

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 5/2023

DITTA:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

TRIBUNALE DI MACERATA

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N° 5/2023

DITTA:

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice Delegato del 05/12/2023 io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura di Liquidazione Controllata in oggetto.

Considerato che l'Avv. Luca Calzetti, liquidatore della procedura, nella richiesta di nomina del C.T.U. ha specificato che era necessario effettuare una perizia che rispondesse ai requisiti di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc. il sottoscritto ha redatto una relazione di stima nella quale sono riportati:

- 1- **La descrizione del bene, con planimetrie e fotografie dello stesso, nonché l'individuazione dell'attuale indirizzo (via e n. civico);**
- 2- **L'individuazione catastale dell'immobile, con indicata la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di esso di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;**
- 3- **La corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari;**
- 4- **L'accertamento che l'intestazione del bene sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;**
- 5- **L'indicazione delle iscrizioni ipotecarie nel ventennio come risultano dalla consultazione dei registri immobiliari;**
- 6- **L'accertamento della conformità dell'immobile alle norme urbanistiche e,**

nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, la precisazione se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e con quale spesa (indicativa);

- 7- L'indicazione se l'immobile sia libero o occupato;
- 8- La precisazione della quota di proprietà, ovvero altro diritto reale, che spetta al debitore e se essa è stata o meno acquistata dal debitore in regime di comunione legale con il coniuge;
- 9- L'accertamento dell'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;
- 10- L'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 11- La stima dell'immobile in base al suo valore di mercato. Nel caso in cui la proprietà comprenda soltanto una quota, la verifica della divisibilità o meno del bene e l'accertamento della riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- 12- La verifica della divisibilità del bene acquisito alla procedura in lotti, individuando - in caso affermativo - i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;
- 13- L'esistenza di eventuali spese fisse di gestione e di manutenzione o spese straordinarie già deliberate con il relativo debito non ancora scaduto.

PREMESSA

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1 IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

E' costituito da un fabbricato da cielo a terra con corpo accessorio e corte circostante ubicato in Recanati (MC), C.da Santa Croce n° 66, che è distinto al **C.F.** al Foglio **100** con le p.lle:

- **38 sub. 4;**
- **38 sub. 5.**

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

Trattasi di un edificio già adibito a scuola rurale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.010, compresa l'area di sedime della costruzione, ubicato all'estrema periferia del territorio del Comune di Recanati, C.da Santa Croce n° 66, in prossimità del confine con il Comune di Montecassiano (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*).

La costruzione (*vedi foto n° 3-4-5-6-7-8 dell'allegata documentazione fotografica*) si compone schematicamente di due corpi affiancati che formano in pianta una L. Un corpo ha le pareti lunghe orientate a Est e Ovest e si eleva per 3 piani fuori terra. L'altro corpo ha le pareti lunghe orientate a Nord e Sud e si eleva per due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile.

L'intero immobile ha strutture portanti, perimetrali ed interne, in muratura di mattoni pieni e malta cementizia di grosso spessore rifinita esternamente in parte a faccia vista ed in parte con intonaco al civile; solai di piano e tetto in latero-cemento; manto di copertura con elementi in laterizio.

In posizione centrale alla sagoma dell'edificio è posto un vano scala che collega verticalmente e disimpegna i vari piani (*vedi foto n° 19-20-21-34-35-36 dell'allegata documentazione fotografica*).

L'intera costruzione (*vedi foto n° 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-37-38-39 dell'allegata documentazione fotografica*) è nell'attualità completamente allo stato

grezzo poiché è stata oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla sostituzione di un solaio ligneo di copertura con altro in c.a. e alla realizzazione di n° 5 alloggi di civile abitazione in sostituzione dell'unica abitazione precedentemente esistente.

Detti interventi sono stati iniziati nell'anno 2008 ed interrotti dopo aver realizzato:

- la rimozione di tutte le rifiniture interne ed esterne esistenti (tramezzi-pavimenti-impianti tecnologici-rivestimenti-infissi di porte e finestre-ecc.);
- la demolizione ed il rifacimento dei solai di piano, modificandone le quote di imposta;
- la demolizione ed il rifacimento del solaio del tetto e del manto di copertura;
- la demolizione ed il rifacimento della scala interna di accesso ai vari piani;
- la modifica delle bucatore esterne;
- la realizzazione di nuovi setti interni portanti in muratura di laterizi semipieni;
- la realizzazione del vespaio aerato al piano terra.

La superficie coperta complessiva dell'immobile, al netto del vano scala, è pari a mq. 386 così ripartita:

- piano terra, mq. 151;
- piano primo, mq. 151;
- piano secondo, mq. 84.

L'altezza interna al grezzo dei vari piani è la seguente:

- piano terra, m. 2,87 nello spazio previsto per l'app.to 1 e m. 2,83 nello

spazio previsto per l'app.to 2;

- piano primo, m. 2,82 negli spazi previsti per gli app.ti 3 e 4;
- piano secondo, variabile da m. 2,27, in corrispondenza dell'imposta del solaio di copertura, a m. 3,75, in corrispondenza del colmo, nello spazio previsto per l'app.to 5. Variabile da m. 0,10, in corrispondenza dell'imposta del solaio di copertura, a m. 1,40, in corrispondenza del colmo, nel sottotetto sovrastante l'app.to 4.

All'interno della corte è inoltre posta, in prossimità del lato Ovest, una costruzione ad una elevazione realizzata in muratura di mattoni a faccia vista e copertura a due falde inclinate che ha superficie coperta di mq. 8 circa e al cui interno è posto un pozzo (*vedi foto n° 40-41 dell'allegata documentazione fotografica*).

La corte perimetrale l'edificio ha accesso diretto su via Santa Croce, superficie di mq. 835 circa al netto dell'area di sedime della costruzione, è interamente pianeggiante e vi si elevano alcune essenze di alto fusto oltre a vegetazione spontanea.

Lungo il lato Sud, prospiciente via Santa Croce, è delimitata da una recinzione costituita da un muretto in mattoni con sovrastante rete metallica completamente ossidata. Su tale recinzione è ricavato un ampio passo carrabile su cui è installato un cancello metallico.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

Risulta descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati in ditta:

- ***** nata in ***** li ***** , c.f. *****
***** , diritto di proprietà per 1/2;
- ***** nato a ***** li ***** , c.f. *****

*****, diritto di proprietà per 1/2;

ed è distinto al Foglio **100** con le seguenti p.lle:

- **38 sub. 4**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale: 83 m², Rendita Euro 84,29, C,da Santa Croce n° 66, piano T;
- **38 sub. 5**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 180 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 180 m², Rendita Euro 560,36, C,da Santa Croce n° 66, piano T-1.

Precisazioni

Le planimetrie catastali in atti, depositate all'Agenzia delle Entrate in data 11/09/1997, non sono aggiornate in quanto riportano lo stato dell'immobile come esistente prima dell'inizio delle opere di ristrutturazione edilizia descritte al punto precedente.

2.2 CONFINI DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

Confina:

- sul lato Sud con via C.da Santa Croce;
- sui lati Ovest e Nord con l'appezzamento di terreno p.lla 97 di proprietà *****
- sul lato Est con l'appezzamento di terreno p.lla 27 di proprietà ***** ***** con sede in Recanati.

2.3 PROVENIENZE DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

- Anteriormente al ventennio l'immobile acquisito alla procedura era di proprietà per 1/1 del COMUNE DI RECANATI, c.f. 00284570439.
- Il COMUNE DI RECANATI ha venduto i diritti ad esso spettanti sull'immobile in oggetto, pari alla proprietà per 1/1, a ***** nata a **** ***** li ***** , c.f. ***** , con atto di compravendita stipulato li 01/03/2005 dal notaio Roberto Morbidelli di Recanati, rep.

54322/10708, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 04/03/2005 al n° R.P. 1914 e n° R.G. 3133.

- ***** ha venduto i diritti ad essa spettanti sull'immobile in oggetto, pari alla proprietà per 1/1, a:
 - ***** nato a ***** li *****, c.f. *****
*****, che ha acquistato per la quota pari ad 1/2 della proprietà;
 - ***** nata in ***** li *****, c.f. *****
*****, che ha acquistato per la quota pari ad 1/2 della proprietà;
- con atto di compravendita stipulato li 13/07/2007 dal notaio Enrico Damiani di Civitanova Marche, rep. 19910/6633, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 19/07/2007 al n° R.P. 7560 e n° R.G. 12419.

QUESITO "3"

Non sono state riscontrate difformità tra l'identificazione catastale del bene e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

QUESITO "4"

L'intestazione del bene in capo alla debitrice è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

L'immobile che costituisce l'attivo della procedura è gravato nel ventennio da tre iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) Iscrizione n° R.P. **3061**, n° R.G. **12420**, del **19/07/2007**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 510.000,00, capitale Euro 300.000,00, tasso interesse annuo 3,25%, importi variabili, durata 30 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/07/2007, rep. 19912/6635, a favore ****
*****, sede Matera (MT), c.f. *****, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1 in ragione di 1/2 ciascuno*

spettanti a:

- ***** nato a ***** li *****, c.f. *****
- ***** nata in ***** li *****, c.f. *****

sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Recanati (MC) distinta al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 5**, categoria A/3, consistenza 7 vani, C.da Santa Croce n° 66;
- **Magazzino** ubicato in Recanati (MC) distinto al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 4**, categoria C/2, consistenza 68 metri quadri, C.da Santa Croce n° 66.

2) Iscrizione n° R.P. **2907**, n° R.G. **11339**, del **11/07/2008**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 320.000,00, capitale Euro 160.000,00, tasso interesse annuo 6,857%, importi variabili, durata 1 anno 8 mesi, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 27/06/2008, rep. 16314/6193, a favore ***** sede Matera (MT), c.f. *****, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1 in ragione di 1/2 ciascuno* spettanti a:

- ***** nato a *****li *****, c.f. *****
- ***** nata in ***** li *****, c.f. *****

sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Recanati (MC) distinta al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 5**, categoria A/3, consistenza 7 vani, Santa

Croce n° 66, piano T-1;

- **Magazzino** ubicato in Recanati (MC) distinto al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 4**, categoria C/2, consistenza 68 metri quadri, Santa Croce n° 66, piano T.

3) Iscrizione n° R.P. **859**, n° R.G. **6866**, del **29/05/2019**, ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE dell'importo di Euro 545.175,86, capitale Euro 272.587,93, derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, del 28/05/2019, rep. 862/6319, a favore *****
sede Roma (RM), c.f. *****
contro i diritti *pari alla proprietà in ragione di 1/2*
spet-tanti a:

- ***** nata in ***** li *****
c.f. *****

sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Recanati (MC) distinta al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 5**, categoria A/3, consistenza 7,0 vani;
- **Magazzino** ubicato in Recanati (MC) distinto al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 4**, categoria C/2, consistenza 68 metri quadri.

QUESITO "6"

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati è scaturito che gli interventi edilizi di cui è stato oggetto l'edificio in esame sono stati realizzati sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- DIA prot. 27546 del 11/08/2007 per opere di manutenzione straordinaria relative alla sostituzione del solaio ligneo di copertura del corpo a tre elevazioni con altro in latero-cemento;
- Permesso di costruire n° 59/2008 del 18/04/2008 per *ristrutturazione fabbricato*

esistente per la formazione di cinque alloggi di civile abitazione.

Nel corso dell'accesso effettuato nell'immobile si sono riscontrate alcune difformità **rispetto ai progetti assentiti** e precisamente:

a) sono state modificate le quote di calpestio dei piani terra, primo, sottotetto del corpo di fabbrica a due elevazioni. Nel progetto depositato al Comune di Recanati (*Vedi allegato E – Documentazione urbanistica*) il calpestio del piano terra era posto a quota +0,80 e il calpestio del piano primo era posto a quota +3,90. Non era previsto un solaio di sottotetto.

Nell'attualità dette quote risultano modificate in modo da renderle uguali a quelle dell'adiacente corpo di fabbrica a tre elevazioni ed è stato inoltre realizzato un ulteriore solaio ovvero il calpestio del piano sottotetto.

Nello specifico, la quota +0,80 è stata abbassata fino a +0,10 e la quota +3,90 è stata abbassata fino a +3,20. Il calpestio del sottotetto è posto a quota +6,15.

E' stato modificato il senso di percorrenza della scala. Negli elaborati grafici depositati al Comune di Recanati il senso di salita era indicato a destra (*Vedi allegato E – Documentazione urbanistica*). La scala realizzata ha senso di salita a sinistra.

Si precisa comunque che tali nuove disposizioni risultano conformi ai disegni architettonici e ai calcoli delle strutture depositati all'allora SETTORE GENIO CIVILE SERVIZIO ANTISISMICA della Provincia di Macerata con attestato del 28/07/2008, prot. 50865/022/003/044/2008, pratica n° 44/2546. Tale pratica venne peraltro sottoposta a verifica formale risultando rispondente alla normativa vigente in materia di edilizia in zona sismica come riportato nella comunicazione del 19/09/2008, prot. 61134/022/003/044/2008 (Vedi allegato F – Documentazione Settore Sismica Regione Marche) ;

b) nella falda Nord del sottotetto del corpo di fabbrica a due elevazioni è stata realizzata una finestra a tetto non prevista sia nei disegni

architettonici che nei disegni delle strutture allegati all'attestato citato al punto precedente (*Vedi allegato F – Documentazione Settore Sismica Regione Marche*). Negli elaborati grafici depositati al Comune di Recanati sulla copertura di tale corpo di fabbrica erano indicate n° 3 finestre a tetto (*Vedi allegato E – Documentazione urbanistica*);

c) il cordolo perimetrale dei solai di sottotetto e copertura del corpo di fabbrica a due elevazioni è rimasto a vista per circa 35 centimetri (*vedi foto n° 3-5-6-7-8 dell'allegata documentazione fotografica*).

Nel colloquio avuto con il geom. Francesco Marconi del Comune di Recanati è scaturito che tutte le difformità urbanistiche riscontrate come sopra elencate sono sanabili con l'inoltro di una pratica SCIA in sanatoria il cui costo presunto è pari ad € 7.600,00 comprese spese tecniche.

Per quanto attiene al settore SISMICA DELLA REGIONE MARCHE non sono necessarie pratiche in sanatoria poiché (*Vedi allegato F – Documentazione Settore Sismica Regione Marche*):

- l'intervento di cui al punto b) rientra negli interventi privi di rilevanza di cui al punto B.3.1 di cui all'Allegato 1 D.G.R. 975/2021;
- l'intervento di cui al punto c) rientra negli interventi di cui all'ultimo comma del punto C8.4.3 del N.T.C. del 17/01/2018.

QUESITO "7"

L'immobile acquisito alla procedura è nell'attualità sfitto e inutilizzato.

QUESITO "8"

Alla debitrice spettano sull'immobile acquisito alla procedura i diritti *pari ad 1/2 della piena proprietà*.

QUESITO "9"

I diritti spettanti alla debitrice sull'immobile pignorato sono pervenuti come bene personale.

QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene acquisito alla procedura che resteranno a carico dell'acquirente.

QUESITO "11"

L'immobile acquisito alla procedura è gravato da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. **12882**, n° R.G. **17002**, del **22/11/2023**, liquidazione controllata derivante da atto giudiziario del Tribunale di Macerata del 04/10/2023, rep. 35/2023, a favore **MASSA DEI CREDITORI DI *******, contro i diritti *pari alla proprietà in ragione di 1/2* spettanti a:

- ***** nata in ***** li ***** , c.f. *****

sui seguenti immobili:

- **Magazzino** ubicato in Recanati (MC) distinto al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 4**, categoria C/2;
- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Recanati (MC) distinta al **C.F.** al Foglio **100** con la p.lla **38 sub. 5**, categoria A/3.

QUESITO "12"**12.1 CRITERIO DI STIMA**

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in

base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della spese presunte necessarie per la regolarizzazione urbanistica;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria;
- al netto della riduzione del 20% poiché trattasi di vendita di quota parte e non dell'intero.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Fabbricato da cielo a terra con accessorio e corte – foglio 100, p.lle 38 sub. 4/5

Superficie coperta complessiva al netto

del vano scala	mq. 386 x € 600,00	€	231.600,00
Accessorio (pozzo)	a corpo	€	2.000,00
Corte mq. 834	a corpo	€	9.000,00

		€	242.600,00

A dedurre per costi presunti regolarizzazione

Urbanistica € - 7.600,00

RESTANO € 235.000,00

QUOTA PARTE DI SPETTANZA *****

€ 235.000,00 : 2 = € 117.500,00

A dedurre 10% per differenza tra oneri tributari su base

catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e

per l'immediatezza della vendita giudiziaria

€ 117.500,00 x 10% € - 11.750,00

A dedurre 20% poiché trattasi di vendita di quota

parte e non dell'intero

€ 117.500,00 x 20% € - 23.500,00

RESTANO € 82.250,00

Che si arrotondano ad € 82.000,00

(Euro ottantaduemila/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE ACQUISITO ALLA PROCEDURA

L'immobile dovrà essere alienato in un unico lotto.

13.2 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà spettanti su di un edificio da cielo a terra con corte perimetrale ubicato in Recanati, via Santa Croce n° 66.

L'immobile, da sanare urbanisticamente, ha superficie coperta complessiva, escluso il vano scala, di mq. 386 circa e nella corte di pertinenza è presente un accessorio, pozzo, della superficie di mq. 8. Nell'attualità è allo stato grezzo

poiché oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di n° 5 alloggi di civile abitazione in sostituzione dell'unica abitazione precedentemente esistente.

Risulta nell'attualità descritto al Catasto Urbano del Comune di Recanati, con planimetrie catastali non aggiornate poiché riportanti lo stato dell'immobile prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione, ed è distinto al Foglio **100** con le seguenti p.lle:

- **38 sub. 4**, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 68 m², Superficie Catastale Totale: 83 m², Rendita Euro 84,29, C, da Santa Croce n° 66, piano T;
- **38 sub. 5**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 180 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 180 m², Rendita Euro 560,36, C, da Santa Croce n° 66, piano T.

Il valore da porre a base d'asta del lotto è di € 82.000,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 02/07/2024

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)