

STUDIO TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacoste (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA: 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell. 347/3622704 - Fax: 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento esecutivo immobiliare n. 83/18 R.G.
(ex procedura RG 104/18 riunita con la presente)

Promossa da : INTESA SAN PAOLO SPA

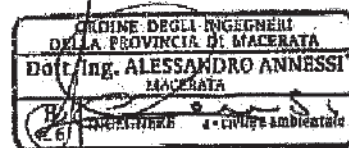
Contro: [REDACTED]

Giudice: Dott. Tellarini Jonata

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 12/09/2019

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Nomina e conferimento incarico;

Svolgimento Operazioni peritali;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 83/18 (ex procedura RG 104/18 riunita con la presente)**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Tellarini Jonata

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: INTESA SAN PAOLO SPA

Difensore: Avv. Giovanni Fedeli

Convenuti : [REDACTED] (P.iva [REDACTED])

Data notifica di nomina CTU: 16/07/19

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 20/09/2019

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 15/04/19 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 83/2018 (ex procedura RG 104/18 riunita con la presente), promossa dalla INTESA SAN PAOLO SPA contro [REDACTED]

Il Giudice Dott. Tellarini Jonata fissava per il giorno 20/09/2019 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.



Svolgimento Operazioni Peritali:

1° Op. per.) Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 08/08/19; il sottoscritto tecnico ha provveduto a visionare gli atti presso l'UTC del Comune di Potenza Picena.

2° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 09/08/19 presso gli immobili oggetto di esecuzione.

3° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 20/08/19 presso la Conservatoria dei RR. II. Di Macerata;

4° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 11/09/19 presso la Conservatoria dei RR. II. Di Macerata; **si è reso necessario un secondo accesso atti presso la Conservatoria vista la grande quantità di formalità da visionare.**

Quesiti:

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 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'infestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) si 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 o 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 dai 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 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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Il G. Es. dispone altresì:

15. che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine per il deposito in cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.
16. che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.



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);

Risposta al quesito n.1:

Il Compendio immobiliare oggetto di esecuzione è sito nel Comune di Potenza Picena (MC), Loc. Porto Potenza ed è costituito da complessive n. 20 unità immobiliari.

n.19 unità sono parti del fabbricato sito in via Pesaro ai civici n. 25, 41 e 39, Lottizzazione "La Cittadella", Edificio n.2 denominato "Condominio Raffaello".



n.1 unità è parte del fabbricato sito in via Giacomo Puccini n.24, Lottizzazione "Alvata" Edificio n.4 denominato "Condominio Smeraldo".



Si precisa che inizialmente le unità oggetto di esecuzione erano complessive n.21; successivamente a seguito della disposizione del 09/07/2019 da parte del Giudice dell'Es. di Cancellazione del Pignoramento RP 5260 del 22/06/2018, relativa all'immobile identificato al NCEU fg. 33 p.la 308 sub 58, le unità oggetto di esecuzione si riducono a complessive n.20

Le unità immobiliari in oggetto vengono di seguito suddivise in **n.13 Lotti di Vendita**, meglio descritti come di seguito.

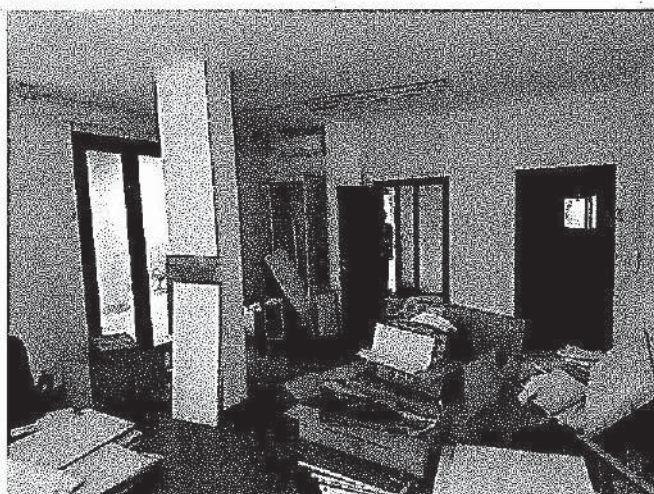


Lotto n.1 (fg. 33 p.lla 308 negozio sub 5)

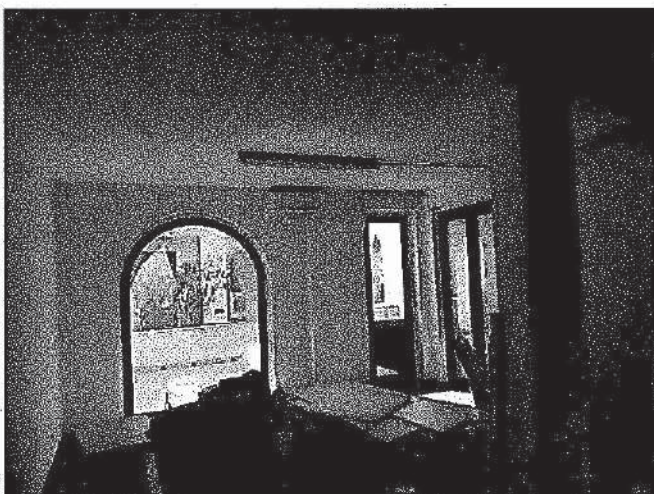
Il **Lotto n.1** è costituito da un negozio sub 5 sito al civico n.41, al piano terra del Condominio "Raffaello", di cui è parte. Il negozio ha consistenza pari a circa 62 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-disimpegno, un vano principale ed un bagno con antibagno; l'unità è dotata di ingresso indipendente dai portici del fabbricato.



Lotto 1 sub 5 esterno



Lotto 1 sub 5 interno



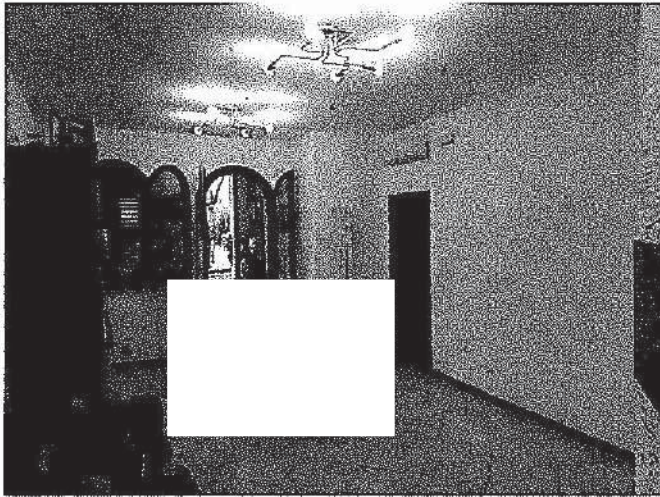
L'unità immobiliare, ha un discreto stato di conservazione; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi in alluminio e le porte interne sono in legno; si rileva la presenza di n.3 split per il condizionamento dell'aria.

Si rilevano lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi, sia rispetto agli elaborati progettuali licenziati, sia rispetto alla planimetria catastale.



Lotto n.2 (fg. 33 p.IIIa 308 appartamento sub 7 e garage sub 39)

Il **Lotto n.2** è costituito da un appartamento sub 7 sito al piano terra e da un garage sub 39 sito al piano interrato; entrambi parti del Condominio "Raffaello".



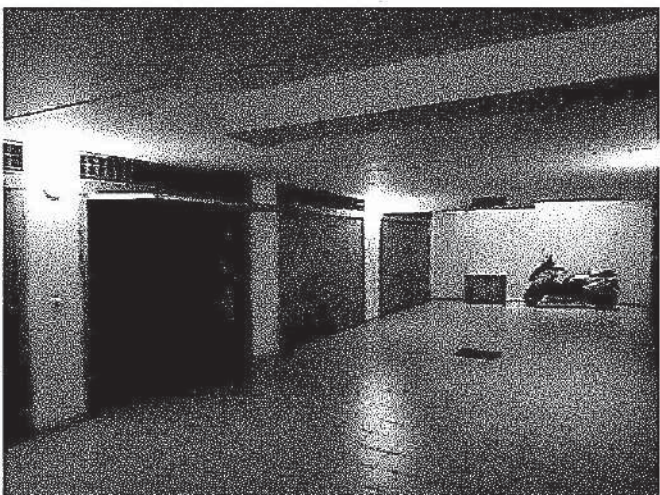
Lotto 2 sub 7 interno



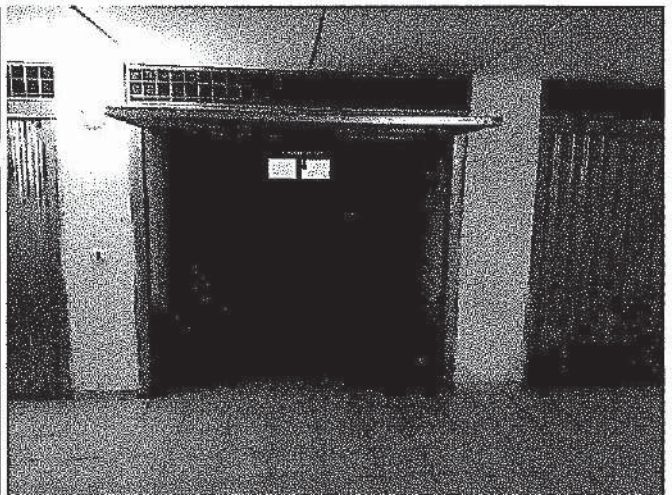
Lotto 2 sub 7 interno



Lotto 2 sub 7 corte esclusiva



Lotto 2 sub 39 garage



Lotto 2 sub 39 garage



L'appartamento sub 7 ha consistenza pari a circa 74 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con persiane in alluminio e le porte interne sono in legno; oltre al normale impianto di riscaldamento a radiatori si rileva la presenza di n.2 split per il condizionamento dell'aria. L'unità è dotata di una corte esterna di uso esclusivo di circa 166 mq; tale area è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino.

Completa la proprietà il garage sub 39 sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 34 mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

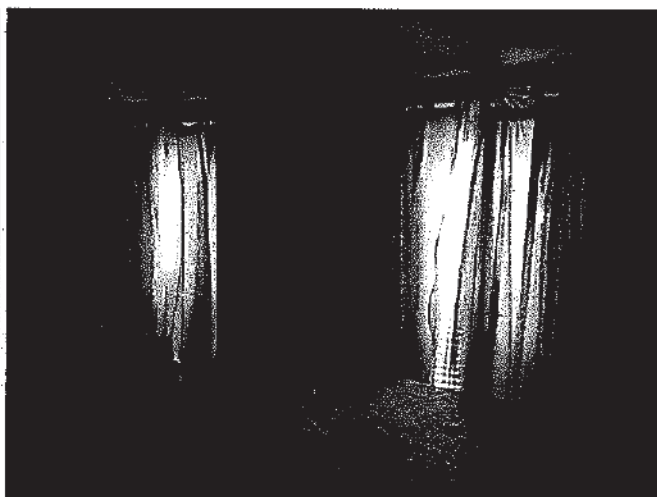
Entrambe le unità immobiliari (sub 7 e sub 39) hanno un discreto stato di conservazione.

Lotto n.3 (fg. 33 p.la 308 appartamento sub 27 e garage sub 48)

Il **Lotto n.3** è costituito da un appartamento sub 27 sito al piano secondo e da un garage sub 48 sito al piano interrato; entrambi parti del Condominio "Raffaello".



Lotto 3 sub 27 ingresso soggiorno



Lotto 3 sub 27 camera 1



Lotto 3 sub 27 camera 2



Lotto 3 sub 48 garage



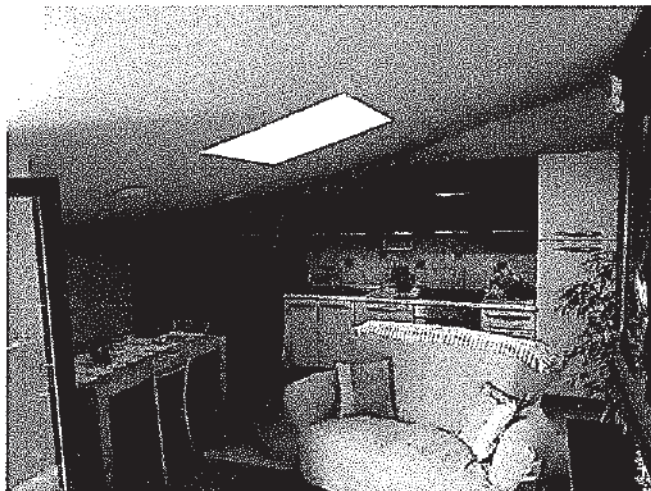
L'appartamento sub 27 ha consistenza pari a circa 75 mq al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio; l'unità è inoltre dotata di n.3 balconi; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con persiane in alluminio e le porte interne sono in legno.

Completa la proprietà il garage sub 48 sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 33 mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Entrambe le unità immobiliari (sub 27 e sub 48) hanno un discreto stato di conservazione.

Lotto n.4 (fg. 33 p.lla 308 soffitta sub 30 e garage sub 45)

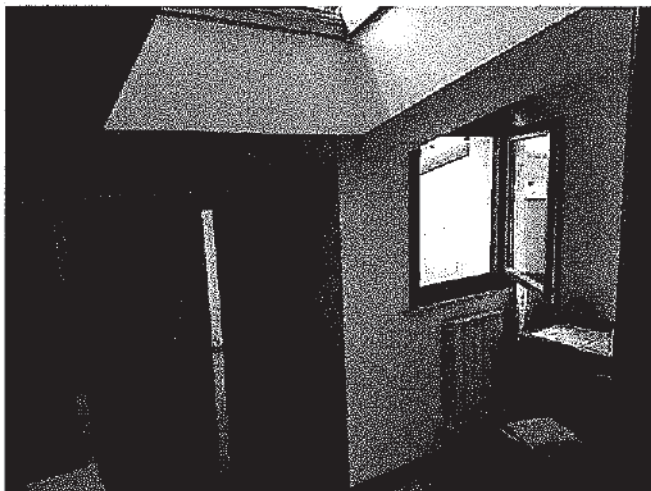
Il **Lotto n.4** è costituito da una soffitta sub 30 (catastralmente identificata come soffitta-magazzino C/2) sita al piano terzo-sottotetto e da un garage sub 45 sito al piano interrato; entrambi parti del Condominio "Raffaello".



Lotto 4 sub 30 soggiorno-angolo cottura



Lotto 4 sub 30 camera 1



Lotto 4 sub 30 camera 2



Lotto 4 sub 30 terrazzo





Lotto 4 sub 30 disimpegno



Lotto 4 sub 45 garage

La soffitta sub 30 ha consistenza pari a circa 93 mq (di cui 55mq con $h_{min} > 1,5\text{mt}$ e 38mq con $h_{max} < 1,5\text{mt}$) al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.1 terrazzo; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con persiane in alluminio e le porte interne sono in legno.

Completa la proprietà il garage sub 45 sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 26 mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Entrambe le unità immobiliari (sub 30 e sub 45) hanno un discreto stato di conservazione.

Si rileva che il sub 30, sia negli elaborati progettuali approvati e sia negli elaborati catastali, risulta essere una soffitta-magazzino; difformemente, essa è di fatto una abitazione-mansarda.

Lotto n.5 (fg. 33 p.la 308 appartamento sub 31 e garage sub 36)

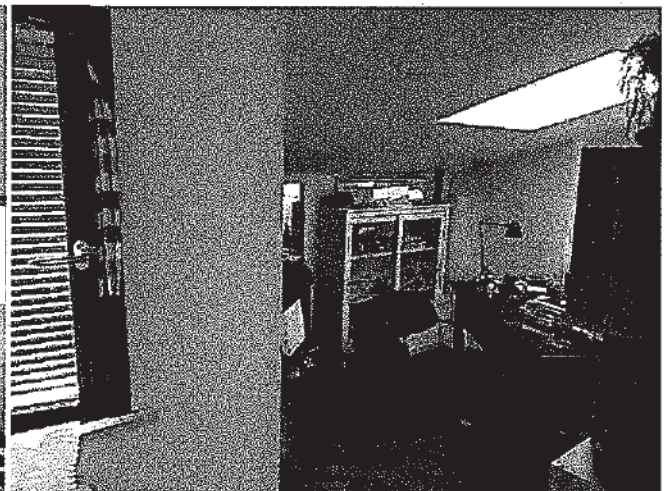
Il **Lotto n.5** è costituito da un appartamento sub 31 sito al piano terzo-sottotetto e da un garage sub 36 sito al piano interrato; entrambi parti del Condominio "Raffaello".



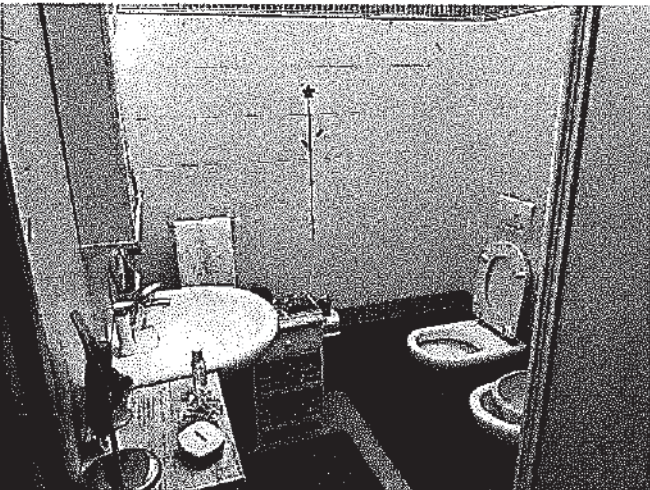
Lotto 5 sub 31 ingresso soggiorno



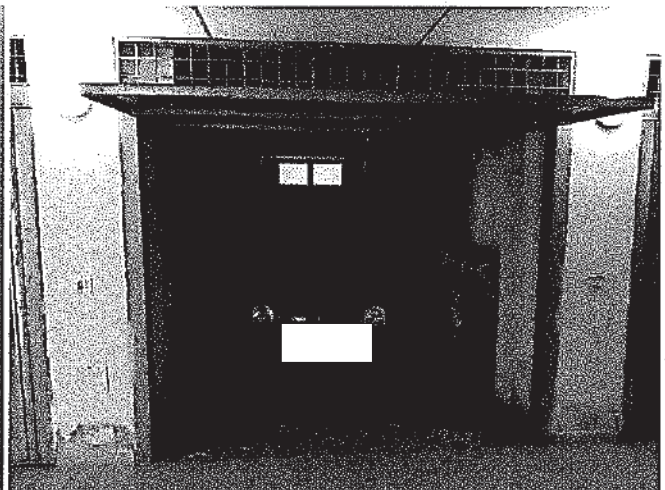
Lotto 5 sub 31 cucina



Lotto 5 sub 31 camera 1



Lotto 5 sub 31 camera 2



Lotto 5 sub 31 bagno

Lotto 5 sub 36 garage

L'appartamento sub 31 ha consistenza pari a circa 112 mq (di cui 75mq con $h_{min} > 1,5\text{mt}$ e 37mq con $h_{max} < 1,5\text{mt}$) al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.2 terrazzi ed un balcone; le pavimentazioni sono in parquet ed in gres porcellanato nella cucina e nel bagno, gli infissi in legno con persiane in alluminio e le porte interne sono in legno.

Completa la proprietà il garage sub 36 sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 36mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

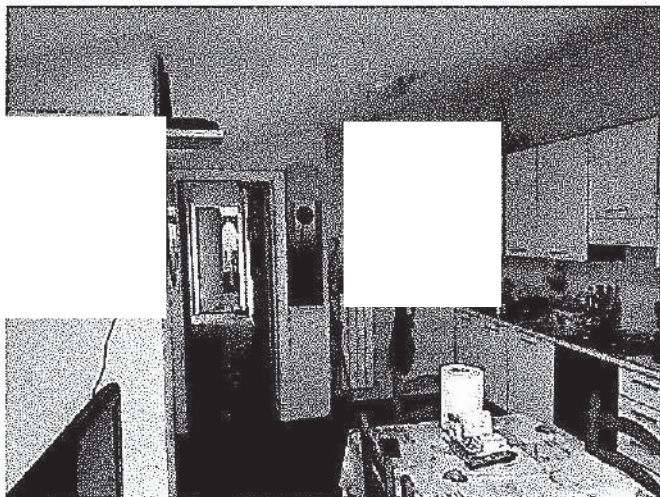
Entrambe le unità immobiliari (sub 31 e sub 36) hanno un discreto stato di conservazione.

Si rilevano difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi e dei vani, sia rispetto agli elaborati progettuali licenziati, sia rispetto alla planimetria catastale.

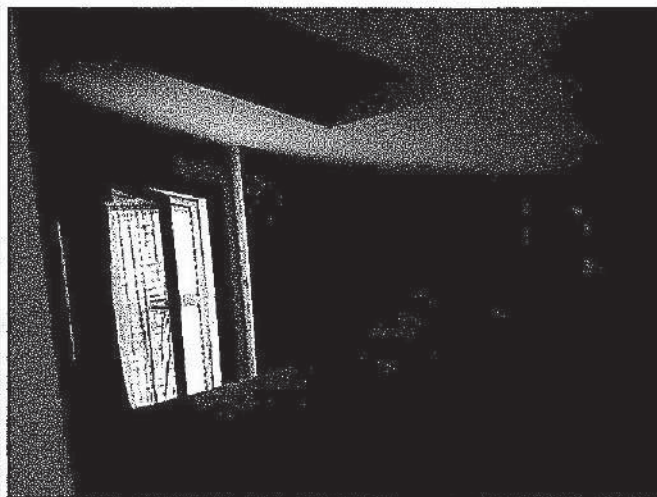


Lotto n.6 (fq. 33 p.lla 308 appartamento sub 33 e garage sub 41)

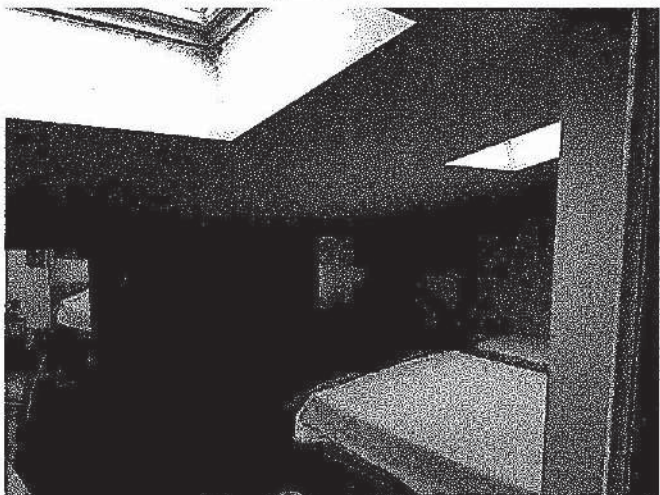
Il **Lotto n.6** è costituito da un appartamento sub 33 sito al piano terzo-sottotetto e da un garage sub 41 sito al piano interrato; entrambi parti del Condominio "Raffaello".



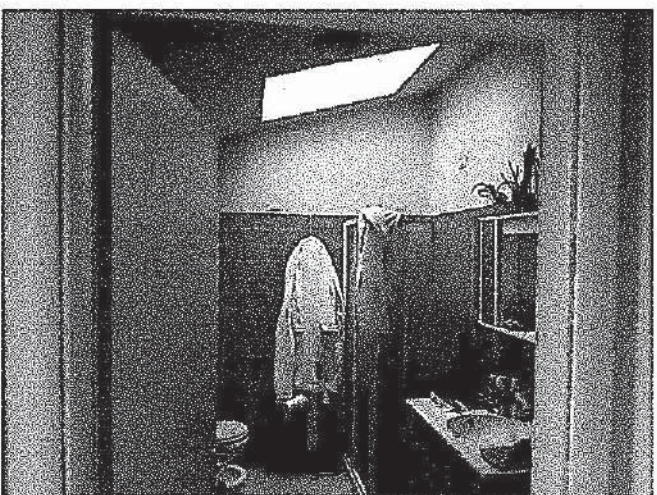
Lotto 6 sub 33 soggiorno - angolo cottura



Lotto 6 sub 33 camera 1



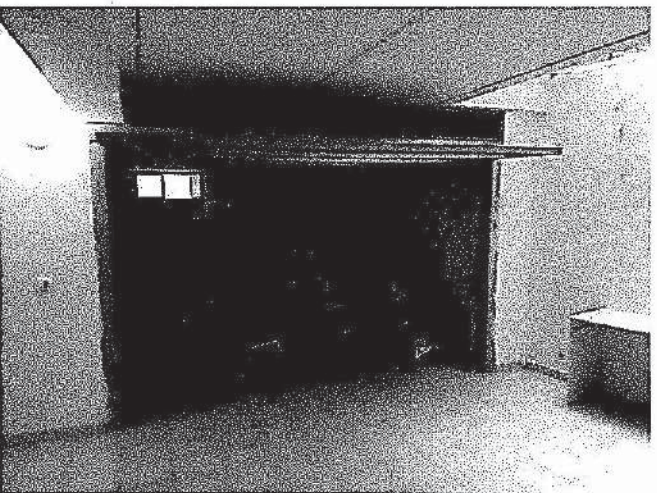
Lotto 6 sub 33 camera 2



Lotto 6 sub 33 camera bagno



Lotto 6 sub 33 terrazzo



Lotto 6 sub 41 garage



L'appartamento sub 33 ha consistenza pari a circa 119 mq (di cui 80mq con $h_{min} > 1,5m$ e 39mq con $h_{max} < 1,5m$) al lordo delle mura perimetrali; internamente si distinguono un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.1 terrazzo; le pavimentazioni sono in gres porcellanato, gli infissi in legno con persiane in alluminio e le porte interne sono in legno. Oltre al normale impianto di riscaldamento a radiatori si rileva la presenza di n.2 split per il condizionamento dell'aria.

Completa la proprietà il garage sub 41 sito al piano interrato del fabbricato; il garage ha una consistenza pari a circa 35mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

In alcuni vani dell'abitazione sub 33 si rileva la presenza di efflorescenze e muffa; per il resto entrambe le unità immobiliari (sub 33 e sub 41) hanno un discreto stato di conservazione.

Si rilevano difformità relative alla presenza di una tettoia in legno avente superficie pari a circa 5mq, presente sul terrazzo; nello specifico NON risultano titoli abilitativi che giustificano la presenza del manufatto.

Lotto n.7 (fg. 33 p.lla 308 garage sub 35)

Il **Lotto n.7** è costituito da un garage sub 35 sito al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 7 sub 35 garage



Lotto 7 sub 35 garage

Il garage ha una consistenza pari a circa 40 mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Nel garage sub 35 si rilevano lievi difformità relative alla presenza di un tramezzo in cartongesso che di fatto identifica un vano utilizzato come lavanderia; tale difformità è rilevabile sia rispetto agli elaborati progettuali licenziati, sia rispetto alla planimetria catastale.



Lotto n.8 (fg. 33 p.lla 308 garage sub 46)

Il **Lotto n.8** è costituito da un garage sub 46 sito al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 8 sub 46 garage

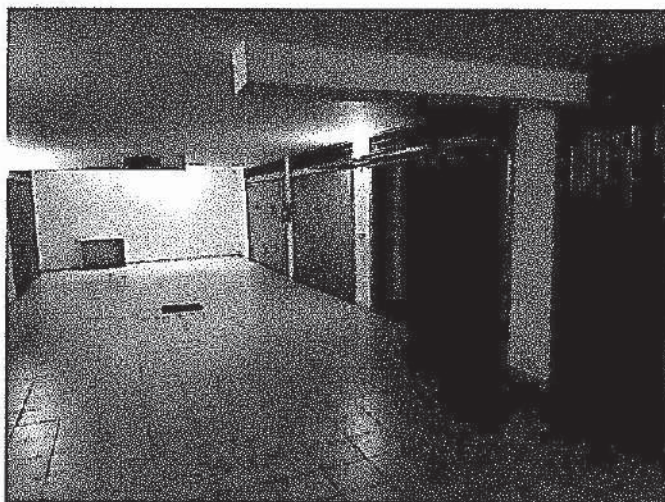


Lotto 8 sub 46 garage

Il garage ha una consistenza pari a circa 27mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Lotto n.9 (fg. 33 p.lla 308 garage sub 49)

Il **Lotto n.9** è costituito da un garage sub 49 sito al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 9 sub 49 garage



Lotto 9 sub 49 garage

Il garage ha una consistenza pari a circa 30mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.



Lotto n.10 (fg. 33 p.lla 308 garage sub 50)

Il **Lotto n.10** è costituito da un garage sub 50 sito al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 10 sub 50 garage

Il garage ha una consistenza pari a circa 30mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di finestra del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Lotto n.11 (fg. 33 p.lla 308 garage/ posti macchina sub 62 e 63)

Il **Lotto n.11** è costituito da due posti macchina coperti sub 62 e 63, serviti da un spazio manovra comune ad entrambe le unità, identificato con il sub 61; le unità sono site al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 11 sub 62 e sub 63



Lotto 11 sub 62 e sub 63

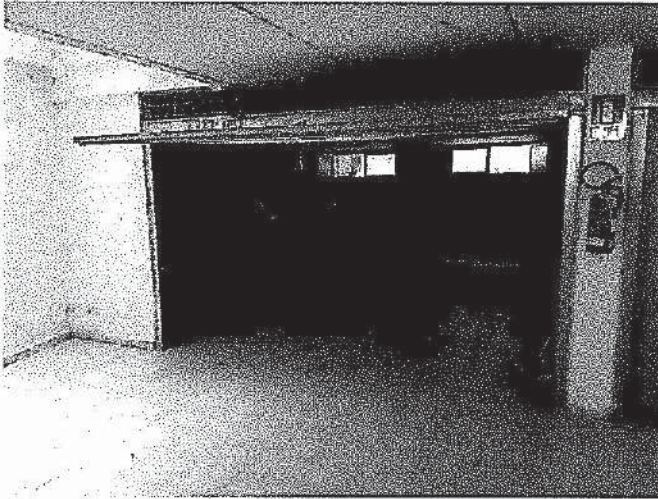
Di fatto i due posti macchina, rispettivamente di 14mq e 13mq e lo spazio manovra sub 61 di 23mq, identificano un garage di complessivi 50mq.

Il garage è dotato di porta carrabile basculante e di n.2 finestre del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.



Lotto n.12 (fq. 33 p.lla 308 garage/ posti macchina sub 65 e 66)

Il **Lotto n.12** è costituito da due posti macchina coperti sub 65 e 66, serviti da un spazio manovra comune ad entrambe le unità, identificato con il sub 64; le unità sono site al piano interrato del Condominio "Raffaello".



Lotto 12 sub 65 e sub 66



Lotto 12 sub 65 e sub 66

Di fatto i due posti macchina, rispettivamente di 13mq e 15mq e lo spazio manovra sub 64 di 23mq, identificano un garage di complessivi 51mq.

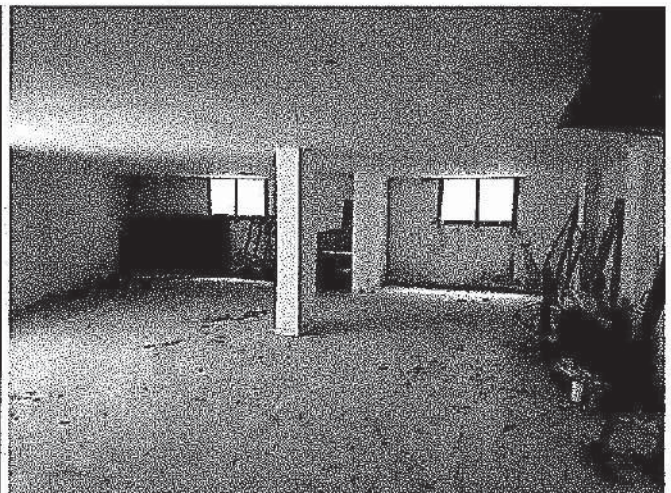
Il garage è dotato di porta carrabile basculante e di n.2 finestre del tipo a bocca di lupo; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

Lotto n.13 (fq. 41 p.lla 553 magazzino sub 27)

Il **Lotto n.13** è costituito da un magazzino sub 27 sito al piano interrato del Condominio n.4 di via Giacomo Puccini N.24, Lottizzazione "Alvata".

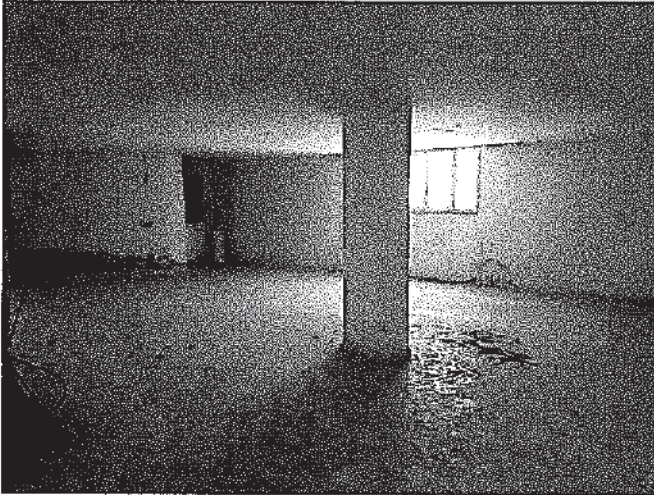


Lotto 13 sub 27 magazzino



Lotto 13 sub 27 magazzino





Lotto 13 sub 27 magazzino



Rampa sx di accesso ai locali interrati

Il magazzino ha una consistenza pari a circa 117mq ed è dotato di porta carrabile basculante e di n.3 finestre (di cui due del tipo a bocca di lupo); l'accesso al magazzino avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune.

L'altezza utile interna è di 2.5mt

Il magazzino è dotato di porta carrabile basculante.



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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al quesito n.2

Identificazione catastale:

LOTTE	CATASTO FABBRICATI - Comune di Potenza Picena (MC)								
	Fg.	P.lla	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
	33	308	5	2	C/1	2	53 m ²	Totale: 62 m ²	Euro 826,64
	33	308	7	2	A/3	1	4 vani	Totale: 83 m ² Totale escluse aree scoperte**: 74 m ²	Euro 258,23
	33	308	27	2	A/3	2	4 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte**: 75 m ²	Euro 309,87
	33	308	30	2	C/2	3	79 m ²	Totale: 56 m ²	Euro 122,40
	33	308	31	2	A/3	2	3,5 vani	Totale: 81 m ² Totale escluse aree scoperte**: 73 m ²	Euro 271,14
	33	308	33	2	A/3	2	2,5 vani		Euro 193,67
	33	308	35	2	C/6	4	37 m ²	Totale: 40 m ²	Euro 57,33
	33	308	36	2	C/6	4	32 m ²	Totale: 36 m ²	Euro 49,58
	33	308	39	2	C/6	4	30 m ²	Totale: 34 m ²	Euro 46,48
	33	308	41	2	C/6	4	30 m ²	Totale: 35 m ²	Euro 46,48
	33	308	45	2	C/6	4	23 m ²	Totale: 26 m ²	Euro 35,64
	33	308	46	2	C/6	4	24 m ²	Totale: 27 m ²	Euro 37,18
	33	308	48	2	C/6	4	30 m ²	Totale: 33 m ²	Euro 46,48
	33	308	49	2	C/6	4	26 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 40,28
	33	308	50	2	C/6	4	27 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 41,83
	33	308	62	2	C/6	3	12 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 15,49
	33	308	63	2	C/6	3	12 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 15,49
	33	308	65	2	C/6	3	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 16,78
	33	308	66	2	C/6	3	13 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 16,78
	41	553	27	2	C/2	5	117 m ²		Euro 247,74

N.B. Per l'immobile identificato al NCEU fg. 33 p.lla 308 sub 58, cat. C/2 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la cancellazione del pignoramento RP 5260 del 22/06/2018.

Si segnalano le seguenti difformità e anomalie nell'identificazione catastale degli immobili:

- il negozio sub 5 ha la planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi; le difformità sono relative alla disposizione di alcuni tramezzi;
- l'abitazione sub 31 ha la planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi; le difformità sono relative alla disposizione di alcuni tramezzi;
- il garage sub 35 ha la planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi; le difformità sono relative alla presenza di un tramezzo che identifica il vano lavanderia;



- l'edificio identificato al Fg. 33 P.Ila 308 (Condominio Raffaello) NON risulta riportato nell'estratto di mappa catastale;
- per l'immobile Lotto 13 identificato al Fg. 41 P.Ila 553 sub 27 NON risulta acquisibile la planimetria catastale;

Confini:

Lotti da n.1 a 12 (Condominio Raffaello), confina con proprietà comunale, Fabbricati 1 e 3 della Lottizzazione "Cittadella", salvo altri.

Lotto 13 (Condominio Smeraldo), confina con proprietà comunale, Fabbricato 3 della Lottizzazione "Alvata", salvo altri.

Provenienza:

- Ad oggi tutte le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione sono di titolarità della [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, cui sono pervenute con Atto di Conferimento in Società del 24/07/2013 RP 6884 del 26/07/13, a rogito Notaio Patruno, dalla [REDACTED]

Lotti da n.1 a n.12

- Alla [REDACTED] l'immobile all'epoca identificato al CT Fg. 33 p.Ila 225 e 284 è pervenuto con atto di compravendita rep. 31112 del 26/05/2005, RP 4658 del 26/05/2005 a rogito Notaio Patruno, da [REDACTED]
- Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile all'epoca identificato al CT Fg. 33 p.Ila 9 e 173 è pervenuto con atto pubblico amministrativo RP 3497 del 17/04/2003 (accettazione con beneficio di inventario dell'eredità del Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED])
- Alle Sig.re [REDACTED] l'immobile all'epoca identificato al CT Fg. 33 p.Ila 9 e 173 è pervenuto per successione dal Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione n. 80/218 del 17/03/1998 - RP 702 del 21/01/2004).
- Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile all'epoca identificato al CT Fg. 33 p.Ila 6 e 9 è pervenuto per successione dalla Sig. [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (denuncia di successione n. 91/203 del 17/03/1998 - RP 11062 del 01/12/2004).
- Ai Sig.ri [REDACTED] l'immobile all'epoca identificato al CT Fg. 33 p.Ila 6 e 9 è pervenuto per successione dal Sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (denuncia di successione n.44/195 - RP 658 del 22/01/1996).

Lotto n. 13

- Alla [REDACTED], l'area su cui oggi insiste il fabbricato (originariamente identificata al CT Fg. 41 P.Ile 460-462), di cui è parte l'immobile Fg.41 p.Ila 553 sub 27 oggetto di esecuzione, è pervenuta con atto di compravendita del 07/06/1991 rep. 50904, RP 4985 del 18/06/1991 a rogito Notaio Alessandrini Calisti, da [REDACTED]



Titolarità:

La titolarità del complesso immobiliare spetta a [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

Lotti da n.1 a n.12

Si segnala l'esistenza di Atto D'obbligo RP 10990 del 06/11/2007 (destinazione di una proprietà privata ad uso pubblico) mediante il quale la ditta [REDACTED] si impegna per se e per suoi aventi causa a destinare ad uso pubblico pedonale la parte di porticato dei condomini 1, 2 e 3 unitamente alle corti di collegamento dei porticati con la strada; tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei condomini.

Si segnala inoltre che in riferimento a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica RP 4715 del 27/05/05, che disciplina l'edificazione dell'area dove è sito il fabbricato in oggetto, risultano ad oggi incomplete le opere di urbanizzazione prospicienti il blocco 6 attualmente ineditato (porzione Ovest dell'Intervento Convenzionato). La Convenzione prevede che l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione è valevole sia per il lottizzante e sia per i suoi aventi causa.

NON si segnala l'esistenza di servitù prediali o di altri vincoli od oneri gravanti sugli immobile.

Si segnala in ultimo che le unità identificate al fg.33 p.lia 308 sub 5, 7, 27, 30, 31, 33 e 49 risultano affittate.

Lotto n. 13

NON si segnala l'esistenza di servitù prediali o di altri vincoli od oneri gravanti sull' immobile.

Quesito n.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);

Risposta al quesito n.3

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

Si segnala che per l'immobile identificato al NCEU fg. 33 p.lia 308 sub 58, cat. C/2 il Giudice dell'esecuzione ha disposto la cancellazione del pignoramento RP 5260 del 22/06/2018.

Si segnala che nell'atto di provenienza RP 4658 del 26/05/2005 dell'area su cui è stato edificato il condominio Raffaello (Lotti dal n.1 al n.12) l'immobile era identificato al CT Fg. 33 p.lia 225 e 284.

Si segnala che nell'atto di provenienza RP 4985 del 18/06/1991 dell'area su cui è stato edificato il condominio Smeraldo (Lotto n.13) l'immobile era identificato al CT Fg. 41 P.lle 460-462.



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;

Risposta al quesito n.4:

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

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

Risposta al quesito n.5

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

Lotti da n. 1 a n.12

- Ipoteca Volontaria R.P. 946 del 09/03/2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa, contro [REDACTED], per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Potenza Picena al Fg. 33 p.Ila 298 (area di sedime del fabbricato sito in via Pesaro, Lottizzazione "La Cittadella").

Annotazione RP 2708 del 21/11/2011; Frazionamento in quota tra le altre, all'unità immobiliari identificate al NCEU Fg. 33 P.Ila 308 sub 5, 7, 27, 30, 31, 33, 35, 36, 39, 41, 45, 46, 48, 49, 50, 62, 63, 65, 66.

Lotto n. 13

- Ipoteca Volontaria R.P. 1252 del 23/05/2000 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato a favore di Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Potenza Picena al Fg. 41 p.Ila 460 e 462 (area di sedime del fabbricato attualmente identificato con la P.Ila 553, sito in via Giacomo Puccini 24, Lottizzazione "Alvata" Edificio n.4).

Annotazione RP 844 del 03/07/2002; Frazionamento in quota tra le altre, all'unità immobiliare identificata la NCEU Fg. 41 P.Ila 553 sub 27.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 5260 del 22/06/2018 a favore di Intesa San Paolo spa, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili identificati al NCEU del Comune di Potenza Picena al Fg. 33 P.Ila 308 sub 5, 7, 27, 30, 31, 33, 35, 36, 39, 41, 45, 46, 48, 49, 50, 58, 62, 63, 65, 66 e Fg. 41 P.Ila 553 sub 27.

Annotazione RP 1317 del 09/08/2019; Restrizione di beni relativa all'unità identificata al Fg. 33 P.Ila 308 sub 58.



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);

Risposta al quesito n.6

Lotti da n.1 a n.12 - Fabbricato n.2 "Lottizz. La Cittadella"

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insistono gli immobili in oggetto, ricade in Zona Residenziale di Completamento ad intervento diretto Convenzionato – Zona B4.2 IC – Lottizzazione "La Cittadella".

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:

- Permesso di Costruire n.136/2006 (Concessione Originaria) - Prat. Ed. n.40/06;
- DIA 22630 del 29/10/08 per realizzazione nuovi posti macchina - Prat. Ed. n.388/08 del 28/10/08;
- Variante Permesso di Costruire n.205/08 del 28/10/08 - Prat. Ed. n.291/08 del 08/11/08;
- Variante P.di C. per modifiche alla corte esterna n.27/09 del 29/10/08 - Prat. Ed. n.404/08 del 08/11/08;
- DIA 23882 del 13/11/08/08 per modifiche interne - Prat. Ed. n.414/08 del 13/11/08;
- Certificato di Agibilità n.03/09 del 24/01/09 relativo alle unità sub 35, 36, 45, 46, 47, 48, 49 e 50;
- Certificato di Agibilità n.19/10 del 19/04/10 relativo alle unità sub 7, 27, 30, 39 e 41;
- Certificato di Agibilità n.20/10 del 19/04/10 relativo alle unità sub 31 e 33;
- Parere Favorevole alla Richiesta di Agibilità del 13/04/11 dell'unità sub 5;

Si riportano di seguito le difformità edilizie rilevate e la spesa indicativa per sanare le difformità rilevate (qualora siano sanabili):

- Lotto 1 - sub 5 negozio; presenza di lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi; le difformità rilevate sono sanabili dall'aggiudicatario con una spesa indicativa di circa € 1100.00.
- Lotto 4 (porzione) – sub 30 soffitta-magazzino; presenza di difformità relativa alla destinazione d'uso; urbanisticamente e catastalmente l'unità risulta essere una soffitta-magazzino; di fatto essa è una abitazione dotata di cucina, camera, bagno, impianto di riscaldamento ecc.; la difformità rilevata NON è sanabile dall'aggiudicatario se non tramite ripristino dello stato licenziato (soffitta); il ripristino dello stato licenziato comporterebbe una spesa indicativa di circa € 3000.00.
- Lotto 5 (porzione) – sub 31 abitazione; presenza di difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi e dei vani; le difformità rilevate sono sanabili dall'aggiudicatario con una spesa indicativa di circa € 2500.00
- Lotto 6 (porzione) – sub 33 abitazione; presenza di difformità relative alla presenza di una tettoia in legno avente superficie pari a circa 5mq, presente sul terrazzo; nello specifico NON risultano titoli abilitativi che giustificano la presenza del manufatto; la difformità rilevata è sanabile dall'aggiudicatario con una spesa indicativa di circa € 1500.00
- Lotto 7 – sub 35 garage; presenza di lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi; la difformità rilevata è sanabile dall'aggiudicatario con una spesa indicativa di circa € 1000.00



Lotto n. 13 - Fabbricato n.4 "Lottizz. Alvata"

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Zona Residenziale di Ampliamento – Zona C/2 – Lottizzazione "Alvata".

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:

- Conc. Edilizia n. 19815 /96 del 28/11/02 per costruzione di edificio residenziale - Prat. 37/97;
- Variante n. 163 /01- Prat. 203/99;
- DIA del 18/01/2002;
- Concessione Edilizia n. 182 /2002 del 28/11/2002 - Prat. 54/2002;

Lo stato dei luoghi risulta conforme agli elaborati progettuali di cui ai titoli abilitativi sopra elencati;

Si riportano di seguito le difformità edilizie rilevate e la spesa indicativa per sanare le difformità rilevate (qualora siano sanabili):

Lotto 13 – sub 27 magazzino; In riferimento alla Normativa Antincendio di cui al DM 01/02/86 e seguenti, in atti presso l'UTC al Prot. 1646 del febbraio 2001 risulta che gli elaborati tecnici presentati sono conformi alla normativa vigente; tuttavia NON risulta il Certificato di Prevenzione Incendi, né la Dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà dell'avvenuto rispetto delle prescrizioni in materia di antincendio.

L'irregolarità rilevata è sanabile; tuttavia NON è possibile precisare la spesa necessaria per sanare l'irregolarità in quanto essa dovrà riguardare tutte le unità costituenti il fabbricato e dovrà essere ripartita in base alle tabelle millesimali;

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

Risposta al quesito n.7

Il Lotto 1 (sub 5): il negozio sub 5 risulta libero;

Il Lotto 2 (sub 7 e sub 39): l'abitazione sub 7 risulta occupata dai Sig.ri [redacted] in ragione di un contratto di affitto con scadenza 31/01/2020 registrato presso Agenzia Entrate; mentre il garage sub 39 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 3 (sub 27 e sub 48): l'abitazione sub 27 risulta occupata dai Sig.ri [redacted] in ragione di un contratto di affitto con scadenza 30/11/2021 rinnovabile per ulteriori quattro anni registrato presso Agenzia Entrate al n.10583 del 28/12/2017; mentre il garage sub 48 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 4 (sub 30 e sub 45): la soffitta/mansarda sub 30 risulta occupata dal Sig. [redacted] in ragione di un contratto di affitto ad oggi scaduto, registrato presso Agenzia Entrate al n.10265 del 14/12/2017; mentre il garage sub 45 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 5 (sub 31 e sub 36): l'abitazione sub 31 risulta occupata dal Sig. [redacted] in ragione di un contratto di affitto ad oggi scaduto registrato presso Agenzia Entrate al n.2517 del 13/04/2011; mentre il garage sub 36 risulta occupato senza alcun titolo;



Il Lotto 6 (sub 33 e sub 41): l'abitazione sub 33 risulta occupata dal Sig. [redacted] in ragione di un contratto di affitto con scadenza 30/01/2022 registrato presso Agenzia Entrate al n.1991 del 27/02/14; mentre il garage sub 41 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 7 (sub 35): il garage sub 35 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 8 (sub 46): il garage sub 46 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 9 (sub 49): il garage sub 49 risulta occupata dalla Sig.ra [redacted] in ragione di un contratto di affitto ad oggi scaduto registrato presso Agenzia Entrate al n.1977 del 05/05/2010;

Il Lotto 10 (sub 50): il garage sub 50 risulta occupato senza alcun titolo;

Il Lotto 11 (sub 62 e 63): i due posti auto coperti risultano occupati dalla stessa ditta [redacted]

Il Lotto 12 (sub 65 e 66): i due posti auto coperti risultano liberi;

Il Lotto 13 (sub 27): il magazzino sub 27 risulta libero;

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

Risposta al quesito n.8

Alla società debitrice spettano i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà sulle unità in oggetto.

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;*

Risposta al quesito n.9

il complesso immobiliare in oggetto è stato acquistato dalla ditta [redacted] per i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, con atto di Conferimento in Società del 24/07/2013 RP 6884 del 26/07/13,

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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10

Lotti da n.1 a n.12

In esito alla consultazione dei registri contabili Condominiali (rendiconto al 31/01/2019) forniti dall'esecutato al sottoscritto, risultano i seguenti pagamenti da effettuare:

sub 5 € 260.43;

sub 7 € 328.36;

sub 27 € 481.52;

sub 30 € 160.04;

sub 33 € 442.60;

sub 35 € 131.82;

sub 36 € 116.08;

sub 39 € 109.60;

sub 41 € 109.20;



sub 45 € 83.28;
sub 46 € 88.69;
sub 48 € 108.20;
sub 49 € 94.94;
sub 50 € 95.21;
sub 58 € 40.12;
sub 62 € 45.26;
sub 63 € 45.26;
sub 65 € 44.21;
sub 66 € 44.55;

Si segnala l'esistenza di Atto D'obbligo RP 10990 del 06/11/2007 (destinazione di una proprietà privata ad uso pubblico) mediante il quale la ditta [REDACTED] si impegna per se e per suoi aventi causa a destinare ad uso pubblico pedonale la parte di porticato dei condomini 1, 2 e 3 unitamente alle corti di collegamento dei porticati con la strada; tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria saranno a carico dei condomini.

Si segnala inoltre che in riferimento a quanto previsto dalla Convenzione Urbanistica RP 4715 del 27/05/05, che disciplina l'edificazione dell'area dove è sito il fabbricato in oggetto, risultano ad oggi incomplete le opere di urbanizzazione prospicienti il blocco 6 (porzione Ovest dell'Intervento Convenzionato). La Convenzione prevede che l'impegno ad eseguire le opere di urbanizzazione è valevole sia per il lottizzante e sia per i suoi aventi causa.

Lotto n. 13

In esito alla consultazione dei registri contabili Condominiali si rileva che per l'unità sub 27 al 30/04/2019 risultano pagamenti da effettuare pari a € 3 500.83;

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

Risposta al quesito n.11

Si rimanda alla risposta del quesito n.5



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;

Risposta al quesito n.12

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Lotto n.1								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 5	PT	negozio	62	100%	62,0	€ 1 550,00	100%	€ 96 100,00
Valore di mercato Lordo =								€ 96 100,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione difformità edilizia rilevata								-€ 1 100,00
Sommano								€ 95 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 95 000,00

Lotto n.2								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 7	PT	abitazione	74	100%	74,0	€ 1 850,00	100%	€ 136 900,00
		corte esclusiva	74	10%	7,4	€ 1 850,00	100%	€ 13 690,00
			92	1%	0,9	€ 1 850,00	100%	€ 1 702,00
sub 39	PS1	garage	34	100%	34,0	€ 700,00	100%	€ 23 800,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 176 000,00

Lotto n.3								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 27	P2	abitazione	75	100%	75,0	€ 1 850,00	100%	€ 138 750,00
		n.3 balconi/terrazzi	15,6	35%	5,5	€ 1 850,00	100%	€ 10 101,00
sub 48	PS1	garage	33	100%	33,0	€ 700,00	100%	€ 23 100,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 172 000,00



Lotto n.4								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 30	P3	magazzino hmin >1,5mt (di fatto mansarda)	55	65%	35,8	€ 1 850,00	100%	€ 66 137,50
		magazzino. hmax<1,5mt	38	10%	3,8	€ 1 850,00	100%	€ 7 030,00
		n.1 balcone /terrazzo	11,8	35%	4,1	€ 1 850,00	100%	€ 7 640,50
sub 45	PS1	garage	26	100%	26,0	€ 700,00	100%	€ 18 200,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 99 008,00
a detrarre spese necessarie per il ripristino dello stato licenziato								-€ 3 000,00
Sommano								€ 96 008,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 96 000,00

Lotto n.5								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 31	P3	abitazione hmin >1,5mt	75	90%	67,5	€ 1 850,00	100%	€ 124 875,00
		abitazione hmax<1,5mt	37	10%	3,7	€ 1 850,00	100%	€ 6 845,00
		n.3 balconi/terrazzi	29,4	35%	10,3	€ 1 850,00	100%	€ 19 036,50
sub 36	PS1	garage	36	100%	36,0	€ 700,00	100%	€ 25 200,00
Valore di mercato Lordo =								€ 175 956,50
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione difformità edilizia rilevata								-€ 2 500,00
Sommano								€ 173 456,50
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 173 000,00

Lotto n.6								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 33	P3	abitazione hmin >1,5mt	80	90%	72,0	€ 1 850,00	100%	€ 133 200,00
		abitazione hmax<1,5mt	39	10%	3,9	€ 1 850,00	100%	€ 7 215,00
		n.1 balcone /terrazzo	15	35%	5,3	€ 1 850,00	100%	€ 9 712,50
sub 41	PS1	garage	35	100%	35,0	€ 700,00	100%	€ 24 500,00
Valore di mercato Lordo =								€ 174 627,50



a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione difformità edilizia rilevata	-€ 1 500,00
Sommano	€ 173 127,50
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =	€ 173 000,00

Lotto n.7								
Fg 33 P.III 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 35	PS1	garage	40	100%	40,0	€ 700,00	100%	€ 28 000,00
Valore di mercato Lordo =								€ 28 000,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione difformità edilizia rilevata								-€ 1 000,00
						Sommano	€ 27 000,00	
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 27 000,00

Lotto n.8								
Fg 33 P.III 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 46	PS1	garage	27	100%	27,0	€ 700,00	100%	€ 18 900,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 19 000,00

Lotto n.9								
Fg 33 P.III 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 49	PS1	garage	30	100%	30,0	€ 700,00	100%	€ 21 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 21 000,00

Lotto n.10								
Fg 33 P.III 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 50	PS1	garage	30	100%	30,0	€ 700,00	100%	€ 21 000,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 21 000,00

Lotto n.11								
Fg 33 P.III 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 62	PS1	p. auto coperto	14	100%	14,0	€ 700,00	100%	€ 9 800,00
sub 63	PS1	p. auto coperto	13	100%	13,0	€ 700,00	100%	€ 9 100,00
sub 61	PS1	BCNC ai sub 62 e 63 (area manovra)	23,0	100%	23,0	€ 700,00	100%	€ 16 100,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 35 000,00



Lotto n.12								
Fg 33 P.IIIa 308	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 65	PS1	p. auto coperto	13,0	100%	13,0	€ 700,00	100%	€ 9 100,00
sub 66	PS1	p. auto coperto	15,0	100%	15,0	€ 700,00	100%	€ 10 500,00
sub 64	PS1	BCNC ai sub 65 e 66 (area manovra)	23,0	100%	23,0	€ 700,00	100%	€ 16 100,00
Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) =								€ 35 500,00

Lotto n.13								
Fg 41 P.IIIa 553	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	SAL %	Valore €
sub 27	PS1	magazzino	117	100%	117,0	€ 600,00	100%	€ 70 200,00
Valore di mercato Lordo (valore arrotondato) =								€ 70 000,00
a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'unità								NON DEFINIBILE

Totale Valore di Mercato (Lotti dal n.1 al n.13) = € 1 113 500.00

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.

Risposta al quesito n.13

Il complesso immobiliare oggetto di esecuzione è divisibile in **n. 13 Lotti**

II LOTTO n. 1: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su negozio (sub 5) di circa 62 mq al lordo delle mura perimetrali, sito al piano terra di un fabbricato residenziale; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.41 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.IIIa 308 sub 5.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.1 = € 95 000.00

II LOTTO n. 2: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 7) sito al piano terra, di circa 74mq al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è dotata di una corte esterna di uso esclusivo di circa 166 mq; tale area è in parte pavimentata e in parte adibita a giardino. Completa la proprietà il garage (sub 39) sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 34 mq ; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.39 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.IIIa 308 sub 7 e 39.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.2 = € 176 000.00



Il LOTTO n. 3: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 27) sito al piano secondo, di circa 75mq al lordo delle mura perimetrali, composto da ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio; l'unità è inoltre dotata di n.3 balconi; Completa la proprietà il garage (sub 48) sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 33 mq ; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.39 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 27 e 48.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.3 = € 172 000.00

Il LOTTO n. 4: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su soffitta/magazzino (sub 30), avente finiture ed impianti propri di una abitazione, sito al piano sottotetto, di circa 93 mq (di cui 55mq con hmin >1,5mt e 38mq con hmax<1,5mt) al lordo delle mura perimetrali, composto da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.1 terrazzo; completa la proprietà il garage (sub 45) sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 26 mq ; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.39 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 30 e 45.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.4 = € 96 000.00

Il LOTTO n. 5: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 31) sito al piano sottotetto, di circa 112 mq (di cui 75mq con hmin >1,5mt e 37mq con hmax<1,5mt) al lordo delle mura perimetrali, composto da un ingresso-soggiorno, una cucina, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.2 terrazzi ed un balcone; completa la proprietà il garage (sub 36) sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 36mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.39 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 31 e 36.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.5 = € 173 000.00

Il LOTTO n. 6: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su appartamento (sub 33) sito al piano sottotetto, di circa 119 mq (di cui 80mq con hmin >1,5mt e 39mq con hmax<1,5mt) al lordo delle mura perimetrali; composto da un ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno; l'unità è inoltre dotata di n.1 terrazzo; completa la proprietà il garage (sub 41) sito al piano interrato del fabbricato; Il garage ha una consistenza pari a circa 35mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro n.39 ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 33 e 41.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.6 = € 173 000.00



II LOTTO n. 7: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su garage (sub 35) sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; Il garage ha una consistenza pari a circa 40mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 35.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.7 = € 27 000.00

II LOTTO n. 8: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su garage (sub 46) sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; Il garage ha una consistenza pari a circa 27mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 46.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.8 = € 19 000.00

II LOTTO n. 9: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su garage (sub 49) sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; Il garage ha una consistenza pari a circa 30mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 49.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.9 = € 21 000.00

II LOTTO n. 10: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su garage (sub 50) sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; Il garage ha una consistenza pari a circa 30mq; l'accesso al garage avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso comune; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 50.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.10 = € 21 000.00

II LOTTO n. 11: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su due posti macchina coperti (sub 62 e 63), serviti da un spazio manovra comune ad entrambe le unità, identificato con il sub 61, il tutto sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; di fatto i due posti macchina, rispettivamente di 14mq e 13mq e lo spazio manovra (sub 61) di 23mq, identificano un garage di complessivi 50mq; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.Ila 308 sub 62 e 63.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.11 = € 35 000.00



II LOTTO n. 12: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su due posti macchina coperti (sub 65 e 66), serviti da un spazio manovra comune ad entrambe le unità, identificato con il sub 64, il tutto sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; di fatto i due posti macchina, rispettivamente di 13mq e 15mq e lo spazio manovra (sub 64) di 23mq, identificano un garage di complessivi 51mq; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Pesaro ed è identificato al NCEU al Fg 33 P.IIa 308 sub 65 e 66.

Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.12 = € 35 500.00

II LOTTO n. 13: diritti di piena proprietà, per la quota di 1/1, su magazzino (sub 27) sito al piano interrato di un fabbricato residenziale; Il magazzino ha una consistenza pari a circa 117mq con una altezza utile interna di 2.5mt; l'accesso al magazzino avviene da una rampa e successivamente da una corsia garage entrambi di uso condominiale; l'immobile è sito nel Comune di Potenza Picena (MC) – Loc. Porto Potenza, in via Puccini 24 ed è identificato al NCEU al Fg 41 P.IIa 553 sub 27.

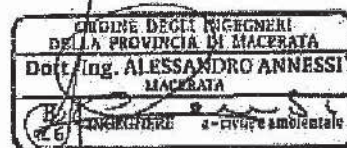
Valore di mercato (nello stato di fatto e di diritto) Lotto n.13 = € 70 000.00

Allegati:

- Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche catastali, elaborato Planimetrico, elenco subalterni e planimetria catastale);
- Visure Ipotecarie (si allega solo parte delle visure effettuate);
- APE relativa ai sub 5, 7, 27, 31, 33 del Fg. 33 p.IIa 308;

Macerata, li 12/09/2019

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi



STUDIO TECNICO

Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell. 347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Segnalazione irregolarità di natura urbanistica

**Procedimento esecutivo immobiliare n. 83/18 R.G.
(ex procedura RG 104/18 riunita con la presente)**

Promossa da : **INTESA SAN PAOLO SPA**

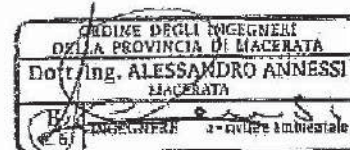
Contro: 

Giudice: **Dott. Tellarini Jonata**

CTU: **Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 12/09/2019

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



Quesito16 – Il G.E.S. dispone altresì che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

Risposta al quesito n.16: Si segnalano le seguenti difformità di natura urbanistica:

- Lotto 1 - sub 5 negozio; presenza di lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi;
- Lotto 4 (porzione) – sub 30 soffitta-magazzino; presenza di difformità relativa alla destinazione d'uso dell'immobile; urbanisticamente e catastalmente l'unità risulta essere una soffitta-magazzino; di fatto essa è una abitazione dotata di cucina, camera, bagno, impianto di riscaldamento ecc.;
- Lotto 5 (porzione) – sub 31 abitazione; presenza di difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi e dei vani;
- Lotto 6 (porzione) – sub 33 abitazione; presenza di difformità relative alla presenza di una tettoia in legno avente superficie pari a circa 5mq, presente sul terrazzo;
- Lotto 7 – sub 35 garage; presenza di lievi difformità relative alla disposizione interna dei tramezzi;
- Lotto 13 – sub 27 magazzino; In riferimento alla Normativa Antincendio di cui al DM 01/02/86 e seguenti, in atti presso l'UTC al Prot. 1646 del febbraio 2001 risulta che gli elaborati tecnici presentati sono conformi alla normativa vigente; tuttavia NON risulta il Certificato di Prevenzione Incendi, né la Dichiarazione sostitutiva atto di Notorietà dell'avvenuto rispetto delle prescrizioni in materia di antincendio.

Macerata, 12/09/2019

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

