

Esecuzione n° 47/2023 R.G.Es.

Il sottoscritto Geometra Massimo Balestrini, nato a Macerata li 20.05.1956 e ivi residente in Via Padre Felice Rosetani, 22, iscritto ininterrottamente dal 1981 al n° 576 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata, nonché ininterrottamente dal 1986 al n° 56 dell'Albo dei Periti e Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata, il 12/02/2024, con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice Dr. E. Pannaggi è stato incaricato di effettuare la valutazione di mercato di un bene immobile oggetto di Espropriazione Immobiliare, previo i prescritti accertamenti catastali, ipotecari, urbanistici.

.....

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU Geom. Massimo Balestrini ha provveduto innanzitutto ad eseguire le necessarie visure e trarre la conseguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, al Catasto Terreni, presso il Servizio Pubblicità dei Registri Immobiliari nonché presso il Comune di Potenza Picena.

L'oggetto dell'Espropriazione Immobiliare, di cui sopra, è:

Un box auto posto al piano interrato di uno stabile residenziale a Potenza Picena fraz. Porto (MC) .

.....

Presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, il box in questione è attualmente censito in Comune di Potenza Picena in testa a:

➤ ██████████ nato a ██████████, proprietario per 1/1,

con l'indicazione del

- Foglio 24, p.lla 724 sub. 125, Cat. C/6, Cl. 4, mq 16, Rendita. € 24,79;

- PROVENIENZA -

Compravendita con atto di compravendita a rogito notaio Sabino Patrino, del 23.05.2008 rep. 39191/16012, trascritto a Macerata li 13.06.2008 al n° 6202 R.p. con il quale [REDACTED] acquistava in piena proprietà il box di maggiore consistenza distinto con la particella 724 sub. 76, (poi in seguito frazionato e da cui è derivato il box oggetto di espropriazione distinto con la particella 724 sub. 125).

- PESI E VINCOLI -

In seguito ad indagine personale eseguita presso la Conservatoria di Macerata l'immobile risulta gravato dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e pignoramenti:

Trascrizione n° 3860 r.p. del 03/05/2010:

costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Sabino Patrino del 28.4.2010, Rep.42855/18608, a favore di [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 e [REDACTED], nato a [REDACTED] per 1/2, contro [REDACTED], sopra generalizzato, a gravare sulle unità distinte in catasto fabbricati di Potenza Picena, foglio 24 con le particelle 724 sub. 29 e 724 sub. 76.

Annotazione n.1275 r.p. del 18.8.2017, inefficacia del fondo patrimoniale nei confronti della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. per ordinanza del Tribunale di Macerata del 29.9.2015.

Iscrizione n° 1958 r.p. del 27.11.2013:

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del valore di €. 37.000 a favore di Cassa di Risparmio di Fermo, a carico di [REDACTED], ricadente sul box distinto sul Foglio 24 di Potenza Picena con la particella 724 sub. 125.

Trascrizione n° 3207 r.p. del 23/04/2015

Domanda giudiziale di revoca di atti, relativa al fondo patrimoniale descritto sopra, a favore della "CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.", con sede a Fermo, c.f.00112540448, contro [REDACTED] per 1/2 (e [REDACTED] per 1/2, a gravare sulle unità distinte in catasto Fabbricati di Potenza Picena, foglio 24 con le particelle 724 sub.29 e 724 sub.76.

Trascrizione n° 3062 r.p. del 20/03/2023:

Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Macerata a favore di **Cassa di Risparmio di Fermo s.p.a.**, [REDACTED] ricadente sul box distinto sul Foglio 24 di Potenza Picena con la particella 724 sub. 125.

-ACCERTAMENTO URBANISTICO-

Il box di cui trattasi è parte di uno stabile residenziale sito lungo la strada Statale Adriatica in una zona posta tra la strada stessa e l'arenile prospiciente il mare Adriatico.

Lo stabile è sorto con Permesso di Costruire n. 28 del 11.03.2006; successiva Variante di cui al Permesso di Costruire n. 57 del 20.03.2008; Permesso di Costruire in Sanatoria n. 204 del 11.11.2009.

Il box di maggior consistenza originariamente acquistato [REDACTED] distinto con la particella 724 sub. 76, era munito di certificato di agibilità n. 51//09 del 16.11.2009.

In seguito con SCIA assunta al protocollo del Comune di Potenza Picena al n. 11224 del 26.05.2013, il [REDACTED] effettuava il frazionamento urbanistico e di fatto dell'originario box generando le particelle 724 sub. 124 e **724 sub. 125** (oggetto della presente consulenza).

- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE -

L'oggetto d'espropriazione immobiliare è, come detto, un box auto posto al piano interrato di uno stabile sito in Contrada Alvata, 192, di Porto Potenza Picena (frazione del comune di Potenza Picena).

L'accesso attualmente è consentito direttamente dalla strada pubblica attraverso una rampa che conduce al piano interrato sino alla corsia di manovra e di accesso a tutti i box dello stabile.

Il box è di forma allungata e stretto lateralmente mentre ha una buona altezza utile. Condivide la finestra con l'adiacente box e la parete divisoria con quest'ultimo è in cartongesso.

Si veda la planimetria allegata a firma del sottoscritto.

- CONSISTENZA -

La superficie utile è di mq 16,40 mentre quella commerciale è di mq 18,50 l'altezza utile interna è di m 2,61.

- VALUTAZIONE DI MERCATO -

Il criterio di valutazione adottato dal CTU è quello più aderente alla realtà del mercato immobiliare, consistente nella determinazione del valore per comparazione con immobili simili.

La formazione del prezzo di mercato da assumere a base della valutazione deriva principalmente dai diversi fattori esaminati dal sottoscritto che riguardano gli aspetti estrinseci ed intrinseci dell'immobile, in particolare: l'ubicazione, la struttura, le finiture la comodità di utilizzo ecc..

Stante ciò si esprime un valore basato sul prezzo di mercato **a metro quadrato**, che scaturisce dall'analisi di prezzi per immobili analoghi, riferiti alle peculiarità positive dell'immobile, buona superficie, buona altezza, comodo accesso diretto alla strada pubblica.

I prezzi rinvenuti analizzando direttamente il mercato immobiliare specifico, relativo a box in ambito condominiale, con superfici e con le caratteristiche analoghe a quello in esame sono compresi in una forchetta che oscilla tra i 900 e i 1.100,00 euro a metro quadro.

Nel caso in esame, riferito all' oggetto di stima, il prezzo di mercato che il sottoscritto assumerà sarà pari a €. 1.100,00 a mq.

Da ciò si ottiene che il più probabile valore di mercato stimato del box al suo stato attuale, in base alla superficie di mq 18,50 è pari a €. 20.350,00, arrotondato a €. 20.000,00.

- MODALITÀ DI VENDITA ALL'INCANTO -

L'immobile è da alienare, in UNICO LOTTO, come appresso descritto:

DIRITTI DI PROPRIETÀ PARI A 1/1 DI:

Box per auto in stabile residenziale in Comune di Potenza Picena, fraz. Porto , Contrada Alvata n. 192, distinto catastalmente sul Foglio 24 di Potenza Picena con la particella 724 sub. 125, Cat. C/6, classe 4, mq 16, rendita €. 24,79.

VALORE DI STIMA ATTUALE DA PORRE A BASE D'ASTA

Il prezzo da porre a base d'asta, è di €. 20.000,00, diconsi (Euro Ventimila).

.....

Avendo così ottemperato al compito affidatogli il CTU rimette la presente nelle mani del Giudice Delegato.

Macerata, 12/06/2024

Il Tecnico Estimatore

Geom. Massimo Balestrini