

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ing. enrico scoppa – ing. ilaria scoppa

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE DI MACERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROCEDURA ESECUTIVA
n. 165/2014

Fallimento [REDACTED] - Creditore Procedente
- Debitore Esecutato

UBICAZIONE IMMOBILI: Appignano (MC)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

RELAZIONE D'UFFICIO

IL C.T.U.
(ing. Iliaria Scoppa)

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

PROGETTAZIONE / CALCOLO / CONSULENZA

62014 corridonia (mc) -via dell'Industria,233-tel.e fax 0733/281862- part.iva 01597710431



Il Giudice Esecutivo Dott.ssa Tiziana Tinessa con provvedimento del 18 Maggio 2017 nominava la sottoscritta quale CTU relativamente alla procedura esecutiva n. 165/2014 affidandole l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni oggetto di esecuzione previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni stessi. La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento in forma telematica.

Il Giudice esecutivo concedeva termine per la presentazione della relazione scritta fino al giorno 10 Novembre 2017.

La scrivente ha dovuto richiedere numerose proroghe in quanto erano stati concordati diversi appuntamenti con il debitore esecutato per accedere agli immobili ma al momento del sopralluogo l'esecutato adduceva motivazioni legate allo stato di salute o ad assenza dal territorio Italiano per i quali il suddetto sopralluogo non era effettuabile. Essendo trascorso molto tempo considerato che la scrivente riteneva di aver dato diverse possibilità all'esecutato per un accesso bonario, comunicava allo stesso in data 16/10/2018 che qualora non avesse permesso l'accesso nei termini stabiliti. La scrivente avrebbe proceduto con l'accesso forzoso. Nonostante l'ulteriore posticipo richiesto dall'esecutato in data 06/11/2018 è stato possibile effettuare il sopralluogo.

Va aggiunto però che in questa data è stato possibile visionare tutti gli immobili e i terreni siti nel Comune di Appignano e ricadenti della procedura esecutiva n. 165/2014 ad eccezione di un appartamento e due garage siti nel medesimo Comune in Via Verdi per il quale l'esecutato non ha permesso l'accesso dicendo che l'appartamento non era di sua proprietà ma dello zio anziano residente nello stesso. La scrivente ha spiegato che la situazione era ben diversa in quanto lo zio risulta usufruttuario mentre egli stesso proprietario e quindi il sopralluogo era necessario. Nonostante questo la scrivente non è stata fatta entrare e per questo motivo nella presente relazione sono analizzati e valutati tutti gli immobili ad eccezioni di quelli identificati nel N.C.E.U. al foglio 12 part. 164 sub 3 -4 - 5. La scrivente ha ricontattato fino a pochi giorni fa l'esecutato che si è reso disponibile al sopralluogo ma ha dichiarato di essere ricoverato in ospedale. Sarà cura della scrivente continuare a monitorare la situazione per concludere l'incarico affidatole dal Giudice e inviare il prima possibile l'integrazione della presente relativamente agli immobili siti in Via Verdi e indicati nel prospetto che segue con i numeri 12, 13 e 14.

Quanto dovrà risultare dalla presente relazione di stima è indicato nel verbale di giuramento che si riporta in **Allegato 1**.



RISPOSTA AI QUESITI

La scrivente CTU al fine di rispondere esaurientemente ai questi proposti dal Giudice ha preliminarmente verificato i documenti catastali, quelli a disposizione in atti al fine di identificare i beni oggetto della procedura esecutiva n. 165/2014 per la quale il creditore procedente è il FALLIMENTO [REDACTED] mentre il debitore esecutato è il Sig.

Da quanto emerso dalle visure catastali ed ipotecarie, dalla certificazione notarile in atti e dal sopralluogo effettuato, oggetto della presente relazione sono:

1- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 10 – categoria C/6 – classe 2 – Piano Terra – Consistenza 69.00 mq – Superficie catastale 77.00 mq – rendita € 110.47.

Si tratta di un immobile a destinazione garage di proprietà di [REDACTED] per l'intero.

2- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 11 – categoria A/2 – classe 3 – Piano Terra/Primo – Consistenza 9 vani mq – Superficie catastale 225.00 mq – Totale escluse aree scoperte 218.00 mq – rendita € 976.10.

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale di proprietà di [REDACTED] per l'intero.

3- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 12 – categoria C/2 – classe 1 – Piano Primo – Consistenza 53.00 mq – Superficie catastale 58.00 mq – rendita € 38.32.

Si tratta di un immobile a destinazione cantina di proprietà di [REDACTED] per l'intero.

4- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 15 – categoria A/2 – classe 3 – Piano Secondo – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 114.00 mq – Totale escluse aree scoperte 218.00 mq – rendita € 704.96.

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale di proprietà di [REDACTED] per l'intero.

5- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 16 – categoria C/2 – classe 3 – Piano Terra – Consistenza 15.00 mq – Superficie catastale 15.00 mq – rendita € 15.49.



Si tratta di un immobile a destinazione deposito/magazzino di proprietà di per l'intero.

- 6- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1379 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67
- 7- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1084 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 80.00 mq – Reddito Dominicale € 0.43 – Reddito Agrario € 0.50.
- 8- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1374 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 67.00 mq – Reddito Dominicale € 0.36 – Reddito Agrario € 0.42.
- 9- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1375 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 215.00 mq – Reddito Dominicale € 1.17 – Reddito Agrario € 1.33.
- 10- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1376 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 47.00 mq – Reddito Dominicale € 0.25 – Reddito Agrario € 0.29.
- 11- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via Verdi, distinto nel N.C.F. al foglio 21 – part. 196 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67.
- 12- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via Verdi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 – part. 164 – sub 3 – categoria C/6 – classe 2 – Piano Terra – Consistenza 72.00 mq – Superficie catastale 80.00 mq – rendita € 115.27.

Si tratta di un immobile a destinazione garage di proprietà di _____ per l'intero con usufrutto del Sig. _____

- 13- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via Verdi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 – part. 164 – sub 4 – categoria C/6 – classe 3 – Piano Terra – Consistenza 27.00 mq – Superficie catastale 30.00 mq

Si tratta di un immobile a destinazione garage di proprietà di _____ per l'intero con usufrutto del Sig. _____

- 14- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via Verdi, distinto nel N.C.E.U. al foglio 12 – part. 164 – sub 4 – categoria A/2 – classe 1 – Piano S1/Terra – Consistenza 4 vani – Superficie catastale 98.00 mq – Totale escluse aree scoperte 98.00 mq - rendita € 309.87.



Si tratta di un immobile a destinazione residenziale di proprietà di
per l'intero.

Gli immobili indicati con i numeri 12, 13 e 14 sono gli immobili per i quali non è stato
ancora possibile effettuare il sopralluogo.

Per procedere alla valutazione nonché alla risposta dei quesiti proposti, si ritiene
opportuno precisare che alla luce dello stato dei luoghi, delle caratteristiche dei beni di
quanto emerso attraverso l'accesso agli atti presso il Comune di Appignano e di quanto
emerso attraverso l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla
scrivente in merito ai terreni interessati, i beni oggetto della presente sono riconducibili a n.
4 lotti così distinti:

LOTTO 1: Immobili indicati nelle righe precedenti con i numeri da 1 a 5 e cioè gli immobili
siti in Via IV Novembre

LOTTO 2: Terreni indicati nello schema precedente con i numeri da 6 a 10.

LOTTO 3: Terreno indicato nello schema precedente con il numero 11

LOTTO 4: Immobili indicati nello schema precedente con i numeri da 12 a 14

LOTTO 1

Questo lotto è costituito dai seguenti immobili:

- 1- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel
N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 10 – categoria C/6 – classe 2 – Piano Terra
– Consistenza 69.00 mq – Superficie catastale 77.00 mq – rendita € 110.47.

Si tratta di un immobile a destinazione garage di proprietà di _____ per
l'intero.

- 2- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel
N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 11 – categoria A/2 – classe 3 – Piano
Terra/Primo – Consistenza 9 vani mq – Superficie catastale 225.00 mq – Totale
escluse aree scoperte 218.00 mq rendita € 976.10.

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale di proprietà di _____
per l'intero.

- 3- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel
N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 12 – categoria C/2 – classe 1 – Piano Primo
– Consistenza 53.00 mq – Superficie catastale 58.00 mq – rendita € 38.32.



Si tratta di un immobile a destinazione deposito/magazzino (accessorio) di proprietà di _____ per l'intero.

- 4- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 15 – categoria A/2 – classe 3 – Piano Secondo – Consistenza 3 vani – Superficie catastale 114.00 mq – Totale escluse aree scoperte 218.00 mq - rendita € 704.96.

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale di proprietà di _____ per l'intero.

- 5- Immobile sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 16 – categoria C/2 – classe 3 – Piano Terra – Consistenza 15.00 mq – Superficie catastale 15.00 mq – rendita € 15.49.

Si tratta di un immobile a destinazione deposito/magazzino (accessorio adiacente alla piscina esterna) di proprietà di _____ per l'intero.

Si ritiene opportuno considerare l'insieme di questi immobili all'interno di un unico lotto in quanto in realtà si tratta di una villa, quindi un fabbricato completamente a destinazione residenziale composto da due appartamenti (sub 11 e sub 15) e accessori quali il garage (sub 10), la soffitta (sub 12). Il fabbricato ha una superficie complessiva piuttosto ampia ed è costituito da diversi corpi di fabbrica collegati tra loro dal corpo scala – ascensore.

Fa parte del LOTTO 1 anche una piscina esterna in adiacenza alla quale è stato realizzato un accessorio (sub 16) e che si raggiunge attraverso un camminamento esterno realizzato nel verde della corte esterna che circonda l'intero LOTTO 1.

Alla luce di quanto emerso in sede di sopralluogo e quindi per le caratteristiche dell'immobile stesso, pur trattandosi di più subalterni, non è consigliabile la divisione in più lotti.

In **Allegato 2** si riporta la documentazione catastale degli immobili del LOTTO 1: visure, planimetrie e estratto di mappa.

Il LOTTO 1 si trova in Via IV Novembre 154, nel Comune di Appignano a pochi chilometri dal centro con accesso pedonale e carrabile lungo la Strada Provinciale 57 Jesina, detta Via IV Novembre.

Esternamente il fabbricato si presenta come una tipica costruzione degli anni 60, con sagoma piuttosto regolare, costituito da diversi corpi di fabbrica, finiture in parte intonacate e in parte a mattoni faccia vista con infissi e porte di accesso esterne in legno ad eccezione del garage che presenta porte di accesso carrabili in ferro.



Entrando attraverso il cancello in ferro di ingresso pedonale e carrabile e percorrendo parte della corte esterna che circonda l'edificio, si giunge al portico posto sul lato sud dello stesso attraverso il quale si accede all'interno dell'edificio.

Entrando ci si trova in una zona ingresso dalla quale, salendo le scale o con l'ascensore posti alla destra di chi entra, si può accedere sia all'appartamento del piano secondo (sub 15), sia all'appartamento che si sviluppa al piano terra e primo (sub 11) sia alla soffitta (sub 12) mentre attraversando l'ingresso stesso, si può accedere al garage (sub 10) e all'appartamento del piano terra/primo (sub 11).

Attraversando il suddetto ingresso ed entrando nella porta di fronte per chi entra nell'edificio si entra nel garage (sub 10). Esso risulta di dimensioni piuttosto ampie, pavimentato con mattonelle in gres e dotato di un servizio igienico. L'accesso carrabile dall'esterno è garantito da porte automatiche in ferro.

Entrando invece nella prima porta a destra dopo aver attraversato l'ingresso, si accede all'appartamento al piano terra (sub 11) al quale si può accedere anche attraverso il portico posto sul lato sud del fabbricato.

In entrambi i casi, si accede direttamente al soggiorno, dotato di diverse aperture, rendendolo piuttosto luminoso. In questo piano è presente anche il locale cucina, un bagno e una lavanderia e un'imponente scala in ferro che collega il piano terra al piano primo dove si sviluppa la zona notte, con tre camere e due bagni.

Giunti a questo piano si nota che è presente un ulteriore ingresso a questo appartamento direttamente su questo piano, salendo le scale comuni come indicato nelle righe precedenti.

L'appartamento presenta finiture di ottimo livello, con pavimentazione in simil cotto al piano terra e in parquet al piano primo, piastrelle effetto mosaico e marmo per il lavabo e il rivestimento per i due servizi igienici al piano primo, infissi in PVC effetto legno con vetri doppi.

Salendo invece le scale comuni ed entrando nella prima porta a destra per chi sale si acceda alla soffitta (sub 12) che risulta adiacente all'appartamento appena descritto e dotata di servizio igienico. Anche questo locale risulta pavimentato a parquet mentre il bagno con piastrelle effetto mosaico, utilizzate anche per il rivestimento. Si può affermare che anche questo locale risulta in ottimo stato.

Salendo ulteriormente le scale comuni, fino al secondo piano, si accede ad un altro appartamento (sub 15), entrando nella porta di fronte per chi sale. Va segnalato però, che arrivati al pianerottolo del secondo piano sono emerse evidenti filature sulle murature e a livello del soffitto che meriterebbero approfondimenti di natura strutturale. Entrando ci si



trova in un ingresso attraverso il quale si accede al resto dell'abitazione. A destra si accede alla zona notte dotata di due camere, altrettanti servizi igienici e un ripostiglio, mentre a sinistra dell'ingresso per chi entra, si accede al soggiorno e alla cucina.

L'appartamento risulta in buono stato con finiture di buon livello, pavimentazione in parquet per tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni, pavimentati e rivestiti rispettivamente in mattonelle in gres e mattonelle ad effetto mosaico.

Per tutti i locali appena descritti va detto che è presente l'impianto idrico, elettrico e di riscaldamento che viene regolato attraverso una caldaia posta all'esterno, in un locale dedicato.

Si aggiunge che non è stato possibile redigere l'Attestato di prestazione energetica(APE) dei due appartamenti, identificati con il sub 11 e 15 della p.lla 216 del foglio 16 in quanto non risulta reperibile il libretto della stessa nè altre informazioni utili in merito.

Qualora il Giudice lo ritenga necessario, la scrivente si rende disponibile per contattare un impiantista che ,previo sopralluogo, effettuerà il controllo dell'impianto e redigerà un nuovo libretto, fornendo così le informazioni tecniche necessarie alla redazione dell'APE.

Ultima unità immobiliare inclusa nel lotto 1 è il locale indicato con il sub 16, locale accessorio in adiacenza alla piscina esterna.

L'area piscina si trova ad una quota più alta rispetto al fabbricato principale, sul lato nord e si può raggiungere attraverso un camminamento esterno realizzato nel verde della corte esterna che circonda tutto il lotto.

Il locale accessorio (sub 16) risulta di forma regolare, esternamente in parte tinteggiato con zoccolo in mattoni faccia vista come la bordatura della finestre. E' costituito da una grande stanza chiusa con vetrate a tutta altezza che una volta aperte rendono l'ambiente un grande portico e da due stanze e un servizio igienico. Risulta pavimentato per tutta la superficie con mattonelle in cotto.

Da quanto emerso dal sopralluogo, tutte le unità immobiliari confluenti nel lotto 1 risultano catastalmente conformi rispetto allo stato dei luoghi ad eccezione del sub 16.

La difformità riscontrata nel sub 16 è sia di natura urbanistica che catastale e per questo verranno trattate contestualmente nelle righe successive, per maggiore chiarezza.

In **Allegato 3** si riporta la documentazione fotografica del LOTTO 1.

Al Fine di rispondere esaurientemente ai quesiti proposti, la scrivente ha provveduto ha verificare la conformità urbanistica attraverso l'accesso agli atti presso il Comune di Appignano. Si riportano di seguito le autorizzazioni, concessioni e quant'altro reperito presso l'ufficio tecnico comunale.



In merito all'edificio principale a destinazione residenziale, quindi relativamente ai sub 10, 11, 12 e 15 va detto che risulta essere stata rilasciata la concessione edilizia prot. 1334-2613/95, pos. 623 del 18/05/1995 attraverso il quale si autorizzava la Ditta  sr.l. ad effettuare il restauro conservativo e la ristrutturazione dell'edificio per civile abitazione sito in Via IV Novembre e distinto in catsto al foglio 16, part. 216.

Successivamente, in data 08/11/1995 con prot. 4336/95 è stata rilasciata una concessione edilizia in variante alla sopraindicata concessione edilizia originaria, mentre in data 09/10/1995 con prot. 5363/95, pos. 623 è stata disposta la voltura della concessione originaria prot. 1334-2613/95 dalla ditta  s.r.l. al Sig. _____, in seguito ad atto di compravendita, che verrà descritto nelle righe successive.

In data 12/12/1995 è stato depositato presso la Regione Marche - Servizio Decentrato opere pubbliche e difesa del Suolo di Macerata il collaudo Strutturale delle opere realizzate in forza delle concessioni sopra descritte.

In data 14/03/1996 è stata depositata una D.I.A. assunta al prot. 1767 per la realizzazione della recinzione e del cancello mentre in data 22/04/1996, con prot. 1173, pos. 623 è stata rilasciata al Sig. _____ una seconda concessione edilizia in variante alla concessione originaria e in data 07/09/1996 è stata rilasciata l'autorizzazione allo scarico provvisoria.

Proseguendo è emerso che in data 11/09/1996 con prot. 5425 è stata richiesto il certificato di agibilità parziale per i sub 10-11-12, acquisito per silenzio assenso, trascorsi 60 giorni.

Non risulta quindi l'agibilità dei sub 15 e 16.

Successivamente, in data 01/08/2001 è stata presentata una D.I.A. in sanatoria assunta al prot. 5889 per opere di manutenzione straordinaria relative all'esecuzione di tubazione per acque bianche non preventivamente autorizzate.

Passando al sub 16 e cioè all'accessorio della piscina esterna, dall'accesso agli atti presso il Comune di Appignano è emerso che in data 09/06/2001 con prot. 7402/00, pos 623 è stata rilasciata autorizzazione edilizia per la realizzazione della piscina sull'area a giardino di pertinenza dell'abitazione sita in Via IV Novembre mentre in data 14/05/2002 con prot. 3294 è stata presentata una D.I.A. in variante alla suddetta autorizzazione.

Invece, in data 16/07/2002 è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia "per la realizzazione di manufatto a carattere amovibile "precario" accessorio alla piscina presso l'area a giardino di pertinenza dell'edificio per civile abitazione sito in via IV Novembre".

Da quanto emerso in sede di sopralluogo risulta una non conformità urbanistica sotto diversi punti di vista con diversi livelli di importanza.



Infatti, sia dalla planimetria catastale che dagli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia risulta che l'accessorio è costituito da un box prefabbricato in acciaio rivestito esternamente da perline di legno nel quale sono state ricavate uno spogliatoio, un servizio igienico e un ripostiglio e da un grande portico con tetto in legno e pannelle in cotto e manto di copertura in coppi di tipo vecchio.

Quel che è emerso dal sopralluogo è che il corpo di fabbrica con le tre stanze sono state realizzate in conformità all'autorizzazione edilizia mentre il portico in realtà è stato tamponato con vetrate apribili a tutta altezza come descritto nelle pagine precedenti che solo una volta aperte ripristinano il portico e quindi costituiscono volumetria. Inoltre l'autorizzazione edilizia è stata rilasciata "per la realizzazione di manufatto a carattere amovibile "precario" accessorio alla piscina" mentre lo stato dei luoghi rivela uno stato che non appare né amovibile né precario.

Era piuttosto probabile riscontrare inoltre che anche la planimetria e la visura catastale riportassero la stessa difformità: infatti nella planimetria è riportata anche la dicitura "portico" e nella visura la consistenza del sub 16 è di 15 mq in quanto il portico risulta aperto a fronte dei 123.00 mq di superficie che in realtà si sviluppano, considerando il portico non come tale ma come volume a tutti gli effetti.

Altro aspetto da sottolineare è che nell'uso dell'immobile le destinazioni d'uso non sono state rispettate: è emersa infatti la presenza di un forno e di un letto che fanno intendere un uso abitativo.

Per chiarezza va però aggiunto che difformità di questo genere risultano comunque facilmente rimovibili in quanto eliminando gli elementi presenti come il letto e il forno lo stato dei luoghi tornerebbe ad essere come quello assentito mentre togliendo le vetrate l'ambiente tornerebbe ad essere un portico.

E' chiaro che qualora la potenzialità edificatoria residua della p.lla 216 lo permettesse si provvedere alla richiesta di sanatoria per opere realizzate in difformità e quindi richiedere che il portico sia considerato volume a tutti gli effetti previo pagamento della sanzione e degli oneri di costruzione al Comune di Appignano . In questo caso è ovvio che si dovrà provvedere anche all'aggiornamento catastale.

Quindi riassumendo si può affermare che dall'analisi dei documenti reperiti presso il Comune di Appignano e degli elaborati grafici allegati gli immobili del LOTTO 1, identificati con i sub 10,11,12,15 risultano urbanisticamente conformi allo stato dei luoghi mentre il sub 16 risulta difforme ma con difformità facilmente rimovibili.

In **Allegato 4** si riportano i documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Appignano.



Il LOTTO 1 ricade nella zona B2, zona di completamento del Piano Regolatore Vigente, sottozona B2 nel rispetto dell'Art. 15 delle N.T.A.

In allegato 5 si riporta lo stralcio del PRG e relative N.T.A.

Al fine di una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti proposti dal Giudice la sottoscritta di seguito riporta quanto emerso attraverso l'analisi dei registri immobiliari acquisiti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dai quali risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

In ordine cronologico risulta:

- Trascrizione del 18/07/1995 – Registro generale n. 8048 – Registro particolare n. 6257 relativa ad atto notarile di compravendita del 04/07/1995 – Repertorio 40562 stipulato dal Notaio Carlo Conti attraverso il quale il Sig. [REDACTED] acquista dalla ditta

[REDACTED] gli immobili siti in ad Appignano distinti nel N.C.E.U. al foglio 16 – part. 216 – sub 1 – sub 2 – sub 3 – sub 4 – sub 5 – sub 6 per l'intero;

- Iscrizione del 04/03/2013 - Registro generale n. 3284 – Registro particolare n. 351 relativa ad atto notarile del 01/03/2013 – Repertorio 31227/13567 stipulato dal Notaio Enrico Damiani per un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Banca delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona, contro gravante sull'immobile in oggetto;

- Iscrizioni relative ad atto giudiziario del Tribunale d Macerata per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo:

- Registro generale n. 3611 – Registro particolare n. 374 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 480/2013 del 06/03/2013;
- Registro generale n. 3612 – Registro particolare n. 375 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 481/2013 del 06/03/2013;
- Registro generale n. 15239 – Registro particolare n. 2017 del 05/12/2013 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;
- Registro generale n. 2099 – Registro particolare n. 224 del 24/02/2014 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;

- Trascrizione contro del 20/06/2014 – Registro generale n. 6846 – Registro particolare n. 5227 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 772/2014 del 04/06/2014 quale verbale di pignoramento immobili;

- Trascrizione contro del 25/11/2014 – Registro generale n. 12735 – Registro particolare n. 9666 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 1452/2014 del 06/09/2014 quale verbale di pignoramento immobili;



- Iscrizione del 15/12/2014 - Registro generale n. 13497 – Registro particolare n. 1827 relativa ad atto giudiziario del Presidente del Tribunale d Macerata – Repertorio 2134/2013 del 29/10/2013 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 26/02/2015 - Registro generale n. 2191 – Registro particolare n. 287 relativa ad atto giudiziario del Tribunale d Macerata – Repertorio 1117/2014 del 22/04/2014 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 23/11/2016 - Registro generale n. 14501 – Registro particolare n. 2074 relativa ad una ipoteca Amministrativa/riscossione derivante da ruolo di Equitalia Servizi di Riscossione spa - Repertorio 560/6316 del 24/10/2016.

Le formalità riscontrate si riportano in **Allegato 6**.

Si procede a questo punto alla valutazione del prezzo di mercato del LOTTO 1.

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale ubicato in posizione tranquilla, semi periferica ma a soli circa 4 Km dal centro di Appignano e ben servito dal punto di vista delle infrastrutture stradali, trovandosi proprio sulla Strada Provinciale 56 – Jesina che collega il Comune di Appignano ai centri vicini.

E' un immobile degli anni '60 ristrutturato con opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione pesante tanto che uno dei due corpi di fabbrica che lo costituiscono è stato realizzato completamente ex novo con struttura in cemento armato e solai in latero cemento.

L'immobile principale è immerso in una grande corte destinata a verde privato e costituito da due appartamenti (sub 11 e 15), un garage (sub 10) una soffitta (sub 12) collegati tra loro dall'interno attraverso una scala comune e un ascensore quindi ben utilizzabile anche da persone con impedite o ridotte capacità motorie e capace di ospitare anche due nuclei familiari con necessità di collegamento tra le loro residenze.

Dal punto di vista delle dotazioni, il fabbricato risulta in buonissimo stato, con finiture di buon livello, con impianti idrico, elettrico e di riscaldamento presenti anche se ovviamente da revisionare in quanto ad oggi staccati considerando che l'immobile risulta disabitato nonché dotato di piscina esterna con relativo accessorio.

Quindi, considerando quanto emerso sul posto, la posizione dell'appartamento, le dimensioni, lo stato dell'immobile, gli impianti presenti (idrosanitario, termico ed elettrico), le finiture, la necessità di regolarizzare la situazione del portico dell'accessorio della piscina che, si ricorda, potrebbe essere semplicemente fatto con l'eliminazione delle vetrate, la sottoscritta, anche sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, e ricerche di mercato tramite agenzie, colleghi e internet, ritiene che il prezzo di mercato idoneo per l'abitazione (LOTTO 1) sia pari a 1.100,00€/mq.



Per la definizione della superficie commerciale da considerare per il calcolo del valore di mercato del LOTTO 1 si riportano i calcoli delle superfici ,per ogni singolo subalterno, considerando le superfici interne lorde e riportando i vari rapporti mercantili per il ragguglio delle superfici e di seguito il calcolo complessivo.

SUB 10 - Garage:

Superficie: 69.00 mq (rapporto mercantile pari a 0.6) = 41.40 mq

SUB 11 – Appartamento:

Abitazione: 194.00 mq (rapporto mercantile pari a 1) = 194.00 mq

Portico esterno: 22.00 mq (rapporto mercantile pari a 0.7) = 15.40 mq

Locale tecnico: 8.00 mq (rapporto mercantile pari a 0.7) = 4.80 mq

SUB 12 - Soffitta:

Superficie: 53.00 mq (rapporto mercantile pari a 0.65) = 34.45 mq

Sub 15 – Appartamento:

Superficie: 97.00 mq

Sub 16 – Accessorio della piscina:

Per questo sub, alla luce delle difformità dello stato dei luoghi e di quanto emerso dai documenti catastali e urbanistici reperiti si considera la superficie regolarmente assentita.

Superficie assentita: 18.00 mq (rapporto mercantile pari a 1) = 18.00 mq

Portico assentito: 105.00 mq (rapporto mercantile pari a 0.6) = 63.00 mq

Per il calcolo della superficie commerciale va aggiunta la superficie della corte esterna sistemata per la maggior parte a verde e con area pavimentata con ghiaia che circonda sia il fabbricato destinato ad abitazione che l'area piscina. Tale superficie, risulta circa pari a 4.400 mq. Considerando la vastità della corte e le sue caratteristiche si considera un rapporto mercantile pari a 0.08. La superficie commerciale della corte risulta pari a 352.00 mq

Quindi risulta:

- SUB 10: 34.50 mq
- SUB 11: 194.00 + 15.40 + 4.80 = 214.20 mq
- SUB 12: 34.45 mq
- SUB 15: 97.00 mq
- SUB 16: 18.00 + 63.00 = 81.00 mq
- CORTE ESTERNA: 352.00 mq

In definitiva la superficie commerciale risulta pari a 813.50 mq arrotondato.

Quindi:

Superficie commerciale = 813.50 mq

Valore unitario: 1.100,00 €/mq

Valore complessivo: 813.50 mq x 1.100,00 €/mq = 895.000,00 € (con arrotondamento)



LOTTO 2

Questo lotto è costituito dai seguenti beni:

- 1- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1379 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67
- 2- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1084 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 80.00 mq – Reddito Dominicale € 0.43 – Reddito Agrario € 0.50.
- 3- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1374 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 67.00 mq – Reddito Dominicale € 0.36 – Reddito Agrario € 0.42.
- 4- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1375 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 215.00 mq – Reddito Dominicale € 1.17 – Reddito Agrario € 1.33.
- 5- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via IV Novembre, distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1376 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 47.00 mq – Reddito Dominicale € 0.25 – Reddito Agrario € 0.29.

Tutti i terreni sopra indicati risultano piena proprietà di _____ per l'intero in regime di separazione dei beni.

In **Allegato 7** si riporta la documentazione catastale di ogni singolo terreno ricadente nel LOTTO 2: visure ed estratto di mappa.

Si tratta di terreni ubicati nel Comune di Appignano in Via IV Novembre in adiacenza al LOTTO 1 sopra descritto, quindi anch'esso in posizione semi periferica a soli 4 Km dal centro di Appignano.



L'accesso a questi terreni però avviene non direttamente da Via IV Novembre, Strada Statale 56 – Jesina ma da Via Fratelli Falconi, proseguendo fino al termine della Via stessa.

Per maggiore chiarezza in **Allegato 8** si riporta una foto aerea dei terreni del LOTTO 2. Da quanto emerso dall'analisi del P.R.G. vigente e del Certificato di Destinazione urbanistica richiesto dalla scrivente e rilasciato dal Comune di Appignano, il LOTTO 2 costituisce un'area compresa all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata convenzionato vigente, L21, denominata " Lottizzazione 15 Maggio srl, nel rispetto di quanto riportato nell'Art. 5 delle N.T.A. del .P.R.G. vigente.

Nello specifico, le particelle n. 1084 – 1376 – 1379 risultano essere un lotto edificabile , la particella n. 1375 risulta essere destinato a parcheggi e viabilità interna mentre la particella n. 1374 risulta essere destinata ad opere di urbanizzazione da cedere al Comune come da convenzione repertorio n. 2360 del 08/10/2007 che però ad oggi non risultano ancora terminate.

Nella suddetta convenzione è riportato espressamente che il lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente, con atto notarile irrevocabile a favore del Comune di Appignano, l'area prevista per spazi pubblici (strade e parcheggi) che lo stesso si preoccuperà di realizzare unitamente alle reti tecnologiche, impianti di pubblica illuminazione, fognario, di rete idrica per una spesa definita tramite computo metrico estimativo pari a € 78.080,00 e che tale cifra assolve alla copertura degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'attività edificatoria residenziale dell'unico lotto con tre fabbricati, non inferiore alla copertura dello stesso importo.

Ciò significa che all'atto della richiesta di permesso di costruire per l'edificazione, nel calcolo degli oneri da versare al Comune che consistono in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione, la somma di € 78.080,00 verranno scorporati e quindi non dovranno essere versati.

Tale convenzione riporta inoltre che il Piano di Lottizzazione prevede una nuova edificazione di 5.139,00 mc per insediamento residenziale non ripartita in lotti autonomi ma in un solo intervento edilizio composto di n. 3 fabbricati e che il lottizzante si obbliga a cedere .

In **Allegato 9** si riporta il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appignano.

In **Allegato 10** si riporta uno stralcio del P.R.G. vigente e delle N.T.A.

Alla luce di quanto sopra esposto, per valutazione del prezzo di mercato del LOTTO 2 si ritiene corretto considerare la volumetria massima realizzabile e quindi considerare un



prezzo al metro cubo in quanto, trattandosi di un piano di lottizzazione, aver indicato la volumetria massima significa aver considerato tutte le variabili del caso, dall'indice di densità territoriale, ai mq per abitante da destinare agli standard urbanistici e quindi in quota parte da destinare a strade e parcheggi come indicato nel C.D.U. per le particelle n. 1374 e 1375.

Quindi, considerando le caratteristiche del LOTTO 2, quanto emerso dal sopralluogo effettuato, dall'analisi dei documenti catastali e comunali, alla luce delle indagini di mercato attraverso agenzie e altri professionisti, si ritiene congruo un prezzo di mercato pari a 50.00 €/mc realizzabile.

Quindi:

Volume massimo realizzabile: 5.139,00 mc

Valore unitario al mc realizzabile: 50.00 €/mc

Valore complessivo: 5.139,00 x 50.00 = 257.000,00 (arrotondato)

Al fine di una corretta ed esaustiva risposta ai quesiti proposti dal Giudice la sottoscritta di seguito riporta quanto emerso attraverso l'analisi dei registri immobiliari acquisiti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dai quali risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

In ordine cronologico risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 20/05/1998 – Registro generale n. 5468 – Registro particolare n. 4084 relativa ad atto notarile di compravendita del 08/05/1998 – Repertorio 46382 stipulato dal Notaio Carlo Conti attraverso il quale il Sig. _____ acquistava dalle _____

_____ con sede ad Appignano i terreni siti ad Appignano e distinti nel N.C.F. al foglio 16 – particelle 1083 – 1084 – 1088 – 1140 dalle quali derivano le particelle del LOTTO 1;

- Trascrizione del 07/08/2007 – Registro generale n. 13959 – Registro particolare n. 8545 relativa ad atto notarile di compravendita del 03/08/2007 – Repertorio 20021/6717 stipulato dal Notaio Enrico Damiani attraverso il quale il Sig. _____ acquistava dalla _____ con sede ad Appignano il terreno sito ad Appignano e distinto nel N.C.F. al foglio 16 – part. 1379;

- Trascrizione del 17/10//2007 – Registro generale n. 17131 – Registro particolare n. 10361 relativa ad atto del Segretario Comunale di Appignano del 08/10/2007 – Repertorio 2360 relativa alla Convenzione edilizia per il Piano di Lottizzazione sopra citato;

- Iscrizione del 04/03/2013 - Registro generale n. 3284 – Registro particolare n. 351 relativa ad atto notarile del 01/03/2013 – Repertorio 31227/13567 stipulato dal Notaio _____



Enrico Damiani per un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Banca delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona, contro

Iscrizioni relative ad atto giudiziario del Tribunale di Macerata per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo:

- Registro generale n. 3611 – Registro particolare n. 374 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 480/2013 del 06/03/2013;
 - Registro generale n. 3612 – Registro particolare n. 375 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 481/2013 del 06/03/2013;
 - Registro generale n. 15239 – Registro particolare n. 2017 del 05/12/2013 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;
 - Registro generale n. 2099 – Registro particolare n. 224 del 24/02/2014 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;
- Trascrizione contro del 20/06/2014 – Registro generale n. 6846 – Registro particolare n. 5227 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 772/2014 del 04/06/2014 quale verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 25/11/2014 – Registro generale n. 12735 – Registro particolare n. 9666 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 1452/2014 del 06/09/2014 quale verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 15/12/2014 - Registro generale n. 13497 – Registro particolare n. 1827 relativa ad atto giudiziario del Presidente del Tribunale di Macerata – Repertorio 2134/2013 del 29/10/2013 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 26/02/2015 - Registro generale n. 2191 – Registro particolare n. 287 relativa ad atto giudiziario del Tribunale di Macerata – Repertorio 1117/2014 del 22/04/2014 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 23/11/2016 - Registro generale n. 14501 – Registro particolare n. 2074 relativa ad una ipoteca Amministrativa/riscossione derivante da ruolo di Equitalia Servizi di Riscossione spa - Repertorio 560/6316 del 24/10/2016.
- Le formalità riscontrate si riportano in **Allegato 11**.



LOTTO 3

Questo lotto è costituito dal bene di seguito riportato:

- 1- Terreno sito nel Comune di Appignano (MC) in Via Verdi (Via San Giacomo Della Marca), distinto nel N.C.F. al foglio 21 – part. 196 – Qualità seminativo Arborato – classe 1 – Superficie 915.00 mq – Reddito Dominicale € 4.96 – Reddito Agrario € 5.67.

Si tratta di un terreno di piena proprietà di _____ per l'intero situato in zona residenziale, comodamente accessibile da Via Verdi.

In **Allegato 12** si riporta la documentazione catastale

In **Allegato 13** si riporta la documentazione fotografica.

Dal certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Appignano e riportato in **Allegato 9** si evince che il terreno è compreso nel Piano di Lottizzazione Convenzionato "L13" denominato "Lottizzazione _____ di cui all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Nei termini del suddetto Piano, la particella 196 del foglio 21 risulta un lotto residenziale edificabile e risultano assolti gli obblighi previsti nella Convenzione allegata al Piano, con Delibera Consiliare n. 43 del 23/12/1997. Quindi si tratta di terreno che si può oramai trattare come lotto di risulta e quindi oggetto di intervento edilizio diretto. Ciò significa che una volta acquistato, l'eventuale proprietario, una volta richiesto ed ottenuto il permesso di costruire può procedere con la realizzazione dell'immobile a destinazione residenziale, ovviamente previo versamento degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione al Comune di Appignano.

In **Allegato 14** si riporta lo stralcio del P.R.G. vigente e delle .N.T.A.

Per questo lotto si ritiene quindi possibile procedere alla valutazione del prezzo di mercato del terreno considerando un valore unitario al metro quadrato, definito sulla base di indagini di mercato attraverso agenzie immobiliari e confronto con altri professionisti.

Quindi:

Superficie: 915.00 mq

Valore unitario: 110.00 mq

Valore complessivo: € 110.000,00 (arrotondato)

Al fine di una corretta ed esauritiva risposta ai quesiti proposti dal Giudice la sottoscritta di seguito riporta quanto emerso attraverso l'analisi dei registri immobiliari acquisiti presso la

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Conservatoria dell'Agenda delle Entrate dai quali risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

In ordine cronologico risultano le seguenti formalità:

- Trascrizione del 16/03/1993 – Registro generale n. 2163 – Registro particolare n. 1736 relativa ad atto notarile di compravendita del 24/02/1993 – Repertorio 35325 stipulato dal Notaio Carlo Conti attraverso il quale il Sig. _____ acquistava dalla Sig.ra _____ il terreno sito ad Appignano e distinto nel N.C.F. al foglio 21 – particelle 196;

- Iscrizione del 04/03/2013 - Registro generale n. 3284 – Registro particolare n. 351 relativa ad atto notarile del 01/03/2013 – Repertorio 31227/13567 stipulato dal Notaio Enrico Damiani per un'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore della Banca delle Marche s.p.a. con sede ad Ancona, contro

Iscrizioni relative ad atto giudiziario del Tribunale d Macerata per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo:

- Registro generale n. 3611 – Registro particolare n. 374 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 480/2013 del 06/03/2013;
 - Registro generale n. 3612 – Registro particolare n. 375 del 08/03/2013 – Atto con repertorio 481/2013 del 06/03/2013;
 - Registro generale n. 15239 – Registro particolare n. 2017 del 05/12/2013 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;
 - Registro generale n. 2099 – Registro particolare n. 224 del 24/02/2014 – Atto con repertorio 478/2013 del 17/04/2013;
- Trascrizione contro del 20/06/2014 – Registro generale n. 6846 – Registro particolare n. 5227 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 772/2014 del 04/06/2014 quale verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 25/11/2014 – Registro generale n. 12735 – Registro particolare n. 9666 di atto esecutivo o cautelare del Tribunale di Macerata – Repertorio 1452/2014 del 06/09/2014 quale verbale di pignoramento immobili;
- Iscrizione del 15/12/2014 - Registro generale n. 13497 – Registro particolare n. 1827 relativa ad atto giudiziario del Presidente del Tribunale d Macerata – Repertorio 2134/2013 del 29/10/2013 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 26/02/2015 - Registro generale n. 2191 – Registro particolare n. 287 relativa ad atto giudiziario del Tribunale d Macerata – Repertorio 1117/2014 del 22/04/2014 per ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;



- Iscrizione del 23/11/2016 - Registro generale n. 14501 – Registro particolare n. 2074 relativa ad una ipoteca Amministrativa/riscossione derivante da ruolo di Equitalia Servizi di Riscossione spa - Repertorio 560/6316 del 24/10/2016.

Le formalità riscontrate si riportano in **Allegato 15**.



Per quanto concerne il LOTTO 4 si provvederà ad integrare la presente relazione non appena sarà stato possibile effettuare il sopralluogo.



IL C.T.U.
(Ing. Ilaria Scoppa)

Allegato 1:

- Verbale di nomina

Allegato 2:

- Documentazione catastale – LOTTO 1

Allegato 3:

- Documentazione fotografica – LOTTO 1

Allegato 4:

- Documentazione reperita presso il Comune di Appignano – LOTTO 1

Allegato 5:

- Stralcio P.R.G. e N.T.A. – LOTTO 1

Allegato 6:

- Iscrizioni ipotecarie – LOTTO 1 .

Allegato 7:

- Foto aerea – LOTTO 2

Allegato 8:

- Documentazione catastale – LOTTO 2

Allegato 9:

- Certificato di destinazione urbanistica – LOTTO 2 e LOTTO 3

Allegato 10:

- Stralcio P.R.G. e N.T.A. – LOTTO 2

Allegato 11:

- Iscrizioni ipotecarie – LOTTO 2



Allegato 12:

- Documentazione catastale – LOTTO 3

Allegato 13:

- Documentazione fotografica – LOTTO 3

Allegato 14:

- Stralcio P.R.G. – LOTTO 3

Allegato 15:

- Iscrizioni Ipotecarie – LOTTO 3

