

BALTRIBUNALE DI MACERATA

Procedura esecutiva n. 137/2020

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

RELAZIONE DEL C.T.U.

Civitanova Marche li 07/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Sonia Quercetti



INDICE

1. PREMESSA
2. RISPOSTE AI QUESITI

ALLEGATI

- A) ULTIMI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLE PRATICHE EDILIZIE – STATO AUTORIZZATO
 - Licenza di costruzione
 - Pianta piano seminterrato
 - Sezione X-X
- B) PLANIMETRIA ABITAZIONE
 - Denuncia inizio attività, data 27/10/2006
 - Pianta allegata alla DIA
 - Stato di fatto
 - Stato di fatto ed individuazione delle difformità
- C) PLANIMETRIA GARAGE
 - stato di fatto con individuazione delle difformità
- D) PLANIMETRIE CATASTALI
 - Sub 3 - abitazione
 - Sub 23 - garage
- E) VISURE CATASTALI STORICHE – ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATE
 - Abitazione
 - Garage
 - Ispezioni ipotecarie
- F) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- G) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

1- PREMESSA

La sottoscritta *Geom. Quercetti Sonia*, nata a Civitanova Marche il 19/03/1965, libera professionista iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata con il n. 1035, residente a Civitanova Marche (MC) in via Vettore Pisani n. 50 e con studio a Civitanova Marche (MC) in via Civitanova n. 80, premesso che

- Con notifica PEC del 13/09/2021, il giudice Dottor ENRICO Pannaggi, nominava la sottoscritta quale Consulente Tecnico d'Ufficio ponendole i seguenti quesiti:

- 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 o che 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.*

La sottoscritta prestato giuramento di rito, esaminata la documentazione prodotta in atti ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'agenzia delle entrate di Macerata (conservatoria e catasto) e presso il Comune di Matelica (Ufficio Tecnico edilizia privata), concordava con la proprietà che in data 03 Novembre 2022 alle ore 18,00, sarebbe stato eseguito il sopralluogo.

In data 28 Ottobre 2022, questa CTU, comunicava a mezzo pec agli avvocati delle parti [REDACTED]. [REDACTED] per debitore esecutato e [REDACTED] per il creditore procedente, data, luogo e ora del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali.

Il giorno 03/11/2022, dopo aver effettuato in mattinata e nel pomeriggio, l'accesso agli atti depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Matelica, alle ore 18,00, la sottoscritta accompagnata dalla collaboratrice [REDACTED], si presentava presso l'abitazione sita a Matelica (MC) in Via Michelangelo n. 27, dove era presente l'esecutato e attuale proprietario,

Signor ██████████ e uno dei suoi figli, i quali hanno permesso alla scrivente di accedere agli immobili pignorati, potendo determinare in tal modo la consistenza con misure geometriche, lo stato di conservazione, le finiture interne ed esterne ed effettuare scatti fotografici ai locali.

2- RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al 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).*

Descrizione dell'edificio

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Matelica, provincia di Macerata, in Via Michelangelo n. 27, trattasi di due unità immobiliari, un garage e un'abitazione, inserite all'interno di un complesso immobiliare di tipo condominiale costruito in linea da tre corpi di fabbrica con altrettanti ingressi indipendenti; la costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra, un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

Il fabbricato è costruito con struttura portante in cemento armato, tamponature in laterizio e da solai in latero cemento, la copertura è del tipo a padiglione con sovrastante manto di tegole, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, il portone d'ingresso condominiale è in alluminio e vetro, le scale condominiali sono con gradini rivestiti in marmo di travertino e i pianerottoli sono rivestiti con piastrelle di gres porcellanato.

Il sottotetto condominiale non è accessibile ma è ispezionabile mediante una piccola botola delle dimensioni di circa cm. 50 x 70 che si trova sul soffitto del pianerottolo posto al terzo piano.

La proprietà è dotata di corte comune perimetrale mediante la quale si accede ai garage che si trovano al piano seminterrato.

I confini sono: a nord con altri edifici residenziali, a sud con uno piccolo spazio ad uso pubblico quale parcheggio e servizi, ad est con la linea ferroviaria Civitanova-Albacina, e ad ovest con la strada pubblica di via Michelangelo.



Vista aerea dell'immobile – Comune di Matelica

Bene immobiliare - APPARTAMENTO

L'appartamento è dotato di ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, n. 3 camere, un bagno completo di sanitari, e un piccolo wc/lavanderia dotato di solo vaso igienico e lavatrice, completano l'abitazione due balconi con parapetto in muratura, uno esposto ad est verso la ferrovia accessibile dal soggiorno e l'altro più grande che si affaccia sulla via principale, accessibile dalla cucina.

L'impianto elettrico del tipo sottotraccia è in buone condizioni, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo con radiatori in ghisa, alimentato con caldaia a gas metano che si trova all'interno di una nicchia nella cucina, dove c'è anche una stufa a legna con cappa esterna, l'impianto idrico e di scarico risultano funzionanti.

All'interno, l'abitazione si trova in buono stato di conservazione, i pavimenti, i rivestimenti in

gres porcellanato, il bagno e le porte in legno sono stati rinnovati nel 2006, gli infissi esterni sono presumibilmente risalenti all'epoca della costruzione originaria, e sono con telaio in legno e vetro singolo, dotati di avvolgibili in pvc.

Sono necessari alcuni interventi di manutenzione per un'infiltrazione sul soffitto del bagno e alcuni scrostamenti della tinteggiatura sul soffitto della cucina e di una camera, all'esterno i balconi hanno necessità di essere ripristinati, in particolare quello esposto ad est poiché presenta fessure e distacco dell'intonaco sia in corrispondenza della soletta che sul parapetto.

Bene immobiliare - GARAGE

Il garage è un unico ambiente dotato di saracinesca avvolgibile in metallo, accessibile dalla corte comune e collegato all'edificio residenziale mediante una porta in ferro che accede al corridoio e al vano scala comune.

L'interno è con pareti intonacate ma non tinteggiate, il soffitto è allo stato grezzo realizzato con pannelli in cemento a vista, la pavimentazione è con piastrelle di cemento usurate dal tempo, l'impianto elettrico ha una dotazione minima e nessuna manutenzione e/o rinnovamento è stato eseguito dall'epoca della costruzione pertanto le condizioni generali sono mediocri dovute alla vetustà.

Risposta al 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.*

Individuazione catastale

L'abitazione è contraddistinta catastalmente al foglio 55 particella 134 sub 3, categoria A/2, classe 2, vani 7, Rendita €. 686,89 ed è composta da un appartamento al piano rialzato e da un sottotetto identificato come bene comune, oltre alla corte comune perimetrale all'edificio.

Il garage al piano seminterrato è contraddistinto catastalmente al foglio 55 particella 135 sub 23,

categoria C/6 classe 4, consistenza 35 mq., rendita €. 72,30.

Consistenza Superfici Utili Lorde residenziali e non residenziali

Appartamento sub 3:

Superficie lorda abitazione = mq. 112,00

Superficie lorda balconi = mq. 17,00

Garage sub 23:

Superficie lorda = mq. 40,00

Confini

Confini dell'abitazione: le pareti interne confinano, per il lato verso sud con il vano scala comune e con un locale commerciale di proprietà [redacted] e [redacted]; dal lato opposto, verso nord, con un'abitazione di proprietà [redacted] e [redacted], mentre le pareti verso l'esterno confinano ad est verso la corte comune prospiciente la linea ferroviaria, mentre ad ovest con la corte comune adiacente a Via Michelangelo.

Confini del garage: le pareti interne confinano verso nord con un garage, verso sud con un garage, una cantina e il corridoio comune, le due pareti verso l'esterno confinano, ad est con corte comune adiacente la ferrovia; mentre verso ovest, la parete, in parte interrata e dotata di finestra alta in ferro e vetro, confina con la corte comune verso Via Michelangelo.

Provenienza

Gli Attuali proprietari a fa data dal 20/07/2006 sono gli esegutati:

[redacted], nato a [redacted] (NA) il [redacted]

e

[redacted] nata a [redacted] (AV) il [redacted]

risultano essere proprietari di entrambe le unità immobiliari, ciascuno per la quota pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni, a far data dal 20/07/2006 a seguito di atto pubblico di

compravendita repertorio n. 32891/7398, stipulato a Matelica (MC) dal notaio [REDACTED]

Si rimanda all'allegata visura storica per i passaggi di proprietà che hanno coinvolto le unità immobiliari, dati derivati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

Diritti reali di terzi/servitù

Dalle ricerche effettuate, gli immobili non risultano interessati da gravami legati a servitù o diritti di terzi.

Risposta al 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).

Da un confronto tra l'atto di pignoramento e le note di trascrizione e quelle esaminate dai registri immobiliari, non è stata rilevata alcuna difformità.

Risposta al 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.

I passaggi di proprietà sono conformi all'ultimo ventennio

1) Dal 20/07/2006 ad oggi

- [REDACTED], nato a [REDACTED] (NA) il [REDACTED] c.f.:

[REDACTED] - quota di 1/2 in regime di comunione dei beni

- [REDACTED], nata a [REDACTED] (AV) il [REDACTED], c.f.:

[REDACTED] - quota di 1/2 in regime di comunione dei beni,

compravendita con atto stipulato dal notaio [REDACTED] numero di repertorio 32891/7398 del 20/07/2006, registrato a Macerata R.P. 8194 il 24/06/2006.

I passaggi di proprietà antecedenti sono provenienti come di seguito:

2) Dal 07/04/2004 fino al 20/07/2006

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] - quota di 1/3

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] – quota di 1/3

Per effetto della RETROCESSIONE della donazione (atto di donazione del notaio [REDACTED] numero di repertorio 29459/6481 del 05/05/2005 registrato a Macerata R.P. n. 4031 il 11/05/2005), in forza di atto pubblico del notaio [REDACTED] di Matelica numero di repertorio 32891/7398 del 20/07/2006 registrato a Macerata R.P. n. 8193 del 24/07/2006.

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED] – quota di 1/3

La provenienza è data dalla successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto a il [REDACTED].

3) Dal 25/09/1997 al 07/04/2004

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f.: [REDACTED] – quota 1/1

Atto di compravendita a rogito del 31/03/1974 stipulato dal notaio [REDACTED] in Matelica e trascritto a Macerata ai nn. 3266/4073 del 23/04/1974 dall'immobiliare [REDACTED]

Risposta al quesito n. 5 - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

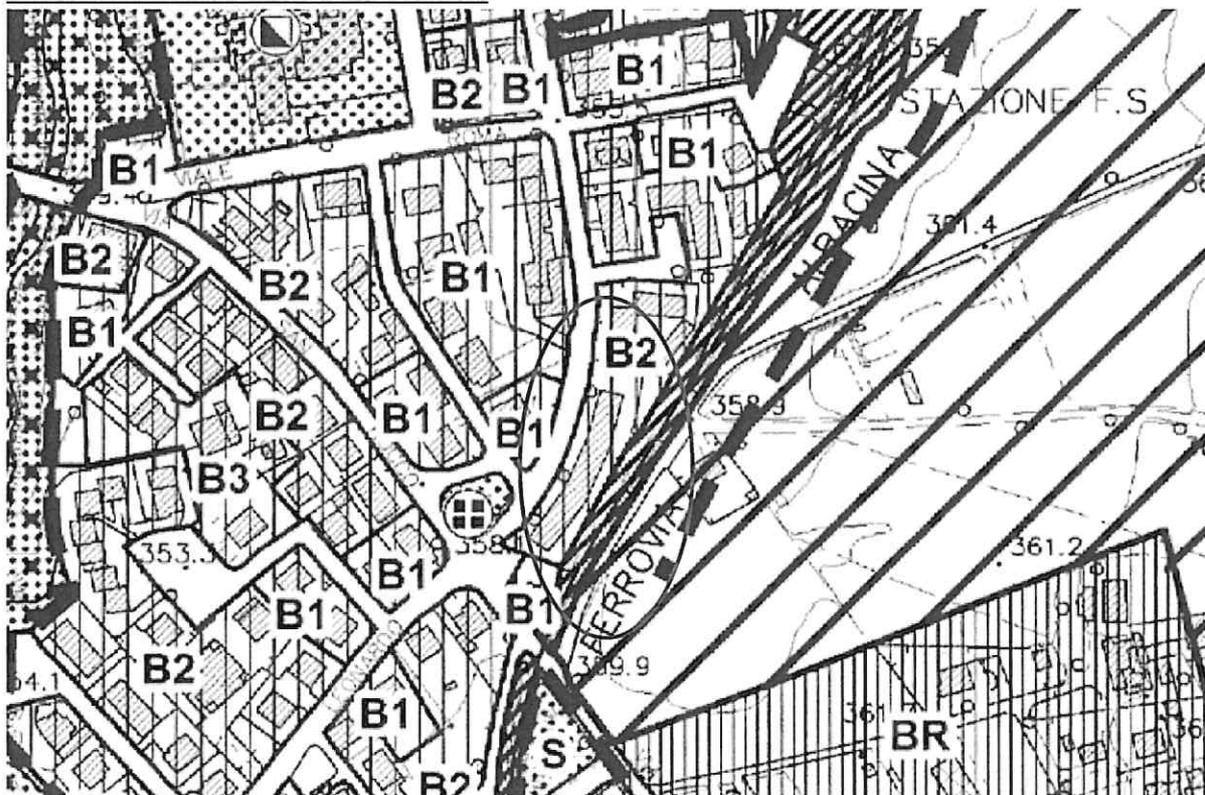
Dalla visura dei registri immobiliari in merito ai beni pignorati nell'ultimo ventennio risultano attive le seguenti iscrizioni ipotecarie:

IPOTECA VOLONTARIA NN. 3554/13570 del 24/07/2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/07/2006 repertorio 32892/7399, pubblico ufficiale [REDACTED] (si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 28/11/2022).

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 08/10/2020 Registro particolare 8325 Registro generale 11269, pubblico ufficiale giudiziario Rep. 999 del 10/09/2020

Risposta al 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);

Accertamento destinazione urbanistica



Estratto del PRG Vigente – zona residenziale di completamento B2

L'edificio che ospita le due unità immobiliari in oggetto, ricade in zona residenziale di completamento B2 (totalmente o parzialmente edificate), all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria (art. 49 del D.P.R. n. 753 del 11/07/1980 che stabilisce il divieto, lungo i tracciati delle linee ferroviarie, di costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di metri trenta dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia).

Dall'accesso agli atti, effettuato presso l'ufficio tecnico comunale di Matelica è emerso che l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie e strutturali:

- Licenza di costruzione n. 55 del 20/09/1972 per la costruzione dell'edificio;
- Deposito strutturale n. 335/27 – attestato di deposito prot. n. 10989 del 27/09/1973;
- Certificato di abitabilità a far data dal 28/02/1974, prot. n. 1497 del 5/03/1974;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) – Prot. n. 17632 del 26/10/2006 per opere di manutenzione straordinaria con modifiche alla distribuzione interna, il tutto inerente la sola abitazione.

Irregolarità urbanistiche e catastali

Urbanistica:

La planimetria dell'abitazione allegata all'ultima pratica edilizia (DIA prot. 17632 del 26/10/2006) non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi, in particolare nella zona ingresso e in un angolo della cucina dove è stata realizzata una nicchia per la caldaia, la porta della camera più piccola è leggermente spostata, inoltre il balcone posteriore è stato rappresentato più lungo di circa ml. 1,20, infine l'altezza interna è stata indicata pari a ml. 2,70 mentre quella misurata sul posto è di ml. 2,85 e quella autorizzata con il progetto originario è stata indicata di ml. 2,80.

La planimetria del garage allegata alla pratica edilizia originaria e risalente al 1972 non è corrispondente allo stato dei luoghi, infatti il progetto prevedeva la realizzazione di un garage interrotto da un corridoio comune e una cantina frontale; tuttavia la prima ed unica planimetria catastale deposita nel 1974 rappresenta un'unica unità immobiliare con due ambienti uno destinato a garage e l'altro a cantina senza l'interruzione del corridoio comune; per effetto dell'art. 35 della Legge Regionale n. 8/2019 (modifiche alla legge regionale n. 17/2015), la difformità riscontrata costituisce tolleranza al progetto depositato poiché corrispondente a quanto accertato da parte dei funzionari incaricati al rilascio dell'agibilità avvenuta nel 1974 e dopo il primo accatastamento dell'immobile.

Si riscontra difformità nell'altezza interna indicata sulla planimetria catastale di ml. 3,00 e

corrispondente allo stato di fatto, mentre nel progetto originario l'altezza prevista era di ml. 2,80.

Sebbene la consistenza dell'unità immobiliare si intende regolarizzata ai sensi dell'art. 35 L.R. 8/2018, si riscontra la demolizione della parete divisoria, rappresentata in planimetria, tra il vano garage e il vano cantina, probabilmente avvenuta dopo la data del primo accatastamento che corrisponde al 08/03/1974.

Per maggior dettagli si rimanda agli allegati B) per l'abitazione e C) per il garage.

Catastale:

Abitazione: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, dovrà essere aggiornata per effetto dei lavori eseguiti in difformità alla DIA del 2006.

Garage: la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, dovrà essere aggiornata per effetto della demolizione della parete divisoria tra la zona garage e la zona cantina.

Agibilità

Il certificato d'abitabilità prot. n. 1497 del 5/03/1974 è stato rilasciato a far data dal 28/02/1974.

Sanatoria

Le difformità riscontrate per le modifiche interne possono essere regolarizzate, presentando una pratica edilizia in sanatoria sia per il garage che per l'abitazione, le planimetrie catastali possono essere regolarizzate presentando una variazione all'agenzia del territorio.

Costi stimati per pratiche edilizie compresi onorari tecnici e sanzioni €. 3.500,00

Costi stimati per variazione catastale compresi onorari tecnici e tributi €. 1.200,00

Le difformità riscontrate per aumento delle altezze interne sia del garage che dell'abitazione, non costituiscono violazione edilizia se rispettano le tolleranze dettate dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e art. 9-bis della L.R. 17/2015.

Risposta al quesito n. 7 - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e

a quale titolo);

Dal sopralluogo effettuato in data 03/11/2022 gli immobili oggetto di esecuzione, risultano occupati dall'esecutato [REDACTED] e dai suoi due figli, quale residenza familiare.

Risposta ai quesiti n. 8 e 9

- 8) *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti 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*

Dagli esami degli atti reperiti, ai debitori eseguiti spettano su entrambe le unità immobiliari, la piena proprietà per una quota pari ad 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Risposta ai quesiti n. 10 e 11

- *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*

- *accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Oltre all'iscrizione già indicata nella risposta del precedente quesito n. 5

IPOTECA VOLONTARIA NN. 3554/13570 del 24/07/2006, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 20/07/2006 repertorio 32892/7399, pubblico ufficiale [REDACTED].

vi sono le seguenti:

TRASCRIZIONE CONTRO n. 8325/11269 del 08/10/2020 pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata, in data 10/09/2020 rep. N. 999 a favore [REDACTED] con sede a Bergamo c.f.: 03053920165.

(si allega ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 28/11/2022).

Questa CTU, al fine di verificare eventuali oneri di carattere condominiale, gravanti sulle unità immobiliari in oggetto, dopo aver contattato telefonicamente, l'amministratore di condominio Avv. [REDACTED] ha potuto riscontrare la seguente situazione:

- debiti per oneri condominiali alla data del 29/11/2022 sono di €. 449,88, salvo conguagli alla chiusura della contabilità condominiale per l'anno corrente.

Restano a carico dell'acquirente gli oneri e le spese per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali, come già descritto nella risposta al quesito n. 6.

Risposta al 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;*

Criterio di Stima:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, si è proceduto per via sintetica per comparazione, tenendo conto dell'ubicazione rispetto al tessuto urbano e ai servizi presenti nella zona, alle vie di comunicazione, la posizione, l'esposizione, la vetustà e lo stato di conservazione, il grado di finiture interne ed esterne, tenendo presenti i prezzi di mercato della zona per immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli in oggetto.

Quale parametro si è scelto il prezzo medio di mercato al metroquadrato di superficie lorda commerciale, intendendo con tale definizione la misura della superficie pavimentata comprensiva delle murature esterne ed interne.

Sulla base di quanto illustrato fino ora e da quanto risulta dallo studio dei prezzi correnti di mercato, per formulare il più verosimile giudizio di stima si riporta la seguente formula di calcolo:

$$V = (Sc) \times (Vm) \times (Ki)$$

Dove

- V = Valore di mercato
Sc = Superficie commerciale
Vm = Valore di mercato/mq
Ki = coefficiente di differenziazione (deprezzamento o apprezzamento);

Da un'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari e altre agenzie indipendenti, in base a pubblicazioni di riviste o siti online specializzati nel settore, ma anche da quanto riportato dall'osservatorio immobiliare OMI, riferite al primo semestre del 2022 per la zona in esame:

Abitazioni civile in stato di conservazione normale Min. €. 650,00/mq - Max €. 1.100,00/mq

Box in stato di conservazione normale Min. €. 300,00/mq - Max €. 550,00/mq

Il valore medio di mercato è pari a

Vm = €. 875,00/mq. per il residenziale

Vm = €. 425,00/mq. per il garage

Applicazione dei coefficienti di differenziazione per l'abitazione:

Posizione: (K1 = -1,05 deprezzamento del 5%) l'edificio è posto in zona residenziale servita da alcuni negozi, al confine ovest del paese, non molto lontano dal centro storico, ma penalizzato dalla vicinanza della ferrovia distante circa 7 metri.

Caratteristiche dell'edificio: (K2 = - 1.10 deprezzamenti del 10%) il complesso residenziale che ospita le unità immobiliari è un edificio condominiale ultimato nel 1974, con caratteristiche di costruzione che non rispettano più i requisiti antisismici e di efficientamento energetico, le finiture non sono state mai rinnovate, le facciate necessitano di manutenzione e rinnovamento come la tinteggiatura e i balconi necessitano di opere per il ripristino del calcestruzzo ammalorato delle solette.

Stato di conservazione: (K3 = + 1,15 apprezzamento del 15%) l'abitazione è stata rinnovata nel 2006, sono stati rifatti i pavimenti, i bagni, le porte e alcuni ornamenti per abbellire la zona giorno come i parametri in muratura a faccia vista con arco verso la zona della cucina, mentre non sono state sostituite le finestre e gli avvolgibili in pvc che risalgono all'epoca della

costruzione, sono necessarie alcune riparazione in particolare al soffitto del bagno per una probabile infiltrazione d'acqua dal piano superiore.

Per i parametri sopra esposti si ha:

Ki per l'abitazione = (K1 -5% K2 -10% K +15%) = -/+ 0% di apprezzamento

$$V_m = \text{€. 875,00} \times \text{l'abitazione}$$

Applicazione dei coefficienti di differenziazione per il garage:

Per la posizione e le caratteristiche dell'edificio si confermano gli stessi coefficienti dell'abitazione per posizione caratteristiche dell'edificio, diverso il coefficiente per lo stato di conservazione :

Posizione: (K1 = -1,05 deprezzamento del 5%)

Caratteristiche dell'edificio: (K2 = - 1.10 deprezzamenti del 10%)

Stato di conservazione: (K3 = - 1,10 deprezzamento del 10%) il locale garage si trova in un mediocre stato di conservazione dovuto dalla vetustà e dalla mancanza di opere di manutenzione ordinaria.

Ki per il garage = (K1 -5% K2 -10% K -10%) = - 25% di deprezzamento

$$V_m = \text{€. 318,75} \times \text{il garage}$$

Alla superficie si applica un ulteriore coefficiente correttivo che tiene conto della destinazione d'uso, stabilito in:

Superficie residenziale = 1

Superficie accessoria balconi = 0.5

Superficie garage = 1

VALUTAZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE SUB 3				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	Vm	VALORE
RESIDENZIALE	112,00	1	875,00 €	98.000,00 €
BALCONI	17,00	0,5	437,50 €	7.437,50 €
SOMMANO				105.437,50 €

VALORE DELL'ABITAZIONE ARROTONDATO A

105.500,00 €

VALUTAZIONE ANALITICA DEL GARAGE SUB 23				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE CORRETTIVO	Vm	VALORE
GARAGE	40,00	1	318,75 €	12.750,00 €
SOMMANO				12.750,00 €

VALORE DEL GARAGE PARI A

12.750,00 €

Risposta al 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*

I beni Pignorati sono due unità funzionalmente indipendenti ed identificate catastalmente con due subalterni: il garage e l'abitazione, si sconsiglia di dividere i beni pignorati in lotti inquanto si ritiene che il garage sia una pertinenza dell'abitazione.

Il valore di ciascun bene è così definito:

ABITAZIONE sub 3 del valore commerciale di	€. 105.500,00
GARAGE sub 23 del valore di commerciale di	<u>€. 12.750,00</u>
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€. 118.250,00

Risposta al quesito n. 14 - *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Si è provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica ai sensi del Dlgs 192/2005, a seguito del sopralluogo effettuato in data 03/11/2022, prendendo visione della caldaia esistente, della tipologia della costruzione, degli infissi, e di quanto altro necessario.

Il proprietario ha dichiarato di non avere il libretto della caldaia né il rapporto di controllo, di conseguenza, non potendo controllare le verifiche periodiche e la manutenzione della caldaia, l'attestato di prestazione energetica non può avere validità decennale ma avrà validità fino al 31 dicembre dell'anno successivo all'emissione (31/12/2023), come da dichiarazione allegata e trasmessa alla regione Marche – ENEA con prot. n. 20221201-043024-54779

Esito dell'APE per l'abitazione identificata catastalmente al foglio 55 particella 134 sub 3

Geom. Quercetti Sonia
Studio Tecnico Via Civitanova n. 80
62012 Civitanova Marche – MC –

categoria A/2 è il seguente: Classe energetica G Kwh/mq. anno 212,31

Tanto riferisce la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Civitanova Marche li 07/12/2022

Il C.T.U.

Geom. Sonia Quercetti



