

STUDIO TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento esecutivo immobiliare n. 46/18 R.G.

Promossa da : INTESA SANPAOLO S.P.A.

Contro:

Giudice: Dott.ssa Tinessa Tiziana

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 18/01/2019

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Nomina e conferimento incarico;

Svolgimento Operazioni peritali;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 46/18**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Tinessa Tiziana

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: INTESA SANPAOLO S.P.A.

Difensore: Avv. Stefano Ravagnani

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 03/11/2018

Data giuramento telematico: 05/11/2018

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 01/02/2019

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 18/09/2018 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 46/2018, promossa dalla INTESA SANPAOLO S.P.A.. contro

Lo scrivente Tecnico in data 05/11/18 prestava giuramento del tipo "telematico".

Il Giudice Dott.ssa Tinessa Tiziana fissava per il giorno 01/02/2019 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.



Svolgimento Operazioni Peritali:

1° Op. per.) Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 10/12/18; il sottoscritto tecnico ha provveduto a inoltrare la richiesta accesso atti presso Comune di Civitanova Marche (MC).

2° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 20/12/18 presso gli uffici della Conservatoria dei RR. II. Di Macerata.

3° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 21/12/18 presso l'ufficio tecnico comunale di Civitanova Marche.

4° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 21/12/18 presso l'immobile oggetto di esecuzione.

5° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 18/01/2019 presso l'UTC del Comune di Civitanova Marche (MC), per valutare con il responsabile tecnico la sanabilità delle irregolarità rilevate.

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 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) si 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 o 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 dai 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.*

Il G. Es. dispone altresì:

15. *che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine per il deposito in cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.*
16. *che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.*



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);

Risposta al quesito n.1 (LOTTO UNICO)

L'immobile oggetto di esecuzione è sito nel comune di Civitanova Marche (MC), in via Magellano 25/A ed è costituito da un fabbricato cielo terra con corte esterna esclusiva di circa 112 mq.

L'edificio dista circa 200mt dal mare.



Inquadramento territoriale dell'immobile



Prospetto principale



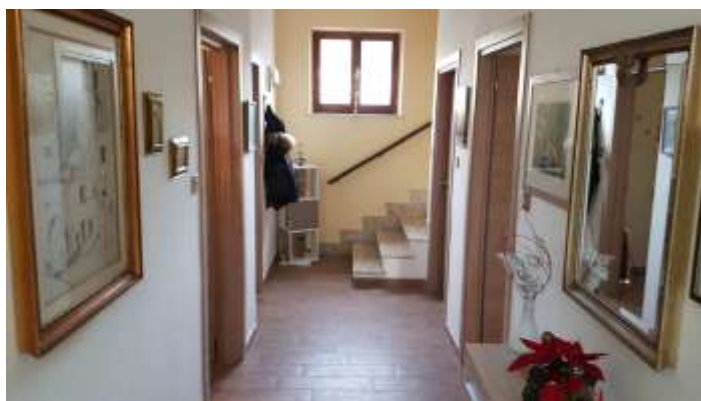
Prospetto principale

L'edificio, ha sviluppo su tre piani fuori terra; tutti i piani sono collegati tra loro da un vano scala interno

La struttura è in muratura portante, con solai di piano e di copertura in latero-cemento.

Al piano terra, avente consistenza pari a circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un ingresso disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno.





Ingresso disimpegno P.T.



soggiorno P.T.



camera P.T.



bagno P.T.

Al piano primo, avente consistenza pari a circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un disimpegno, due camere, un vano magazzino ed un bagno; entrambe le camere godono di un balcone di circa 9mq.



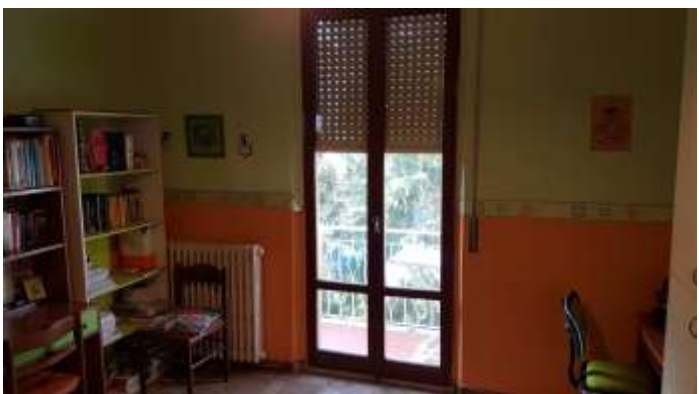
disimpegno P.1.



bagno P.1



Camera P.1



camera P.1



Al piano sottotetto, avente consistenza pari a circa 62mq (al netto del vano scala), sono presenti un disimpegno, un soggiorno, una cucina, una camera da letto ed un bagno.



soggiorno P.2.



bagno P.2



camera P.2



cucina P.2

Le pavimentazioni interne sono in ceramica e gres; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed avvolgibili in PVC.

Le finiture del piano terra, quali pavimenti, rivestimenti e porte sono state recentemente sostituite. Completa la proprietà una corte esterna esclusiva di circa 112mq; tale corte in parte rappresenta la strada di accesso alla proprietà ed in parte è recintata ed utilizzata come spazio esterno esclusivo.



Corte di accesso alla proprietà



veduta dall'alto della corte esclusiva

A ridosso del prospetto nord del piano terra è presente un corpo di fabbrica di circa 11mq utilizzato come deposito e vano caldaia.

Tutte le superfici riportate sono da intendersi al lordo delle mura perimetrali.



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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al quesito n.2 (LOTTO UNICO)

Identificazione catastale:

Catasto Fabbricati - Comune di Civitanova Marche (MC)

Catasto	Sezione	Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
Fabbricati	001	15	294	4	1	A/3	2	11,5 vani	Totale: 221mq Totale escluso aree scoperte : 206mq	€ 861,19

Si segnalano le seguenti difformità e anomalie nell'identificazione catastale degli immobili:

- nella planimetria catastale, in corrispondenza di tutti piani, si segnala l'errata posizione, sia rispetto agli elaborati grafici in atti e sia rispetto allo stato dei luoghi, delle aperture finestrate dei vani sud-ovest.
- nella planimetria catastale, l'altezza utile interna dei vari livelli non è corrispondente né allo stato dei luoghi, né agli elaborati in atti;

Confini:

L'immobile confina con _____, _____, _____, salvi altri.

Provenienza:

- Ad oggi l'immobile in oggetto è di titolarità dei Sig.ri _____ per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà, cui è pervenuto con atto di Compravendita, a rogito Notaio Sergio Senangelantoni Claudio RP 12417 del 16/11/2006, dal sig. _____; la Sig.ra _____, titolare del diritto di uso ed abitazione, ha prestato il proprio consenso all'alienazione della piena proprietà.

- Al sig. _____ l'intera nuda proprietà dell'immobile è pervenuta con la scrittura privata di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito Notaio Alfonso Rossi RP 1613 del 25/02/1999, dalla Sig.ra _____; la Sig.ra _____ ha dichiarato di riservare a suo favore vita natural durante i diritti vitalizi reali di uso e abitazione sull'immobile ceduto.

- Alla sig.ra _____ l'intera proprietà dell'immobile (all'epoca identificato al NCEU Fg. 15 p.IIa 294 sub 1(graftata insieme alla P.IIa 542) -2-3 e CT al Fg. 15 P.IIa 321) è pervenuta con atto di Compravendita, a rogito Notaio Alfonso Rossi RP 4104 del 18/05/1991, dal Sig. _____.

Titolarità:

La titolarità dell'immobile oggetto di esecuzione spetta al Sig.ri _____ per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

NON si segnala l'esistenza di servitù prediali o di altri vincoli od oneri gravanti sull'immobile.



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);

Risposta al quesito n.3 (LOTTO UNICO)

Non si rilevano 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.

Nell'atto di Provenienza RP 4104 del 18/05/1991 l'immobile in oggetto risultava identificato al NCEU Fg. 15 p.Ila 294 sub 1 (graffata insieme alla P.Ila 542) -2-3 e CT al Fg. 15 P.Ila 321;

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;

Risposta al quesito n.4:

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Quesito n.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Risposta al quesito n.5 (LOTTO UNICO)

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano di seguito le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio relative all'immobile oggetto di esecuzione:

- Ipoteca Giudiziale R.P. 413 del 22/02/1999 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca Nazionale del Lavoro spa, contro _____, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà (immobile all'epoca identificato al NCEU Fg. 15 p.Ila 294 sub 1 (graffata insieme alla P.Ila 542) - 2-3 e CT al Fg. 15 P.Ila 321);
- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 10352 del 28/12/1999 a favore della Efibanca spa contro _____ per l'intera nuda proprietà e _____ per l'intero usufrutto, per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà (immobile all'epoca identificato al NCEU Fg. 15 p.Ila 294 sub 1 (graffata insieme alla P.Ila 542) -2-3 e CT al Fg. 15 P.Ila 321);
- Ipoteca Volontaria R.P. 5209 del 16/11/2006 a favore di Banca Intesa spa, contro _____, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà (immobile Fg. 15 p.Ila 294 sub 4);
- Ipoteca Giudiziale R.P. 799 del 28/02/2008 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Cassa di Risparmio di Fermo spa, contro _____, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà (immobile Fg. 15 p.Ila 294 sub 4);



- Ipoteca Giudiziale R.P. 1219 del 21/03/2008 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca Credito Cooperativo di Civitanova Marche e Montecosaro Soc. Coop., contro _____, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà (immobile Fg. 15 p.la 294 sub 4);

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 2435 del 22/03/2018 a favore della INTESA SANPAOLO SPA contro _____, per i diritti pari a ½ ciascuno della piena proprietà e complessivamente per l'intera piena proprietà (immobile Fg. 15 p.la 294 sub 4);

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);*

Risposta al quesito n.6 (LOTTO UNICO)

Secondo il vigente PRG del Comune di Civitanova Marche l'immobile ricade in Zona B di Completamento di cui all'art. 4.3.2.2 delle NTA.

In esito alla consultazione degli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale si rileva che l'immobile è stato originariamente edificato in data anteriore al 1967 ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Nulla Osta per Esecuzione dei Lavori Prat. 248/66 prot. 12403 del 09/09/1966 per la realizzazione del piano primo e soffitta in sopraelevazione al piano terra già esistente;
- Richiesta di Permesso di Abitabilità del 02/05/1970;
- Sospensione richiesta Abitabilità per rilevate difformità rispetto al progetto presentato relative all'altezza della soffitta;
- Diffida a demolire l'accessorio esterno al piano terra Prot. 23336 del 10/12/1970;
- Domanda di Concessione in Sanatoria Prot. 3595 del 26/09/1986 Prog. 0623404209 con oblazione interamente pagata.
- Autorizzazione di Abitabilità del 01/02/1988;

Si rilevano le seguenti irregolarità edilizie:

- difformità rispetto agli elaborati in atti relative all'altezza della soffitta;
- accessorio esterno al piano terra realizzato in assenza di titolo abilitativo;

Per tali difformità è stata presentata la Domanda di Concessione in Sanatoria in data 26/09/1986 Prot. 3595 del Prog. 0623404209 con oblazione interamente pagata.

Ad oggi tale pratica risulta incompleta e pertanto NON è stata ancora rilasciata la Concessione in Sanatoria. Nello specifico la pratica di Sanatoria Prot. 3595/86 in atti risulta composta solamente dai modelli MOD. 47/85 A e MOD. 47/85 R, mentre NON sono presenti né elaborati grafici, né relazioni tecniche e/o altri allegati; di fatto NON viene chiaramente definito l'oggetto della richiesta di sanatoria.

Tuttavia in esito ad un confronto con il tecnico comunale si può affermare che con il perfezionamento della Sanatoria verrebbero regolarizzate le difformità rilevate.



Si conclude chiarendo che le irregolarità rilevate sono da ritenersi sanabili perfezionando la pratica di Sanatoria con una spesa indicativa di circa € 5 000.00.

Quesito n.7 *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*

Risposta al quesito n.7 (LOTTO UNICO)

L'immobile in oggetto risulta occupato da _____, in qualità di affittuaria con contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate valido fino al 30/03/2021 (rinnovabile per ulteriori 6 anni), e dal fratello dell'esecutato e dalla famiglia di questo ultimo, senza alcun titolo formale.

Quesito n.8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;*

Risposta al quesito n.8 (LOTTO UNICO)

Ai debitori spetta la piena ed intera proprietà dell'immobile ciascuno per i diritti pari a ½ (immobile Fg. 15 p.lla 294 sub 4);

Quesito n.9 *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*

Risposta al quesito n.9 (LOTTO UNICO)

Il bene è stato acquistato dai debitori in regime di separazione dei beni.

Quesito n.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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10 (LOTTO UNICO)

Non sono state rilevate formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Quesito n.11 *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta al quesito n.11 (LOTTO UNICO)

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

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;*

Risposta al quesito n.12 (LOTTO UNICO)

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili.



Per l'immobile in questione si assume un valore ordinario unitario pari a 900.00 €/mq.

Lotto unico								
Fg 15 P.IIa 294	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	Valore €	
sub 4	abitazione cielo-terra	P.T.	abitazione	72	100%	72,0	900,00	€ 64 800,00
		P.1	abitazione (al netto del vano scala)	62	100%	62,0	900,00	€ 55 800,00
			balcone	9	50%	4,5	900,00	€ 4 050,00
		P2	abitazione sottotetto (al netto del vano scala)	62	90%	55,8	900,00	€ 50 220,00
		P.T.	accessori corte	11	50%	5,5	900,00	€ 4 950,00
			corte esterna esclusiva	112	10%	11,2	900,00	€ 10 080,00
Sommano							€ 189 900,00	

Valore di mercato Lordo (valore arrotondato) = € 190 000,00

a detrarre spese necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (perfezionamento Sanatoria)	€ 5 000,00
Sommano	€ 185 000,00

Valore di mercato nello stato di fatto e di diritto (valore arrotondato) = € 185 000,00

La superficie del vano scala viene calcolata una sola volta come proiezione orizzontale; nel caso specifico tale superficie è inserita convenzionalmente al piano terra.

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.

Risposta al quesito n.13 (LOTTO UNICO)

Il bene pignorato NON è divisibile in più lotti.

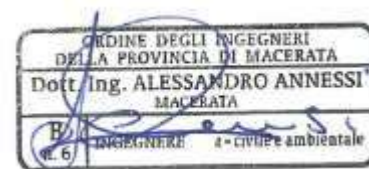
Quesito n.14 Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Risposta al quesito n.14 (LOTTO UNICO)

Si produce in allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione sub 4.

Macerata, li 18/01/2019

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi



Allegati:

- Documentazione catastale (visura storica, estratto di mappa, planimetria catastale);
- Documentazione urbanistica (titoli abilitativi);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica abitazione sub 4;

