



STUDIO TECNICO Geom. Giovanni Fiacconi

Via Tambroni,28 - 62010 MONTECASSIANO - tel. 0733/599435

cod. fisc. FCC GNN 60L05 F454P - Partita IVA 01209990439

Lì 04 luglio 2024



SEZ. ESECUZIONI del TRIBUNALE di MACERATA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 135/2022

promossa da
PRISMA SPV SRL

contro



**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO, PER LA VALUTAZIONE DI UN FABBRICATO
RESIDENZIALE CIELO TERRA di due piani, adibito a CIVILE ABITAZIONE (FG.37
Part.17 Sub.1) più LOCALE DEPOSITO (FG.37 Part.145) con CORTE ESCLUSIVA,
UBICATI A MONTECASSIANO IN VIA DEL MOLINO n.18.**

Giudice dell'Esecuzione dott. Enrico Pannaggi

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO Geom. Giovanni Fiacconi



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom. Giovanni Fiacconi iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Macerata al n. 604, con Studio in Via Tambroni n.28, 62010 Montecassiano (Macerata) cell. 339-4629531, nominato CTU in data 19/05/2023,

PREMESSO:

- **che** in data 25/09/2023 ha accettato l'incarico e prestato giuramento, ricevendo i seguenti 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa);*
- 7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque 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.*

- **che** per il deposito della perizia e degli allegati (anche su supporto informatico) è stato fissato quale termine ultimo il giorno 15/01/2024;
- **che** le operazioni peritali sono iniziate il giorno 27/09/2023;
- **che** in data 11/01/2024, il CTU ha richiesto proroga, puntualmente concessa dal Giudice dott. Enrico Pannaggi, fissando quale termine ultimo per il deposito il giorno 15/04/2024;
- **che** in data 02/04/2024, il CTU ha richiesto ulteriore proroga, puntualmente concessa dal Giudice dott. Enrico Pannaggi fissando quale termine ultimo per il deposito il giorno 15/07/2024;
- **che** sono stati effettuati sopralluoghi, accertamenti e visure, presso: l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelraimondo, l'Ufficio del Territorio (Catasto) di Macerata e la Conservatoria delle Ipoteche di Macerata;
- **che** in data 30/05/2024, alla presenza dell'affittuario Alfaz Muhammad, si è proceduto ad ispezionare gli immobili oggetto di esproprio, ad effettuare le necessarie misurazioni e a raccogliere adeguata documentazione fotografica.

Espone la seguente Relazione:

La proprietà immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un UNICO LOTTO, composto da un FABBRICATO RESIDENZIALE cielo terra di due piani, adibito a CIVILE ABITAZIONE (FG.37 Part.17 Sub.1) e da un DEPOSITO (FG.37 Part.145) con CORTE ESCLUSIVA.

1. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Gli immobili oggetto di esecuzione si trovano nella Frazione di S. Egidio del comune di Montecassiano (MC) in Via Del Molino n.18 - a circa 10 km da Macerata e 12,5 km da Recanati e **corrispondono a:**

- un **FABBRICATO RESIDENZIALE cielo terra**, costituito da un corpo di fabbrica principale di due piani e da un corpo aggiunto di un solo piano terra, adibito a CIVILE ABITAZIONE (FG.37 Part.17 Sub.1), costruito in aderenza ad un aggregato edilizio lineare composto da più fabbricati di epoche diverse e disposti in successione. L'immobile risulta prospiciente Via Del Molino e Strada Statale n.77.

- un **DEPOSITO** (FG.37 Part.145) di un solo piano terra, con CORTE ESCLUSIVA, edificato lungo Via Del Molino.

(vedi documentazione fotografica allegato n.1).

1.A. Il FABBRICATO RESIDENZIALE, in cattivo stato di conservazione, è interamente utilizzato come civile abitazione costituita da:

- al piano terra = ingresso/soggiorno, disimpegno, ripostiglio, bagno, cucina, vano scala (di collegamento al P1) e camera, per complessivi mq.72,90 (circa) di Superficie UTILE LORDA;
- al piano primo = n.2 camere e vano scala, per complessivi mq.40,40 (circa) di Superficie UTILE LORDA, più terrazza di mq.27,80 (circa) che costituisce la copertura piana del corpo aggiunto.

1.A.1 Il Corpo di fabbrica principale di due piani, risulta essere stato edificato in epoca remota secondo le seguenti tecniche costruttive:

a)- Parti strutturali:

- Fondazione a travi continue in mattoni legati a malta cementizia e/o calcestruzzo armato.
- Struttura verticale portante in muratura a due o più teste di mattoni di laterizio legati a malta cementizia. La muratura presenta su più punti muffe e macchie dovute a umidità di risalita capillare dalle fondazioni.
- Solaio di calpestio, sottotetto e di copertura in latero-cemento.
- Rampa scale e pianerottolo, con soletta in cemento armato.
- Paramenti esterni intonacati e tinteggiati con pittura lavabile, *da manutentare*.
- Copertura ad una falda con coppi e sottocoppi in laterizio, priva d'isolamento termico e impermeabilizzazione, *da manutentare*.
- Cornicioni in laterizio intonacati e tinteggiati con pittura lavabile.
- Canali, scossaline e discendenti pluviali in lamiera zincata, *da sostituire perché deteriorati*.
- Altezza utile da pavimento a soffitto: al piano terra h.2,50m nella cucina e h.2,60m nella camera, al piano primo h. 2,80m.

b)- Finiture:

- Portone d'ingresso in metallo e legno con chiusura di sicurezza.
- Finestre in legno abete verniciate a smalto con vetro semidoppio, alcune dotate di persiana in legno e altre di tapparelle in pvc. – *Gli infissi sono da manutentare o sostituire*.
- Pavimenti in piastrelle di ceramica per la zona giorno e pavimenti in legno per le tre camere da letto.
- Rampa scale interna priva di battiscopa, con pedate e pianerottoli rivestiti in lastre di graniglia, alzate intonacate e tinteggiate.
- Pareti e soffitti intonacati, rifiniti a renino e tinteggiati con idropittura.
- Porte interne con telaio metallico verniciato e pannelli in legno colore noce.

1.A.2 Il Corpo Aggiunto (di un solo piano) edificato anch'esso in epoca remota, risulta costruito con le seguenti tecniche costruttive:

a)- Parti strutturali:

- Fondazione a travi continue in calcestruzzo armato.
- Struttura verticale portante in muratura a due o più teste di mattoni di laterizio legati a malta cementizia. La muratura presenta su più punti muffe e macchie dovute a umidità di risalita capillare dalle fondazioni.

- Copertura piana in latero-cemento impermeabilizzata con guaina bitumata ma priva di coibentazione, utilizzata come terrazza, *da manutentare*. Sul perimetro della terrazza è installata una protezione in rete metallica e paletti in ferro.
- Pensilina in c.a. fronte-strada (via Del Molino) sovrastante l'ingresso, impermeabilizzata con guaina bitumata.
- Cornicioni in calcestruzzo armato, intonacati e tinteggiati con pittura lavabile;
- Paramenti esterni intonacati e tinteggiati con pittura lavabile, *da manutentare*.
- Canali, scossaline e discendenti pluviali in lamiera preverniciata.
- Altezza utile da pavimento a soffitto pari a 2,85m, con controsoffittatura in cartongesso posta a 2,70m dal pavimento.

b)- Finiture:

- Finestre in legno abete verniciate a smalto con vetro semidoppio alcune dotate di persiana in legno – *Gli infissi sono da manutentare o sostituire*.
- Pavimenti in piastrelle di ceramica, con battiscopa in legno.
- Pareti intonacate, rifinite a renino e tinteggiate con idropittura.
- Porte interne con telaio metallico verniciato e pannelli in legno colore noce.

1.A.3 Gli impianti generali di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefono e televisione, per l'intero fabbricato residenziale risultano funzionanti ma da revisionare e mettere a norma.

L'impianto di riscaldamento con caldaia tradizionale a gas metano e radiatori in ghisa, risulta non funzionante, privo di libretto di impianto e del certificato attestante l'efficienza energetica dello stesso. L'impianto va manutentato e messo a norma.

Inoltre è presente un impianto di raffrescamento a pompa di calore aria-aria non funzionante.

1.A.4 La **Corte** Comune di pertinenza del fabbricato residenziale, prospiciente la Strada Statale 77 e Via Del Molino, risulta pavimentata con massetto in calcestruzzo ed utilizzata come marciapiede o posto auto.

1.B Il **DEPOSITO** è in pessimo stato di conservazione ed è composto da un locale ripostiglio/legnaia più cantina della superficie complessiva di mq.33,00 (circa) di Superficie UTILE LORDA, che ha come pertinenza esclusiva una corte fronte strada di mq.47,00 (circa).

Il deposito (di un solo piano) edificato in epoca remota risulta costruito con le seguenti tecniche costruttive:

- Struttura portante verticale in parte realizzata con pilastri in c.a. prefabbricati infissi al suolo e in parte con muratura di laterizio ad una testa poggiante su fondazione in calcestruzzo debolmente armato.
- Tamponatura perimetrale - sui lati nord.ovest. in lastre di lamiera ondulata zincata e tavolame di abete - sui lati sud.est. in mattoni di laterizio.
- Struttura del tetto in legno con travi e travicelli fissati ai pilastri e alla muratura.
- Copertura a due falde, in lastre di lamiera ondulata verniciata ancorata sulla struttura lignea.
- Canali di gronda in lamiera e discendenti in lamiera.
- Porta di accesso e finestra in legno, fatiscenti.
- Altezza utile media da pavimento a soffitto pari a 2,35m, fatta eccezione per la cantina che risulta parzialmente interrata con un'altezza utile di 2,55m.

L'intero immobile risulta inagibile e in precarie condizioni statiche, l'unico modo per recuperarlo è quello della demolizione e sua ricostruzione.

1.B.1 - La **CORTE** di pertinenza del deposito, della superficie di circa 47mq, risulta in completo stato di abbandono ed è accessibile da Via Del Molino.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI:

Da "Visure" effettuate presso l'Ufficio del Territorio (Catasto) di Macerata, il sottoscritto ha verificato l'iscrizione catastale della proprietà immobiliare oggetto d'esproprio, che risulta essere la seguente:

2.A - FABBRICATO RESIDENZIALE **cielo terra** costituito da un corpo di fabbrica principale di due piani e da un corpo aggiunto di un solo piano terra, sito in Via Del Molino n.18 comune di Montecassiano (MC) censito al catasto fabbricati di detto comune, come di seguito specificato:

- **foglio 37, particella 17 sub 1**, piani T-1, categoria **A/4 (abitazione)**, classe U, consistenza 5,0 vani, rendita € 258,23 - con diritto alla CORTE COMUNE sub.7, (Bene Comune Non Censibile ai subb.1-11-12-12-14);

intestato al signor [REDACTED]
[REDACTED] proprietario x 1/1 in regime di separazione dei beni.

Si evidenzia:

- **che** il fabbricato residenziale è stato accatastato il 13/01/1967.
- **che** la rappresentazione grafica dello stesso non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Rispetto la planimetria catastale depositata sono presenti le seguenti modifiche:
 - diversa partizione interna dei vani al piano terra,
 - realizzazione ulteriore rampa scale nella cucina per accesso al piano primo,
 - trasformazione della sala al piano terra in camera da letto,
 - diversa altezza utile al piano terra nel corpo di fabbrica principale,
 - modifica delle aperture, porte e finestre, sui prospetti,
 - realizzazione pensilina in c.a. fronte-strada (via Del Molino) sovrastante l'ingresso.

Va effettuata la variazione catastale dell'immobile in questione, per aggiornarne la rappresentazione grafica.

Il costo presunto per effettuare la suddetta variazione catastale è di circa 750,00 euro.

2.B - DEPOSITO di un solo piano terra, sito in Via Del Molino comune di Montecassiano (MC), censito al catasto fabbricati di detto comune, come di seguito specificato:

- **foglio 37, particella 145**, piano T, categoria **C/2**, classe 3, consistenza 32 mq, rendita € 33,05 – con corte esclusiva (la particella 145 ha una superficie di 80mq Catasto Terreni);

intestato al signor [REDACTED]
[REDACTED] - proprietario x 1/1 in regime di [REDACTED]

Si evidenzia:

- **che** il deposito è stato accatastato il 27/04/1987.
- **che** la rappresentazione grafica dello stesso corrisponde all'effettivo stato dei luoghi.

3. EVENTUALI INCONGRUENZE NELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI:

Relativamente ai beni eseguiti, identificati catastalmente con il foglio n. 37 e le particelle n.17 sub.1 (fabbricato residenziale) e 145 (deposito), il raffronto tra l'identificazione degli stessi contenuta nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei

registri immobiliari, NON EVIDENZIA incongruenze o difformità e non rileva variazioni dei dati catastali.

4. **CONFORMITA' DELL'INTESTAZIONE DEI BENI AI PASSAGGI DI PROPRIETA' DELL'ULTIMO VENTENNIO:**

Dalle verifiche effettuate, si è accertato che l'intestazione dei beni in capo alla ditta eseguita è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, come di seguito specificato:

- Il signor [REDACTED] acquistato in piena proprietà, il fabbricato residenziale adibito a civile abitazione (FG.37 Part.17 Sub.1) e il deposito con corte esclusiva (FG.37 Part.145), ubicati in Via del Molino n.18 comune di Montecassiano - con atto notarile di compravendita, a rogito dott. [REDACTED], notaio di Corridonia, del 07/06/2006 rep. 197433/21997, trascritto presso l'ufficio del registro di Macerata il 20/06/2006 al n.6696 - dai signori: [REDACTED] nata in [REDACTED] e da [REDACTED] nato a Taranto il 14/02/1968 per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà.
- I signori: [REDACTED], avevano a loro volta acquistato, in comproprietà per 1/2 ciascuno, i suddetti immobili - con Atto di Compravendita a rogito dott. Gianferro Pacifico notaio di Macerata (MC) del 29/04/2002 Repertorio n.69308, Trascrizione n. 4104.1/2002 del 30/04/2002 - dai signori: [REDACTED] nata a Recanati il 15/08/1942, [REDACTED] nato a Montecassiano il 15/05/1972 e [REDACTED] nata a Montecassiano il 21/12/1966 per i diritti di 1/3 ciascuno di piena proprietà.

5. **ELENCO DETTAGLIATO DI TUTTE LE ISCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI:**

Previo controllo della documentazione ipocatastale depositata agli atti del Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia, e l'effettuazione di visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, si elencano di seguito tutte le iscrizioni gravanti sugli immobili pignorati di proprietà del signor [REDACTED]

1)- IPOTECA VOLONTARIA n.2967 del 20/06/2006

a favore: [REDACTED] con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: Milano, [REDACTED])

contro: [REDACTED], sulla piena proprietà dei beni distinti catastalmente al Fg.37 part.17 sub.1 e part.145;

per euro 260.000,00 di cui euro 130.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 29 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. [REDACTED] notaio in Corridonia, in data 07/06/2006 rep. 197434/21998.

2)- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n.10286 del 09/09/2022

a favore: [REDACTED] L. con sede in Roma (richiedente: Avv. [REDACTED] di Ancona);

contro: [REDACTED] nato in [REDACTED] sulla piena proprietà dei beni distinti catastalmente al Fg.37 part.17 sub.1 e part.145;

pubblico ufficiale: UNEP c/o Tribunale di Macerata, in data 12/07/2022 rep.1784.

6. **DESTINAZIONE URBANISTICA DEL TERRENO, CONFORMITA' DEGLI EDIFICI ALLE NORME URBANISTICHE e AGIBILITA'**

Da "Visure" effettuate presso gli uffici Edilizia Privata e Urbanistica del comune di Montecassiano e con le verifiche eseguite durante il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esproprio, si è potuto accertare quanto segue:

6.1 - **Destinazione urbanistica del terreno** (vedi allegato n. 3)

I fabbricati in oggetto, ricadono in un'area identificata dal vigente P.R.G. di Montecassiano come "Zona Residenziale di Completamento B" - art.15 delle Norme Tecniche d'Attuazione. Inoltre, l'area su cui ricade il solo fabbricato residenziale, risulta sottoposta a tutela quale: "Area Esondabile" art.42 delle NTA e "Area Paesistico Ambientale Centuriazioni" art.41.

6.2 - **Conformità degli edifici alle norme urbanistiche, eventuali difformità rilevate e loro possibile sanatoria** (vedi allegato n. 3)

6.2.A. Il fabbricato residenziale in questione, descritto al precedente paragrafo "1A", è stato edificato in epoca remota e trasformato dal signor Paesani Franco, con i seguenti atti autorizzativi:

- * Autorizzazione Edilizia n.645 del 31/12/1974 – per la modifica dei prospetti.
- * Concessione Edilizia n.1683 del 02/06/1982 – per la ristrutturazione con ampliamento ai sensi della legge regionale n.31/1979.

Per tale immobile, presso l'archivio comunale, non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità.

Dal confronto tra la documentazione allegata ai predetti atti e quanto rilevato in loco, **sono state accertate le seguenti incongruenze e difformità:**

- a) Al piano primo non è stato più realizzato l'ampliamento per sopraelevazione del corpo aggiunto.
- b) Il progettato balcone fronte strada (Via del Molino), è stato realizzato privo di ringhiera e di fatto oggi costituisce una pensilina a protezione dell'ingresso principale.
- c) Sui prospetti, sono state modificate alcune aperture (porte e finestre).
- d) All'interno del Corpo aggiunto (PT) sono state apportate lievi modifiche alle partizioni interne ed è stata realizzata una controsoffittatura in cartongesso posta a 2,70m dal pavimento.

Tali incongruenze e difformità risultano sanabili. Pertanto, l'aggiudicatario, entro 120 giorni dalla emissione del decreto di trasferimento dovrà presentare adeguata pratica edilizia presso il comune di Montecassiano per l'ottenimento della relativa **concessione in sanatoria**.

L'importo presunto per la suddetta sanatoria è di circa 5.000,00 euro, comprensivo di pratica edilizia, oblazione e richiesta del certificato di agibilità.

Visto che l'entità delle DIFFORMITA' sopra riscontrate, non incidono in modo significativo sulla regolarità urbanistica del bene, e considerato che le stesse possono essere sanate, **il fabbricato residenziale pignorato è da considerarsi urbanisticamente conforme.**

6.2.B. Il Deposito, descritto al precedente paragrafo "1B", è stato edificato in epoca remota ed è stato oggetto di condono edilizio ai sensi del Capo IV della Legge n.47 del 28/02/1985.

Nel 1999 è stata rilasciata la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n. 310 del 28/12/1999 per la realizzazione di un ripostiglio/deposito/legnaia.

Dal confronto tra la documentazione allegata al predetto atto e quanto rilevato in loco, è stata accertata la piena rispondenza dell'immobile a quanto autorizzato, **pertanto lo stesso è da considerarsi urbanisticamente conforme.**

7. DISPONIBILITA' DEI BENI:

Il fabbricato residenziale adibito a civile abitazione (FG.37 Part.17 Sub.1) e il deposito con corte esclusiva (FG.37 Part.145) di proprietà del signor [REDACTED], per quanto mi è stato possibile accertare, sono condotti in affitto dal signor [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso abitativo del 15/06/2021 registrato il 22/06/2021 al n.4238 - con scadenza contrattuale concordata 15/06/2025.

8. DIRITTI REALI DEL DEBITORE SUI BENI ESECUTATI:

Come già detto al precedente paragrafo "4", i beni oggetto d'esproprio sono intestati all'esecutato:

[REDACTED] c. [REDACTED] [REDACTED] per la quota pari ad 1/1 (piena proprietà).

9. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Per quanto mi è stato possibile accertare l'esecutato [REDACTED]

10. ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI che RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Da tutti gli accertamenti effettuati, non risultano formalità vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione di quanto riferito nei precedenti paragrafi "2.A" e "6.2.A", in relazione al riaccatastamento del fabbricato residenziale e al deposito di pratica edilizia presso il comune di Montecassiano per l'ottenimento della relativa concessione in sanatoria, necessaria per regolarizzare le difformità rilevate.

11. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI che RISULTERANNO NON OPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Oltre a quanto già descritto nel paragrafo "5", non risultano altre formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene esecutato a carico del signor [REDACTED].

12. STIMA DEI BENI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO:

12.1 - Criteri di Stima:

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati. Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici di progetto di cui agli atti autorizzativi rilasciati dal comune di Montecassiano, che tecnica con accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di manutenzione e del grado di conservazione, così come specificato nel precedente paragrafo "1".

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima sintetica per comparazione degli immobili, sono state eseguite ricerche presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici, nonché visionato l'apposito sportello informatico dell'Agenzia del Territorio.

La stima riportata, che con un opportuno arrotondamento permette di definire il valore da porre a base della vendita all'incanto degli immobili, consiste nella determinazione del più probabile valore in un libero mercato di compravendita, ottenuto paragonando il bene oggetto di stima con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e aggiunte del caso.

Per la valutazione dell'appetibilità della proprietà immobiliare oggetto di esproprio si è tenuto conto, oltre dell'attuale condizione del mercato immobiliare, anche della grandezza dei beni, in relazione alle potenzialità del territorio circostante e del fatto si trovano nella frazione di S. Egidio del comune di Montecassiano, a circa 10 km da Macerata e 12,5 km da Recanati.

Con riferimento alla consistenza dei beni si è fatto riferimento alle superfici Utili Lorde (comprendenti di pareti murarie interne e perimetrali). Tali superfici sono state desunte, con gli arrotondamenti d'uso, dalle planimetrie catastali e controllate a campione durante il sopralluogo effettuato.

12.2 - Stima del più probabile Valore di Mercato dei seguenti Beni:

In considerazione di quanto sopra esposto, la stima del più probabile Valore di Mercato dei Beni eseguiti (da porre a base della vendita all'incanto), eseguita con i criteri esposti al paragrafo "12.1", è la seguente:

A. FABBRICATO RESIDENZIALE destinato a CIVILE ABITAZIONE (fg.37, part.17, sub.1)

di due piani fuori terra, comprensivo della terrazza di pertinenza e della corte comune sub.7.

- Locali uso abitazione piano terra	mq	72,90	x €	600,00	= €	43.740,00
- Locali uso abitazione piano primo	mq	40,40	x €	600,00	= €	24.240,00
- Terrazza piano primo	mq	27,80	x €	150,00	= €	4.170,00
VALORE del BENE ESECUTATO						= € 72.150,00

B. DEPOSITO (fg.37, part.154)

di un solo piano terra, comprensivo della corte di pertinenza.

- Locali uso ripostiglio/legnaia/cantina	mq	33,00	x €	300,00	= €	9.900,00
- Corte fronte strada	mq	47,00	x €	20,00	= €	940,00
VALORE del BENE ESECUTATO						= € 10.840,00

Valore complessivo dei Beni Esecutati piena proprietà = € **82.990,00**

A tale valore vanno detratti tutti i costi necessari per il riaccatasta-

mento del fabbricato residenziale e per la sanatoria delle difformità rilevate, così come quantificati nei paragrafi "2.A" e "6.2.A"

Importo costo per le variazioni catastale	= € -	750,00
Importo complessivo dei costi per la sanatoria edilizia	= € -	5.000,00

Valore complessivo da porre a Base d'Asta	= €	77.240,00
---	-----	-----------

da arrotondare a	= €.	77.200,00
(diconsi euro settantasettemiladuecento/00)		

13. CERTIFICAZIONE ENERGETICA:

- Si allega Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la sola unità immobiliare abitativa ubicata ai piani terra e primo del fabbricato residenziale eseguito.

Dalla certificazione (*allegato n. 4*), redatta dal sottoscritto CTU, si evince che L'**ABITAZIONE** (fg.37, part.17, sub.1) è di Classe energetica "**G**" con indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 289,19 kWh/mq anno.

- Per il **DEPOSITO** (fg.37, part.154) l'Attestato di Prestazione Energetica NON È NECESSARIO ai sensi del D.L. n.192 del 19/08/2005 art.3 e del D.M. linee guida APE del 26/06/2015 – Allegato 1 Appendice A, lettera "e" (*gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, ...*).

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti che possono essere richiesti per telefono al n. 339-4629531 o all'indirizzo PEC: giovanni.fiacconi@geopec.it

Ringrazia per la fiducia accordata,
e porge Cordiali Saluti.

Il CTU Geom. Giovanni Fiacconi

Si allega alla presente relazione:

Allegato 1- **documentazione fotografica.**

Allegato 2- **individuazione catastale dei beni eseguiti:**
estratto di mappa scala 1:2000, elaborato planimetrico, planimetrie catastali e visura.

Allegato 3- **destinazione e conformità urbanistica dei beni eseguiti:**
Stralcio P.R.G. e N.T.A., copia Autorizzazioni Edilizie

Allegato 4- **Attestato di Prestazione Energetica (APE) per la civile abitazione**

