

TRIBUNALE DI MACERATA

- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 35/10
PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



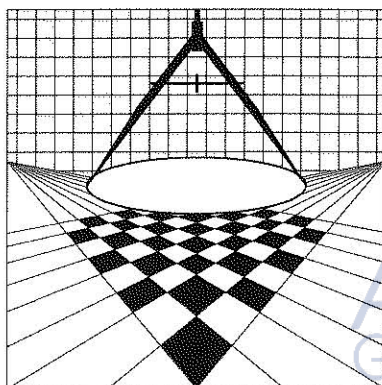
contro



GIUDICE ISTRUTTORE: Dott. Luigi Reale

IL C.T.U. : Geom. Roberto Marcantoni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO

ROBERTO MARCANTONI GEOMETRA

Via dei Velini, 42/c 62100 MACERATA

Tel. e fax 0733.231616 e-mail: r.marcantoni@studiosagem.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI MACERATA

- ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 35 / 10 R.G.

- G.E. : Dott. Luigi Reale

- Espropriazione immobiliare promossa

da :

contro :

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Roberto Marcantoni residente in Pollenza – Via XX Settembre n. 6 ed iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Macerata al n° 638 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Macerata al n° 114, in data 27.10.2010 è stato incaricato dal G.E. dott. Luigi Reale di svolgere le funzioni di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui sopra. L'incarico consiste nella valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento previo svolgimento degli accertamenti ipotecari, catastali, e urbanistici, oltre alla verifica della divisibilità del bene in lotti e a quant'altro necessario per poter procedere alla futura vendita dell'immobile.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato alle parti (Avv. Guglielmo Borgiani in qualità di legale della ditta [REDACTED] – Sig. [REDACTED] in qualità di esecutato) tramite invio di raccomandata A.R. in data 6.12.2010 nella quale veniva fissato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 16.12.2010 alle ore 9,15.

Il giorno 13.12.2010 lo scrivente era contattato telefonicamente dal sig. [REDACTED], fratello dell'esecutato, il quale chiedeva di poter rinviare l'inizio delle operazioni peritali in quanto era in corso un tentativo di conciliazione con il creditore procedente per porre termine alla causa; quanto sopra veniva ulteriormente formalizzato per iscritto con invio di un fax da parte dell'esecutato in pari data, nel quale si chiedeva termine fino al 31.1.2011.

A tale richiesta lo scrivente dava il proprio assenso precisando però che, ove fosse trascorsa tale data senza esito, avrebbe proceduto con lo svolgimento dell'incarico senza ulteriori rinvii.

Alla data del 3.2.2011, non avendo ricevuto nessuna notizia in merito, veniva inviata una nuova comunicazione di inizio operazioni peritali tramite fax, nella quale veniva fissato il sopralluogo per il giorno 8.2.2011 alle ore 9,15 sui luoghi di causa.

Il giorno fissato lo scrivente si recava sul posto trovando ad attenderlo il sig. [REDACTED] il quale asseriva che il fratello [REDACTED] non era presente perché fuori sede per motivi di lavoro e che sarebbe stato egli stesso a fungere da accompagnatore nelle operazioni di sopralluogo.

L'accesso alle unità immobiliari oggetto di esecuzione, era possibile solamente in parte, vista l'assenza dell'esecutato che deteneva le chiavi di alcune di esse; ciò non ha comunque creato pregiudizio allo svolgimento delle operazioni in quanto tutte le unità immobiliari ricadono in un unico edificio di proprietà della famiglia [REDACTED] ed hanno tutte le medesime caratteristiche sia tipologiche che di finitura, come appurato personalmente dal sottoscritto.

Dopo aver visionato nel complesso l'edificio e l'unità immobiliare in cui è stato possibile accedere, il sottoscritto ha provveduto ad eseguire alcune misurazioni a campione dei locali per verificare la rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie catastali e procedere così alla valutazione dei beni; a completamento del sopralluogo è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico sia dell'edificio nel suo complesso che delle unità immobiliari in cui si è potuto accedere.

Nei giorni seguenti, ai fini del corretto assolvimento dell'incarico, sono stati eseguiti accessi sia presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Macerata (Catasto e Conservatoria Registri Immobiliari) che presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monte San Giusto per l'effettuazione di visure e accertamenti in merito al bene pignorato.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto dell'esecuzione immobiliare in parola, sono alcune unità immobiliari insistenti in un edificio plurifamiliare con destinazione residenziale, sito all'interno

del centro abitato di Monte San Giusto, lungo la strada provinciale che collega lo stesso con la frazione di Villa S.Filippo (Via Macerata).

La costruzione, risalente ai primi anni '90, confina a nord-est con Via Macerata, a sud-est con la proprietà Telecom Italia Spa e per gli altri due lati con Via Don Giovanni Bosco, strada sulla quale si trova l'ingresso principale.

L'edificio si compone di un unico corpo con sviluppo su tre piani fuori terra oltre al sottotetto e ad un seminterrato che, in relazione alle caratteristiche orografiche del lotto, sul lato prospiciente Via Macerata è sito a livello di terra (vedi foto n°1).

La struttura portante verticale dell'intero stabile è in cemento armato con solai di interpiano e di tetto in latero-cemento; la copertura è a due falde con manto di finitura superficiale in tegole piane.

Le pareti esterne sono in mattoni a faccia vista con presenza di fasce marcapiano e lesene che, unitamente agli inserti in cemento armato a vista delle solette dei balconi e del cornicione, conferiscono un aspetto piuttosto gradevole (vedi foto n°1).

Il vano scala che dà accesso ai piani dello stabile è realizzato in adiacenza al fronte principale del fabbricato ed è di tipo aperto, con rampe e pianerottoli pavimentati con lastre in pietra di trani, e ringhiere di protezione in ferro zincato; la protezione dalle intemperie è assicurata da una copertura a falda unica con struttura portante in legno e sovrastanti lastre di policarbonato trasparente (vedi foto n°2).

Lo sviluppo in verticale del vano scala si estende fino al piano seminterrato, dove è presente un corridoio di disimpegno sul quale insistono gli accessi secondari ai garage; l'edificio è anche dotato di impianto di ascensore, atto a collegare tutti i piani, e di uso comune a tutte le unità immobiliari abitative.

La corte comune di pertinenza dell'edificio è destinata in parte a giardino e in parte a piazzale di parcheggio e manovra; lo spazio antistante il fronte dell'edificio in cui insiste l'ingresso principale su Via Don Giovanni Bosco è imbrecciato (vedi foto n°3), mentre quello sul fronte retro, dove sono situati gli accessi ai garage, è completamente asfaltato fino al marciapiede della via pubblica (vedi foto n°1).

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, sono le due ubicate al piano terra (p.lle n.248 sub.15 e sub.16) e una delle due del piano primo (p.lla

n.248 sub. 18), oltre ad uno dei garage siti al piano semiterrato (p.lla n.248 sub.11); quella del piano primo e il garage del piano seminterrato sono di esclusiva proprietà dell'esecutato, mentre le due del piano terra sono intestate allo stesso sono in quota parte.

Stante quanto sopra, passiamo ora alla descrizione delle singole unità immobiliari in relazione alla loro dislocazione nell'edificio.

Appartamento al piano terra con ingresso sul lato sinistro sinistra del vano scala
- proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] (sub. 15)

L'unità immobiliare in parola, pur destinata ad abitazione, è risultata adibita a studio privato in uso al sig. [REDACTED], il quale vi esercita la propria attività libero professionale.

In funzione della divisione interna propria dell'edificio, la stessa occupa in pratica l'esatta metà della superficie del piano e si compone di più vani disimpegnati da un ampio salone centrale sul quale avviene l'accesso dall'esterno (vedi foto n°4).

Dall'ampio salone d'ingresso, destinato ad esposizione, si ha accesso sulla sinistra ad un vano ad uso ufficio (vedi foto n°5), e a destra ad un altro vano sempre adibito ad ufficio, ma al momento spoglio di arredi (vedi foto n°6).

In fondo al salone sono presenti gli accessi ad un piccolo wc e a due ulteriori vani, sempre destinati ad ufficio (vedi foto n°7 e n°8).

Tutti i vani dell'immobile sono di forma ampia e regolare e sono delimitati da tramezzature realizzate con pareti in cartongesso.

La pavimentazione dell'intero appartamento è realizzata con piastrelle di monocottura 33x33 di colore beige posate in quadro; i soffitti di tutti i vani sono intonacati e tinteggiati con pittura di tipo idrorepellente di colore bianco, mentre le pareti delle varie stanze, escluso ovviamente il wc, sono tinteggiate con pittura velata e rifinite in adiacenza del soffitto da una fascia perimetrale di carta da parati decorata.

Il bagno (vedi foto n°9) è pavimentato come il resto dell'appartamento ed ha le pareti perimetrali rivestite fino all'altezza di mt. 1,70 con piastrelle di ceramica 15x25 di tonalità beige marmorizzato posate in quadro, e per il resto tinteggiate con pittura idrorepellente di colore bianco; lo stesso è dotato di lavabo e vater con cassetta di cacciata esterna.

All'esterno, in corrispondenza dei lati verso nord-est e verso sud-ovest, sono ubicati due ampi balconi pavimentati con piastrelle in monocottura 25x12 di tonalità rossastra posate "a correre" (vedi foto n°10); il balcone sul lato di sud-ovest, essendo a livello del terreno, non presenta alcuna balaustra, mentre quello sul lato di nord-est ha parapetto realizzato da muretti in laterizio con sovrastante balaustra in ferro zincato (vedi foto n°10).

Gli zoccolini battiscopa di tutto l'appartamento sono in legno e parimenti in legno sono le soglie delle finestre.

Le porte interne sono in legno tamburato con maniglie e serramenti in ottone, mentre il portone d'ingresso all'alloggio è in legno di douglas massello, con finitura esterna al naturale e interna a smalto.

Le finestre sono in legno di douglas di buona sezione verniciato al flatting, tutte dotate di vetrocamera; esternamente non sono presenti sistemi di oscuramento.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, posato sotto traccia e alimentato con caldaia murale a gas metano ubicata nel salone d'ingresso; i corpi scaldanti, posizionati in tutti i locali, sono del tipo in ghisa a piastra verniciati a smalto.

L'impianto elettrico è anch'esso realizzato sotto traccia, dotato di un discreto numero di punti luce e prese tutti dotati di frutti di media qualità e placche in plastica di colore giallo.

L'unità immobiliare è provvista anche di impianto di climatizzazione estiva di tipo a split con unità interne presenti in ogni vano e unità esterne variamente dislocate all'esterno delle murature perimetrali dell'unità immobiliare.

Appartamento al piano terra con ingresso sul lato destro del vano scala - proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted]

[redacted] (sub. 16)

Questa unità immobiliare rientra tra quelle che non è stato possibile visitare per i motivi descritti nel capitolo precedente, e comunque per tipologia e superficie rispecchia quasi del tutto quella già descritta, costituendo essa l'altra metà del piano terra.

La destinazione è residenziale e la stessa risulta al momento abitata dalla famiglia del sig. [redacted]

Da quanto riferito dal sig. [redacted], il quale ben conosce l'immobile per esserne stato progettista e direttore lavori, e per averlo frequentato di

recente, nonché dai riscontri eseguiti all'esterno, il sottoscritto ha appurato che le dimensioni sono ben rispondenti a quanto riportato nella planimetria catastale e le finiture interne (pavimenti, rivestimenti, infissi, impianti, ecc.) sono del tutto analoghe a quelle dell'appartamento già descritto, vista anche la contemporaneità della realizzazione.

La dislocazione dei vani, che ha detta del sig. [REDACTED] è così come riportato nella planimetria catastale, consta di un ingresso e attiguo corridoio che dimpegnano tutti i vani dell'alloggio composti da un salone di soggiorno, una cucina, tre camere, e due bagni di cui uno principale più grande e l'altro di più modeste dimensioni.

Anche questo appartamento è dotato di due balconi delle stesse dimensioni e fattura di quelli del precedente immobile; l'unica differenza sta nel fatto che il balcone sul lato principale dell'edificio, pur posizionato a livello di terra, ha il perimetro delimitato da una serie di fioriere prefabbricate e amovibili che fungono da recinzione (vedi foto n°11).

Appartamento al piano primo con ingresso sul lato destro del vano scala - proprietà del sig. [REDACTED] (sub. 18)

Al pari di quella precedente, anche questa unità immobiliare è rimasta inaccessibile, e comunque per tipologia e superficie rispecchia esattamente quella descritta in precedenza, essendo situata al piano sovrastante esattamente sulla stessa proiezione.

La destinazione è residenziale e la stessa risulta al momento abitata dalla famiglia del sig. [REDACTED].

Al fine di mettere il sottoscritto nella condizione di constatare che le caratteristiche tipologiche e di finitura di tutti gli appartamenti sono identiche, il sig. [REDACTED] accompagnava lo scrivente nell'appartamento di sua proprietà, sito anch'esso al piano primo, permettendone la visita completa; da detta visita lo scrivente appurava che, sia le dimensioni, che tutte le finiture erano simili a quelle dell'appartamento del piano terra avvalorando quindi l'ipotesi che tutti gli alloggi palesano il medesimo grado di finitura; l'unica differenza riscontrata, consiste nel fatto che gli infissi degli appartamenti del piano primo e superiori, al contrario di quelli del pianterreno, sono provvisti di sistema di oscuramento esterno formato da persiane ad ante in pvc con finitura color legno naturale.

La dislocazione dei vani, che si ha modo di ritenere del tutto conforme a quanto riportato nella planimetria catastale, consta di un ingresso e attiguo corridoio che disimpegnano tutti i vani dell'alloggio composti da un salone di soggiorno, una cucina, tre camere, e due bagni di cui uno principale più grande e l'altro di più modeste dimensioni.

Anche in questo alloggio, come in quelli del piano terra, sono presenti due distinti balconi che cingono quasi completamente il perimetro dell'appartamento e che hanno le stesse caratteristiche di finitura di quelli degli appartamenti sottostanti.

• Garage al piano seminterrato con ingresso sia dal vano scala che dalla corte sul fronte retro dell'edificio - proprietà del sig. [REDACTED] (sub. 11)

Anche in quest'ultima unità immobiliare non è stato possibile accedere al pari di quelle precedenti, ma in questo caso lo scrivente è riuscito ad osservarne lo stato di finitura e manutenzione dalle finestre presenti sull'ampia porta carrabile.

Inoltre, per la verifica delle dimensioni e per la redazione di una repertazione fotografica, è stato possibile accedere nel garage adiacente e confinante con quello da valutare; lo stesso infatti, al pari degli altri garage mostrati dal sig. [REDACTED], presenta le stesse caratteristiche e grado di finitura di quello oggetto di valutazione.

In pratica si tratta di un unico locale di forma regolare e dimensioni tali da permettere il comodo parcheggio di due/tre vetture; l'apertura verso l'esterno è carrabile ed è provvista d'infisso sezionale in alluminio con apertura scorrevole verticale, dotato di passo d'uomo e ampie finestre in policarbonato che conferiscono al locale una buona luminosità.

Una seconda apertura collega il locale con il vano scala, è di tipo pedonale ed è protetta da porta tagliafuoco in metallo.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica 20x20 posate a correre di più colori, le pareti sono in parte in muratura intonacata e in parte in cartongesso, mentre i soffitti sono costituiti dai pannelli in cemento armato del solaio d'interpiano; tutte le superfici di pareti e soffitto sono al grezzo (vedi foto n°12).

L'unico impianto presente è quello elettrico, in parte posato sotto traccia e in parte a vista, con uno scarso numero di punti luce.

Da precisare che, dalle planimetrie inerenti l'accatastamento, si evince una discordanza tra lo stato di fatto e la planimetria del locale in quanto, per come è posizionata la porta che immette nel vano scala, si denota che nel locale è stato inglobata anche una porzione del corridoio comune del piano seminterrato.

DESCRIZIONE E ACCERTAMENTI CATASTALI

Da visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata - Catasto Fabbricati, gli immobili oggetto di pignoramento risultano attualmente censiti al Comune di Monte San Giusto, come segue:

Immobili di proprietà del solo sig. [REDACTED]

- Foglio 12 - particella 248 sub. 11 - Via Macerata - piano T - categoria C/6 classe 2 - consistenza mq.59 - Rendita catastale pari a €. 63,99;
- Foglio 12 - particella 248 sub. 18 - Via Don Giovanni Bosco - piano 1° - categoria A/3 classe 3 - consistenza vani 6,50 - Rendita catastale pari a €. 469,98;

Entrambe le unità immobiliari di cui sopra hanno diritto alla corte comune, al vano scala e al disimpegno identificati con la particella n. 248 sub.1, mentre l'unità immobiliare distinta dal sub.18 ha anche diritto all'ascensore identificato con la particella n. 248 sub.2.

Le stesse risultano attualmente così intestate:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - proprietà per 5/5 in regime di separazione dei beni.

Immobili di proprietà del sig. [REDACTED] in comproprietà con i sigg. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]

- Foglio 12 - particella 248 sub. 15 - Via Don Giovanni Bosco - piano T - categoria A/3 classe 3 - consistenza vani 6,50 - Rendita catastale pari a €. 469,98;
- Foglio 12 - particella 248 sub. 16 - Via Don Giovanni Bosco - piano T - categoria A/3 classe 3 - consistenza vani 6,50 - Rendita catastale pari a €. 469,98;

Entrambe le unità immobiliari di cui sopra hanno diritto sia alla corte comune, al vano scala e al disimpegno identificati con la particella n. 248 sub.1, che all'ascensore identificato con la particella n. 248 sub.2.

Le stesse risultano attualmente così intestate:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietà per 200/1000;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietà per 200/1000;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 200/1000;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 200/1000;
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietà per 200/1000.

Lo scrivente ha pertanto appurato che, sia la descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che la relativa intestazione con particolare riferimento alla quota di diritto in capo all'esecutato, risultano conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Non altrettanto rispondente è lo stato di fatto di alcune unità immobiliari con quanto riportato nelle planimetrie catastali.

Infatti, la planimetria del sub. 15 non corrisponde allo stato attuale in quanto sono presenti modifiche alla partizione interna, la planimetria del sub.16 presenta modeste modifiche nelle dimensioni di due aperture finestrate e da ultimo il sub.11 nello stato di fatto ingloba anche una porzione del corridoio di disimpegno del piano seminterrato, che invece catastalmente è un bene comune. In merito a quest'ultima differenza, lo scrivente precisa che di tale modifica non viene tenuto conto della valutazione precisando che, precedentemente all'eventuale alienazione, dovrà essere realizzata una parete divisoria atta a definire correttamente il confine tra l'unità immobiliare e la parte comune.

Tutte le differenze riscontrate sono riportate in rosso nelle planimetrie inserite a margine della relazione come "allegati C-C1-C2 e C3".

DESCRIZIONE E ACCERTAMENTI CONSERVATORIA

A seguito delle visure svolte presso l'Agenzia del Territorio di Macerata - Conservatoria dei Registri Immobiliari - per accertare la esatta intestazione del bene oggetto di esecuzione, il sottoscritto ha rilevato quanto segue.

Il sig. [redacted] è divenuto titolare dei diritti di proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, catastalmente distinte al foglio 12 del Comune di Monte San Giusto con le particelle n. 248 sub. 11, 15, 16 e 18, in forza dei seguenti atti :

- Atto di compravendita (nota del 11.01.1984 R.P. 397) a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] e [redacted] a rogito del notaio Giuseppe Belogi di Macerata in data 22.12.1983 Rep. n° 8311/917; con tale atto veniva acquistato il lotto di terreno edificabile su cui è poi stato costruito dagli acquirenti l'edificio in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione.
- Atto di divisione tra vivi (nota del 19.9.2007 R.P. 9416) a favore e contro [redacted] e [redacted] a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia in data 13.9.2007 Rep.n° 201135/23643; con tale atto di divisione il sig. [redacted] si vedeva assegnate per l'intera proprietà le particelle n.248 sub. 11 e n. 248 sub. 18.

Alla data del 11.02.2011, non essendo pervenuta alla Conservatoria RR.II. alcuna formalità atta a modificare la titolarità dei diritti come sopra indicati, si ha ragione di ritenere che quelli indicati nell'atto di pignoramento siano corretti.

In merito invece alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie gravanti sui diritti spettanti al sig. [redacted] in riferimento ai beni pignorati, le stesse sono le seguenti:

- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 19.9.2007 R.P. 4020) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 570.000,00 (capitale €. 285.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia del 13.9.2007 rep. 201136/23644 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [redacted] e [redacted] sulle p.lle n.248 sub. 15 e n. 248 sub.16, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 19.9.2007 R.P. 4021) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 530.000,00 (capitale €. 265.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia del 13.9.2007 rep. 201137/23645 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [redacted] e [redacted] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, nonché sull'intera quota di piena proprietà del sig. [redacted] sulle particelle n. 248 sub.11 e n. 248 sub.18;

- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 19.9.2007 R.P. 4022) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 590.000,00 (capitale €. 295.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia del 13.9.2007 rep. 201138/23646 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 19.9.2007 R.P. 4023) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 550.000,00 (capitale €. 275.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia del 13.9.2007 rep. 201139/23647 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 19.9.2007 R.P. 4024) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 580.000,00 (capitale €. 290.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia del 13.9.2007 rep. 201140/23648 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 9.11.2009 R.P. 3865) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 412.000,00 (capitale €. 206.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Sergio Serangelantoni di Civitanova Marche del 4.11.2009 rep. 18236/7750 gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, sull'intera quota di piena proprietà del sig. [REDACTED] sulle particelle n. 248 sub.11 e n. 248 sub.18, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;
- Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario (nota del 9.11.2009 R.P. 3866) a favore della Banca delle Marche S.p.A. per la somma di €. 188.000,00 (capitale €. 94.000,00) in seguito ad atto a rogito del notaio Sergio Serangelantoni di Civitanova Marche del 4.11.2009 rep. 18238/7752

gravante sulla quota di 1/5 ciascuno di piena proprietà in capo ai sigg. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] sulle p.lle n.248 sub. 15 e sub.16, sull'intera quota di piena proprietà del sig. [REDACTED] sulle particelle n. 248 sub.11 e n. 248 sub.18, nonché su altre unità non oggetto di esecuzione;

- Atto di trascrizione di verbale pignoramento immobili (nota del 24.2.2010 R.P. 1713) a favore della [REDACTED] con sede in Potenza Picena (MC), in seguito ad atto giudiziario in data 9.2.2010 repertorio n°35 a carico dell'intera quota di piena proprietà del sig. [REDACTED] sulle p.lle n. 248 sub. 11 e n. 248 sub.18 nonché sulla quota di 1/5 di proprietà spettante sempre al [REDACTED] sulle particelle n. 248 sub.15 e n.248 sub.16.

Alla data del 11.2.2011 tutte le iscrizioni e trascrizioni di cui sopra risultavano ancora **non cancellate** e pertanto di piena efficacia.

DESCRIZIONE URBANISTICA

Ai fini del controllo della regolarità urbanistica delle unità immobiliari oggetto della presente relazione peritale, lo scrivente ha effettuato accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giusto per visionare la pratica edilizia inerente le unità immobiliari in parola, riscontrando quanto segue.

Il primo atto autorizzativo consiste nella Concessione Edilizia n° 46/84 del 20.7.1984 rilasciata a [REDACTED] e [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione sulla particella n.248 del foglio 12.

Successivamente sono stati rilasciati per l'edificio i seguenti atti autorizzativi:

- ✓ Concessione Edilizia n° 99/85 in data 30.12.1985 in variante per la realizzazione di alcune modifiche rispetto a quanto autorizzato;
- ✓ Concessione Edilizia n°19/89 in data 4.3.1989 in variante per la realizzazione di ulteriori modifiche e per la costruzione della recinzione del lotto;
- ✓ Concessione in Sanatoria n°29 del 1.4.1996 ai sensi della Legge 47/85 per l'ampliamento dell'abitazione al sottotetto e la costruzione di un terrazzo in falda;
- ✓ Denuncia di Inizio Attività Edilizia in data 4.3.2003 pratica n°38/03 per realizzazione dell'ascensore.

A tali pratiche è seguito il rilascio di una prima autorizzazione di abitabilità da parte dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto in data 7.5.1997 n° 10/97 ed inerente le unità immobiliari ubicate ai piani seminterrato, secondo e terzo, nonché una seconda richiesta di agibilità per le unità immobiliari dei piani terra e primo in data 8.10.2007, per la quale non è stata rilasciata dal Comune alcuna certificazione e che quindi è da ritenersi rilasciata a seguito di formazione di silenzio-assenso sulla base di quanto dichiarato dal progettista asseverante.

Dall'esame della documentazione in essere presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giusto, sia a livello generale che in particolare per le unità immobiliari oggetto di esecuzione, si evince una sostanziale conformità tra lo stato attuale dell'edificio e quanto oggetto di autorizzazione ad eccezione di alcune modeste variazioni alla partitura interna dei sub. 16 e sub.18 e alla destinazione del sub. 15 che attualmente è adibito ad ufficio privato, mentre urbanisticamente è stato autorizzato e dichiarato agibile come abitazione.

A tal proposito, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale lo scrivente ha appurato che per regolarizzare la posizione dell'immobile adibito ad ufficio, sarebbe necessario richiedere un permesso a costruire in sanatoria, per il rilascio del quale occorre corrispondere oneri di urbanizzazione di importo pari a circa €. 6.500,00 oltre le spese tecniche per la redazione della pratica, al momento di difficile e imprecisa quantificazione.

OSSERVAZIONI E CONSIDERAZIONI FINALI

In relazione a quanto riportato nei capitoli che precedono si ritiene che per poter procedere all'alienazione delle unità immobiliari si rende preventivamente necessario regolarizzare urbanisticamente la posizione dell'unità immobiliare al piano terra adibita ad ufficio anziché ad abitazione, nonché allo scorporo, tramite realizzazione di divisorio, della porzione di spazio comune attualmente facente parte del garage di cui al sub. n°11.

Inoltre si fa presente che, ai fini dell'alienazione delle unità immobiliari in oggetto, verificata la loro divisibilità, si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti, anche al fine di rendere più facilmente vendibili le stesse in relazione alle attuali condizioni di stagnazione del mercato immobiliare.

STIMA DELL'IMMOBILE E DELLA QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Ai fini di una corretta e attenta valutazione del bene in oggetto, lo scrivente reputa di dover tenere in debita considerazione il fatto che, il luogo dove è ubicato l'immobile, è una zona semicentrale a ridosso di una delle vie principali di comunicazione, con buona presenza di servizi e di attività di commercio al minuto.

Inoltre, ai fini dell'appetibilità delle unità immobiliari, la stessa si ritiene discreta nonostante le attuali difficoltà del mercato, anche perché la palazzina in cui sono ubicati gli appartamenti e il garage è dotata di buone finiture e dotazione di servizi, ed è inoltre provvista di corte circostante con buona presenza di spazi privati per parcheggio e sosta.

Pertanto, in considerazione a quanto relazionato in precedenza, il sottoscritto, tenuto conto delle quote di proprietà che vengono poste in vendita, e considerando inoltre l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione delle unità immobiliari, appurati i valori unitari a metroquadro recentemente realizzati in zona per immobili oggetto di compravendita, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di esproprio, considerandone la superficie commerciale rilevata dalle planimetrie catastali, la cui rispondenza è stata verificata in sede di sopralluogo apportando le necessarie variazioni, sia il seguente:

LOTTO N° 1

- Appartamento ad uso ufficio privato con ingresso da Via Don Giovanni Bosco, 4 sito al piano terra con ingresso a sinistra rispetto al vano scala, avente superficie commerciale di circa mq. 150,50 catastalmente distinto al fg. 12 p.lla 248 sub. 15

Abitazione di circa mq. 150,50 a €. 1.150,00/mq..... =€. 173.075,00

terrazzi di circa mq. 36,00 a €. 400,00/mq. =€. 14.400,00

Totale =€. 187.475,00

- Detrazione forfettaria pari al 5% del valore per la regolarizzazione urbanistica

€. 187.475,00x5% =€. 9.373,75

Totale valore =€. 178.101,25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED]
 pari a 200/1000 del totale
 €. 178.101,25 x 200/1000 =€. 35.620,25

Totale valore Lotto n°1 =€. 35.620,25

LOTTO N° 2

- Appartamento ad uso abitazione con ingresso da Via Don Giovanni Bosco, 4 sito al piano terra con ingresso a destra rispetto al vano scala, avente superficie commerciale di circa mq. 150,50 catastalmente distinto al fg. 12 p.lla 248 sub. 16
 Abitazione di circa mq. 150,50 a €. 1.150,00/mq..... =€. 173.075,00
 terrazzi di circa mq. 36,00 a €. 400,00/mq. =€. 14.400,00
 Totale valore =€. 187.475,00

Valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED]
 pari a 200/1000 del totale
 €. 187.475,00 x 200/1000 =€. 37.495,00

Totale valore Lotto n°2 =€. 37.495,00

LOTTO N° 3

- Appartamento ad uso abitazione con ingresso da Via Don Giovanni Bosco, 4 sito al piano primo con ingresso a destra rispetto al vano scala, avente superficie commerciale di circa mq. 150,50 catastalmente distinto al fg. 12 p.lla 248 sub. 18
 Abitazione di circa mq. 150,50 a €. 1.150,00/mq..... =€. 173.075,00
 terrazzi di circa mq. 33,00 a €. 400,00/mq. =€. 13.200,00
 Totale =€. 186.275,00

- Locale ad uso garage sito al piano seminterrato con ingresso da Via Macerata, avente superficie commerciale di circa mq. 56,50 catastalmente distinto al fg. 12 p.lla 248 sub.11
 Garage di circa mq. 56,50 a €. 650,00/mq. =€. 36.725,00
 Totale =€. 36.725,00

Valore della quota di proprietà del sig. [REDACTED]
 pari a 5/5 ossia all'intero
 €. 186.275,00 + €. 36.725,00 =€. 223.000,00

Totale valore Lotto n°3 =€. 223.000,00

Il valore dei lotti da porre in vendita sarà pertanto pari ad €. 35.620,25 arrotondabile ad €. 35.600,00 per il lotto n° 1, ad €. 37.495,00 per il lotto n° 2 arrotondabile a €. 37.500,00 e ad €. 223.000,00 per il lotto n°3 per un totale complessivo dei beni oggetto di esecuzione pari ad €. 296.100,00.

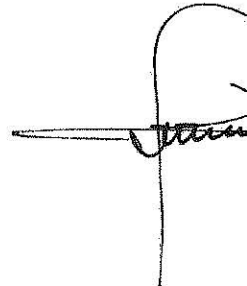
Per quanto sopra esposto, e in considerazione a quanto relazionato in precedenza, il valore dei beni pignorati, da vendersi come già detto in tre separati lotti, e cioè l'intero diritto di piena proprietà spettante al sig. [redacted] sulle unità immobiliari site in Comune di Monte San Giusto e distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 con le particelle n. 248 sub.11 e n. 248 sub.18 e il diritto di proprietà pari a 200/1000 sulle unità immobiliari site ove sopra e distinte al Catasto Fabbricati al foglio 12 con le particelle n. 248 sub. 15 e n. 248 sub. 16, sarà pari ad €. 35.600,00 (trentacinquemilaseicento/00) per il lotto n° 1, ad €. 37.500,00 (trentasettemilacinquecento/00) per il lotto n° 2, e ad €. 223.000,00 (duecentoventitremila/00) per il lotto n°3, per un totale complessivo dei beni oggetto di esecuzione pari ad €. 296.100,00 (duecentonovantaseimilacenti/00).

Tanto dovevo in relazione all'incarico affidatomi.,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(Geom. Roberto Marcantoni)


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata
Iscrizione Albo
n. 0638
Geometa
Roberto Marcantoni

Macerata li, 14.2.2011

Allegati:

- Relazione fotografica composta da n° 12 foto.
- Estratto di mappa catastale (all. "A")
- Elaborato planimetrico (all. "B-B1-B2-B3")
- Planimetrie catastali (all. "C-C1-C2-C3")
- Visure catastali (all. "D-D1")

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it