

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 95/2023
GIUDICE DOTT.ENRICO PANNAGGI

Creditore procedente: BCMGLOBAL ASI LIMITED

Debitore esecutato:



"RELAZIONE DEL C.T.U."

Macerata, li 25/05/2024

Coll. Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata

Iscrizione Albo
n 3984

Geometra
Cristian Zannini

Il C.T.U.



>>>>>> **SOMMARIO** <<<<<<<

PREMESSA / INCARICO	Pag. 1
RELAZIONE PERITALE	
- Introduzione e descrizione	Pag. 3
- Individuazione catastale, consistenza, intestazione	Pag. 4
- Accertamento della destinazione e regolarità urbanistica, stato degli immobili	Pag. 4
- Verifica ventennale delle trascrizioni, formalità, vincoli od oneri	Pag. 4
- Stima dei beni pignorati	Pag. 5
- Certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento	Pag. 6
- Conclusioni	Pag. 7
- Allegati	Pag. 8

>>>>>> **PREMESSA / INCARICO** <<<<<<<

All'udienza del 29/01/2024, il sottoscritto Geom.Zannini Cristian (ZNNCST75B01C704J), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n° 984 venivo nominato Esperto ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ed in data 01/02/2024 dichiaravo di accettare l'incarico e giuravo di adempiere fedelmente.

Con l'atto di nomina venivano posti 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 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;*
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, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*



>>>>>> RELAZIONE PERITALE <<<<<<<

✓ Introduzione e descrizione

Costituisce oggetto della presente, un appartamento di civile abitazione senza annessi, posto al Quarto ed ultimo piano di un fabbricato plurifamiliare in Provincia di Macerata, Comune di Macerata, via Ghino Valenti n° 47, via limitrofa al centro storico del capoluogo.

Il fabbricato di recente costruzione è stato ultimato nel 2004 (stante la richiesta di agibilità); ciò nonostante l'unità immobiliare in oggetto è a tutt'oggi allo stato grezzo (non ultimata), ovvero restano da ultimare sia gli impianti (elettrico e termico) nonché le finiture (pavimenti, porte interne, battiscopa).

L'appartamento non ha annessi (cantine, soffitte, garage); sono presenti n° 3 balconi, e la scala di accesso è esclusiva dal piano 3°, ultima fermata dell'ascensore comune .

Posto direttamente nel sottotetto, è libero su tutti e quattro i lati; gli affacci principali vanno da N-E a N.O.; alcuni locali sono dotati di finestra tipo "velux" per l'illuminazione e l'areazione dell'ambiente.

Come succitato, l'unità è da ultimare:

- L'impianto elettrico è interamente realizzato per la parte sottotraccia; i collegamenti elettrici sono stati installati in minima parte.
- L'impianto idraulico è stato interamente realizzato per la parte sottotraccia; restano da installare il generatore di calore (caldaia) ed alcuni terminali (radiatori).
- Per la parte edile restano da eseguire i pavimenti, rivestimenti e battiscopa.
- Per gli infissi sono da installare tutte le porte interne.

L'appartamento risulta libero, nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED]

Non sono fattibili e/o necessarie divisioni; ritengo d'obbligo procedere alla vendita dell'intero senza alcuna divisione e/o formazione in lotti; pertanto il valore di stima sarà riferito all'intero.



✓ **Individuazione catastale, consistenza, intestazione**

Il lotto è formato da un appartamento sito all'indirizzo di cui sopra e così censito al N.C.E.U.:

Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat./Cl	Cons.	Rendita
Macerata	65	1240	19	A/3 1°	4 vani	177,66 €

L'immobile risulta intestato al debitore esecutato come anche risultante da atto di pignoramento

Intestazione	Codice Fiscale	Diritto
		Proprietà per 1000 / 1000

I dati catastali sono conformi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione.

Le planimetrie catastali **NON** sono conformi allo stato dei luoghi; per le differenze riscontrate si rimanda all'allegato elaborato grafico comparativo.

Confini: Libero sui 4 lati ovvero confinante con spazio intercluso di sottotetto (cavedio), non rappresentato nella planimetria catastale e pertanto da non intendersi quale proprietà esclusiva, **bensì condominiale.**

✓ **Accertamento della destinazione e regolarità urbanistica, stato degli immobili**

Lo stabile ricade su area censita dal vigente P.R.G. del Comune di Macerata quale "Residenziale di Completamento (art.18 delle NTA.

Lo stabile è stato costruito in ragione di:

Concessione n° 1997/14295/96 del 08/11/1997

Concessione n° 2000/40560 del 18/06/2001

Concessione n° 2001/20929 del 31/10/2001

Permesso di costruire n° 2004/26019 del 28/10/2004

E' stato rilasciato certificato di agibilità n° 244/2006 per tutte le unità immobiliari; **si ribadisce che l'unità in oggetto non è ultimata e pertanto non abitabile allo stato attuale.**

Lo stato di fatto non è conforme allo stato di progetto approvato (vedi anche planimetrie catastali); le difformità in fatto di distribuzione interna non pregiudicano la regolarità urbanistica dell'immobile e non incidono sui requisiti statici e quelli igienico sanitari; le difformità sono facilmente sanabili con una spesa stimata di circa 3'000 € onnicomprensiva (prestazioni professionali, diritti, sanzioni ecc.).

Durante l'analisi del progetto approvato a confronto con lo stato dei luoghi sono emersi dei punti critici da porre in evidenza.



Altezza dei locali

Conformemente a quanto riportato in progetto ed in planimetria catastale, in sito si è rilevata una altezza massima di 3,32 ml che a lavori ultimati (posa pavimento) diverrà 3,30 ml.

La norma in materia di abitabilità (D.M. 5/7/1975) stabilisce che, in caso di solai inclinati, si ritengono abitabili gli ambienti che abbiano una altezza minima di 2,00 ml con una media di 2,70 ml (media di 2,40 per bagni, antibagni, corridoi e simili).

Stante ai rilievi effettuati e come anche da progetto, nel caso in esame non si ha una media di 2,70 ml bensì 2,65 ml; pertanto gli ambienti principali (pranzo, soggiorno, camere e simili) non sarebbero abitabili.

Il DPR 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e s.m.i., all'art.34-bis (tolleranze costruttive) al comma 1) sancisce conforme l'edificio se costruito con un mancato rispetto entro il 2% in materia di altezza; la norma non specifica se per conforme si intenda solo l'aspetto edilizio/urbanistico o anche quello igienico-sanitario ai fini dell'abitabilità. La giurisprudenza in alcuni casi si è espressa a favore della tesi che lievi scostamenti rispetto alle misurazioni previste in progetto, i quali si presentino plausibili nell'ambito della tecnica costruttiva utilizzata, non possono considerarsi come difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato (Cons. Stato, sez. IV, dec. n. 2253 del 2007); la mancanza «di alcuni centimetri» nell'altezza interna è stata considerata come un margine di tollerabilità consueto, legato sia alla difficoltà di perfetta realizzazione delle previsioni di progetto (sentenza del TAR del Piemonte sez. II n. 1061/2015) sia ai limiti degli strumenti di misurazione (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 4469 del 2009).

Per quanto sopra esposto, tenuto conto che il margine di tolleranza del 2% di 2,70 ml è pari a 2,65 ml, possiamo considerare conforme l'altezza media degli ambienti.

Cavedio ispezionabile

In sito è stato rilevato che sull'intero perimetro dell'appartamento vi è un cavedio accessibile/ispezionabile direttamente dall'unità immobiliare in oggetto. Tale spazio non è riportato nelle planimetrie di progetto, anche sé, stante agli elaborati progettuali se ne può facilmente dedurre l'esistenza e pertanto la regolarità urbanistica.

Ciò che interessa porre in evidenza che tale spazio non è riportato nelle planimetrie catastali e pertanto non si può ritenere tale spazio quale esclusivo dell'unità in oggetto.

Stato dell'immobile

Come già enunciato, l'unità immobiliare si presenta allo stato grezzo ovvero non ultimata per cui, per renderla abitabile necessita:

- Completamento dell'impianto termico idrico mediante installazione del generatore di calore (caldaia), alcuni terminali di erogazione (radiatori), sanitari e rubinetterie



- Completamento dell'impianto elettrico mediante passaggio dei cavi, installazione punti luce/presa ecc.
- Posa dei pavimenti e rivestimenti, tinteggiatura

In linea di massima si può considerare verosimile una spesa omnicomprensiva per l'ultimazione dell'unità immobiliare pari a 35'000 €.

✓ Verifica ventennale delle trascrizioni, formalità, vincoli od oneri

• Provenienza

Il lotto edificabile identificato col mappale 1240 è formato dai mappali ex 805, 1166, 1234, 1237, 1238; si riporta di seguito la provenienza di ciascun mappale che ha formato il lotto definitivo.

Data	ID	A favore	Contro	Descrizione
12/11/1997	Atto tra vivi / Compravendita	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 61799 del 12/11/1997 Mappali 805, 1238 (ex 368)
12/11/1997	Atto tra vivi / Compravendita	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1 [REDACTED] per l'USUFRUTTO di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 61800 del 12/11/1997 Mappale 1237
07/12/1998	Atto tra vivi / Permuta	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	ENEL S.P.A. con sede in ROMA (RM) C.F.: 00811720580 per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 63392 del 07/12/1998 Mappali 1166, 1234 (ex 1168)

• Formalità

Data	ID	A favore	Contro	Descrizione
13/02/2015	Atto pubblico / Ipoteca volontaria	B.C.C. di FILOTTRANO S.Coop.R.L sede in FILOTTRANO (AN) C.F.: 00135400422	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 81928/39209 del 13/02/2015 ----- Da cancellare: SI Opponibile: NO -----
13/12/2015	Atto giudiziario / Decreto ingiuntivo	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. sede in SIENA (SI) C.F.: 00884060526	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MC Repertorio: 1795 del 13/12/2015 ----- Da cancellare: SI Opponibile: NO -----
23/05/2023	Atto giudiziario / Pignoramento imm.	WINGS ONE SPE S.R.L. sede in MILANO (MI) C.F.: 12112060962	[REDACTED] per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE MC Repertorio: 1237 del 23/05/2023 ----- Da cancellare: SI Opponibile: NO -----



- Oneri

Stante alle risultanze della contabilità dell'attuale amministratore condominiale incaricato Geom.Tonino Marconi, alla data del 06/05/2024, a favore del Condominio e contro il condomino [REDACTED] risultano pendenze pari a 3'682, 73 €.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

- ✓ Stima dei beni pignorati

Per la determinazione del valore venale in comune commercio si procede ad una stima sintetico-comparativa che giunge al valore applicando alla consistenza vendibile il più probabile valore unitario di mercato per beni simili.

- Consistenza vendibile

La consistenza vendibile è costituita dalla superficie commerciale espressa in m2 (metro quadro).

Le superfici sono state rilevate in sito.

La superficie commerciale complessiva è costituita dalla somma di

- superficie lorda dell'appartamento per la parte utile residenziale
 - o (S.U.R. in planimetria) pari a 68 m2 per intero e pari a 64,00 m2
- superficie lorda dell'appartamento per la parte non residenziale
 - o (S.N.R. in planimetria) pari a 45 m2 ridotta ad 1/5 e pari a 9,00 m2
- superficie lorda dei balconi
 - o (S.P.A. in planimetria) pari a 14 m2 ridotta ad 1/4 pari a 3,50 m2

Ne deriva una superficie commerciale complessiva pari a 76,50 m2

- Valore unitario

Per la valutazione del valore unitario medio di mercato, si è proceduto anzitutto ad estrapolare i valori riportati da fonti ufficiali quale l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In secondo luogo, tenuto conto che, conformemente ad un orientamento costante, le quotazioni di cui sopra "non costituiscano fonte tipica di prova ma, strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa" si è proceduto ad approfondire mediante ricerca della reali richieste e/o offerte attuali sul mercato per beni simili.

Si sono desunti i seguenti valori:

Valori min/max rilevati dall'Osservatorio Immobiliare _____ min 1'500 max 2'300 €/m2

Valore medio rilevato in domanda/offerta su canali di pubblicità immobiliare _____ 1'660 €/m2



Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima a confronto con le casistiche rilevate, ritengo opportuno stabilire un prezzo unitario di riferimento pari a 1'700,00 €/m² per il bene come se fosse in condizioni di abitabilità.

Al valore medio determinato, viene applicato il seguente coefficiente correttivo di merito:

<i>Piano 4° "con ascensore"</i> 1,10	<i>Poco luminoso</i> 0,95	<i>Esposizione "esterna"</i> 1,05
Coefficiente di merito applicato		1,10

- Stima del valore venale

Da quanto sopra esposto :

Sup. Commerciale	Valore unitario di rif.	Coeff.Merito	Totale
76, 50 m ²	1'700, 00 €/m ²	1,10	143'055, 00 €

Valore di stima x beni simili, prudenzialmente arrotondato per difetto è pari a 140'000, 00 €
(Centoquarantamila / 00 Euro).

La somma dei valori in difetto, ammontano all'incirca a - 41'700, 00 €
(Quarantunomilasettecento / 00 Euro).

Il più probabile valore venale, arrotondato al migliaio inferiore è pari a 98'000, 00 €
(Novantottomila / 00 Euro).

- ✓ Certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare ricade nei casi previsti per Legge, quindi è soggetta all'obbligo di certificazione energetica.

Tale certificazione può essere redatta solo da Tecnico Competente opportunamente iscritto nell'elenco dei Tecnici Abilitati della Regione Marche.

Ho pertanto provveduto a dare incarico ad un Collaboratore il quale ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che allego alla presente.

❖ CONCLUSIONE

Per quanto non espressamente citato si rimanda agli allegati.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

In fede

Macerata, lì 25/05/2024



La presente relazione, redatta e sottoscritta anche digitalmente, viene inoltrata alle parti come segue:

“ fabio.deltorchio@milano.pecavvocati.it ” e

“ veronica.menna@pec.it ” per BCMGlobal ASI Limited Creditore procedente

posta raccomandata A.R.

Debitore esecutato

ALLEGATI

Si allegano:

- 1) DOC. CATASTALE: Visure, Estratto di mappa, Elaborato planimetrico, Planimetrie
- 2) DOC URBANISTICA: P.D.C. Ultima variante, Richiesta agibilità
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE E CATASTALI INERENTI FORMALITA' VINCOLI E PROVENIENZA
- 4) DOC. FOTOGRAFICA
- 5) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 6) PLANIMETRIE ESPLICATIVE: Difformità e determinazione superfici

