell'Esecuzione, invio i più

Cordiali ed Ossequiosi Saluti, per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimenti.

Macerata, lì 12-10-2011

Il CTU

Geom. Adriano Carassai



ALLEGATI:

Visura Catastale
Estratto di mappa
N. 20 Fotografie
N. 1 Certificato energetico
Certificato di destinazione urbanistica
Foto aerea dell'area



RIEPILOGO PER PUBBLICITA' - LOTTO UNICO

- **Numero ed anno della procedura di espropriazione immobiliare: N° 265/2010**
R.G.

- **Ubicazione:** Comune di Monte San Martino (MC), loc. San Venanzo n° 36

- **Definizione:** Fondo rustico con fabbricato ed accessori rurali, in Monte San Martino (MC), loc. San Venanzo n° 36

- **Identificazione catastale:**

Catasto terreni: **Foglio 4 p.lle 27-30-31-32-36-47-59 di ha= 4.57.80 RD=90,17 RA=119,38** Catasto terreni - aree di enti urbani e promiscui: **Foglio 4 p.la 60 ente urbano di mq. 710** Catasto terreni - aree di enti urbani e promiscui: **Foglio 4 p.la 61 ente urbano di mq. 1.850**

Prezzo base d'asta: €. = 144.000,00 (diconsi Centoquarantaquattromila/00)

Macerata lì, 12 Ottobre 2011

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(GEOM. ADRIANO CARASSAI)