

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

ai sensi dell'articolo 195 del Codice di Procedura Civile come modificato dalla Legge n. 69/2009

Tribunale di Macerata



Sezione:
CIVILE

N. ruolo generale:
108/2020

Procedimento:
ESECUZIONE
IMMOBILIARE

Oggetto:
Consulenza tecnica ufficio

GIUDICE

• dott. Jonata TELLARINI

CTU

• ing. Emiliano CASTRICINI - pec: info@pec.castricini.it

CREDITORE
PROCEDENTE

• INTESA SANPAOLO S.p.A. (avv. Giovanni FEDELI - pec:
giovanni.fedeli@avvotecamerino.legalmail.it)

DEBITORE ESECUTATO

Revisione:

01

Data:

19 maggio 2022

Fogli:

n° 9 pagine + n° 5 allegati

Riferimenti:

atti di causa



Studio CASTRICINI

Via Valle n. 11 - 62015 Monte San Giusto (MC)
Tel: 0733.837488 - Fax: 0733.838133
www.castricini.it - info@castricini.it



divisioni

civile

ambiente

industria

sicurezza

Consulente Tecnico d'Ufficio:
ing. Emiliano CASTRICINI



Indice argomenti

1	PREMESSA.....	2
2	DESCRIZIONE e NOTIZIE sull' IMMOBILE PIGNORATO.....	3
3	SINTESI di ISPEZIONE IPOTECARIA (da anno 2002).....	5
4	RISPOSTE al QUESITO	5

Allegati

ALLEGATO I

Documenti catastali

ALLEGATO II

Ispezioni ipotecarie

ALLEGATO III

Documentazione fotografica

ALLEGATO IV

Procedimento di stima

ALLEGATO V

Dati tecnici per la certificazione energetica



1 PREMESSA

La presente relazione di perizia tecnica è stata redatta a seguito della nomina del sottoscritto Ing. Emiliano Castricini a Consulente Tecnico d'Ufficio, conferita in data 31/05/2021 dal **Giudice dott. Jonata Tellarini**, nell'ambito della Procedura esecutiva con il Numero di Ruolo Generale n. 108/2020 del Tribunale di Macerata, tra le parti indicate di seguito:

- Creditore procedente: **INTESA SANPAOLO S.p.a.** (rappresentata dall'avv. Giovanni Fedeli);
- Debitore esecutato: (OMISSIS) (rappresentata dall'avv. (OMISSIS))

Avendo il sottoscritto CTU accettato l'incarico, prende atto del quesito posto dal Giudice suddiviso in quattordici punti (con ulteriori 3 capoversi di precisazioni), che si riporta di seguito:

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, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*



2 DESCRIZIONE E NOTIZIE SULL' IMMOBILE PIGNORATO

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento in posizione di mansarda e da un garage, posti in uno stabile di 4 piani ubicato a Castelraimondo, via Piancatelli civici 54 e 60, ex via Carducci.

L'appartamento è identificato al catasto urbano foglio 26, particella 963, sub 22 , il garage con il sub 7.

La costruzione dell'edificio (nella foto sotto) risale al 1986-87, prima concessione edilizia n.45/1985, seguita da 3 varianti (ultima conc. edilizia n.37/86).

L'abitabilità per l'intero complesso è stata rilasciata con la pratica n.45 del 21-11-1987.

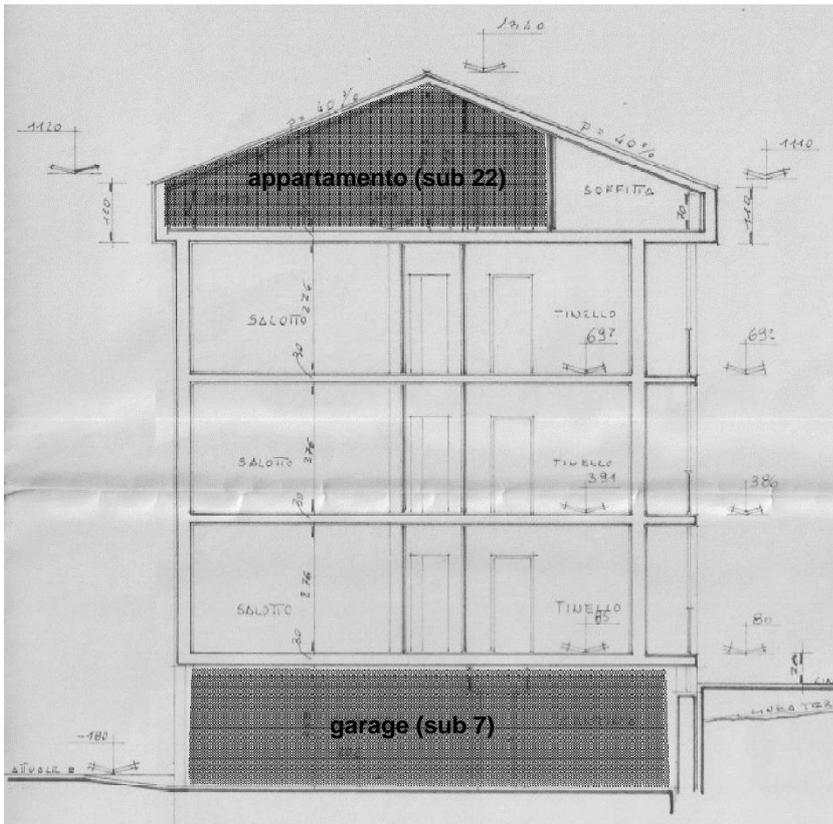


L'edificio ha una struttura con telaio in cemento armato su 4 livelli con solai in latero cemento, tamponature a doppio paramento ante legge 10/1991, ed è senza ascensore. Con riferimento alle parti esterne, l'edificio è in buono stato di conservazione e non risultano danni al recente terremoto 2016.

Lo stesso vale per l'immobile pignorato, anch'esso ben tenuto.

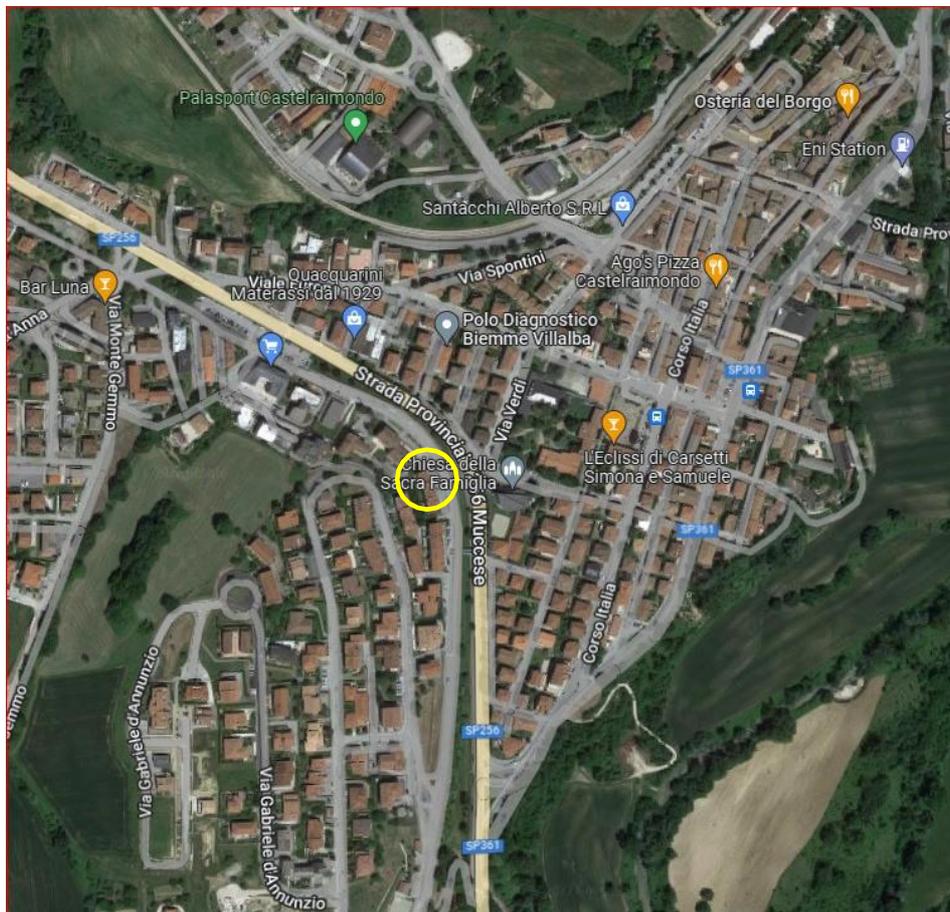
L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano; è presente anche un impianto accessorio a pompa di calore funzionale sia al riscaldamento, sia al raffrescamento.





Qui accanto sono indicati in sezione l'appartamento (sub 22) ed il garage (sub 7).

Sotto, è inquadrata la posizione del fabbricato rispetto all'abitato principale di Castelraimondo



3 SINTESI di ISPEZIONE IPOTECARIA (da anno 2002)

catasto fabbricati, unità negoziale distinta al **F.26 p.IIa 963, sub 22** l'appartamento e **sub 7** il garage

- 1) **compravendita** presentata il 28 giugno 2005
a favore: (OMISSIS) per la quota di 1/2 e
(OMISSIS) per la quota di 1/2
contro: (OMISSIS) per diritto di proprietà quota 1/1

- 2) **ipoteca volontaria** presentata il 28 giugno 2005
a favore: Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - società cooperativa a r.l.
(sede Recanati MC, c.f. 01176450433)
contro: (OMISSIS) per la quota di 1/2 e
(OMISSIS) per la quota di 1/2
capitale 120.000 € durata 25 anni; con regolamento del mutuo alla sezione D
annotazione presentata il 2/10/2008, surroga ai sensi dell'art.8, D.L. 7/2007

- 3) **surroga (art.8 D.L. 7/2007)** presentata il 2 ottobre 2008
a favore: (come nella formalità originaria) Banca di Credito Cooperativo di Recanati e
Colmurano - società cooperativa a r.l. (sede Recanati MC, c.f. 01176450433)
contro: (come nella formalità originaria) (OMISSIS) e
(OMISSIS)
a favore dei quali esplica i suoi effetti l'annotazione
CASSA DI RISPARMIO DI FOLIGNO SPA (sede Foligno, C.Cavour, c.f. 00152110540)
con contratto di mutuo e surrogazione riferiti alla sez.D - ulteriori informazioni

- 4) **verbale di pignoramento** presentato il 14/07/2020 da avv. Giovanni Fedeli FDL GNN 67P05 D653 X
contro: (OMISSIS) per il diritto di proprietà quota di 1/2 e
(OMISSIS) per il diritto di proprietà quota di 1/2
a favore di: INTESA SANPAOLO (c.f. 00799960158, sede Torino)

4 RISPOSTE al QUESITO

Esaminato il fascicolo degli atti, acquisita la documentazione necessaria per l'analisi e la valutazione della situazione e sulla base degli accertamenti tecnici in comune, sui luoghi, e presso i registri immobiliari, il sottoscritto CTU risponde ai quesiti posti dal Giudice e indicati di seguito:



Quesito 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)”

Il pignoramento riguarda un **appartamento** in posizione sottotetto al 4° piano e un **garage** al piano terra di una palazzina in cemento armato costruita tra il 1986 e il 1987 (certificato di abitabilità n.45 del 21-11-1987).

Altri elementi descrittivi sono riferiti al §.2; le planimetrie catastali sono contenute nell'allegato I, alcune foto nell'allegato II.

L'indirizzo della palazzina è **via Angelo Piancatelli, civico 60**, mentre il garage, che ha ingresso autonomo su strada, è segnato dal civico 54.

Quesito 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”

Sotto il profilo catastale l'immobile è descritto al comune di Castelraimondo C251, catasto fabbricati:

foglio	p.lla	sub	categoria	classe	consistenza	superficie	rendita	Indirizzo attuale
26	963	22	A/3- ab.tipo economico	3	4 vani	Totale 96 mq, 92 mq senza aree scop.	309,87 €	v.Piancatelli, 60
26	963	7	C6- rimessa	4	31 mq	Totale 34 mq	49,63 €	v.Piancatelli, 54

Gli immobili sono intestati ai coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS) ciascuno per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

La provenienza risulta per atto di compravendita notaio Salvi Maria Amelia, Camerino MC, repertorio 405/93 del 24/06/2005 (vedi in sintesi al §.3 e all'allegato II ispezione ipotecaria da anno 2002).

L'appartamento risulta essere l'abitazione principale dei coniugi proprietari e della loro famiglia con due figli minori. Non notizia di diritti di terzi, servitù prediali, altri vincoli e oneri.

Quesito 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)”

Non difformità nell'identificazione dei beni tra atto di pignoramento, nota di trascrizione e registri immobiliari.

Nelle visure catastali risulta l'indirizzo via Giosuè Carducci, ora via Angelo Piancatelli, civici 60 e 54 (variazione topono-mastica del 07/06/2002 n.85026).

Quesito 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”



Il bene risulta intestato ai debitori esegutati (OMISSIS) e (OMISSIS) per la quota di 1/2 ciascuno, coniugi in regime di separazione dei beni.

Quesito 5: “Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari”

L'ispezione ipotecaria a partire dall'anno 2002 è sintetizzata al §.3 e riferita in originale nell'allegato II.

Le iscrizioni pregiudizievoli ad oggi gravanti sul bene sono 3:

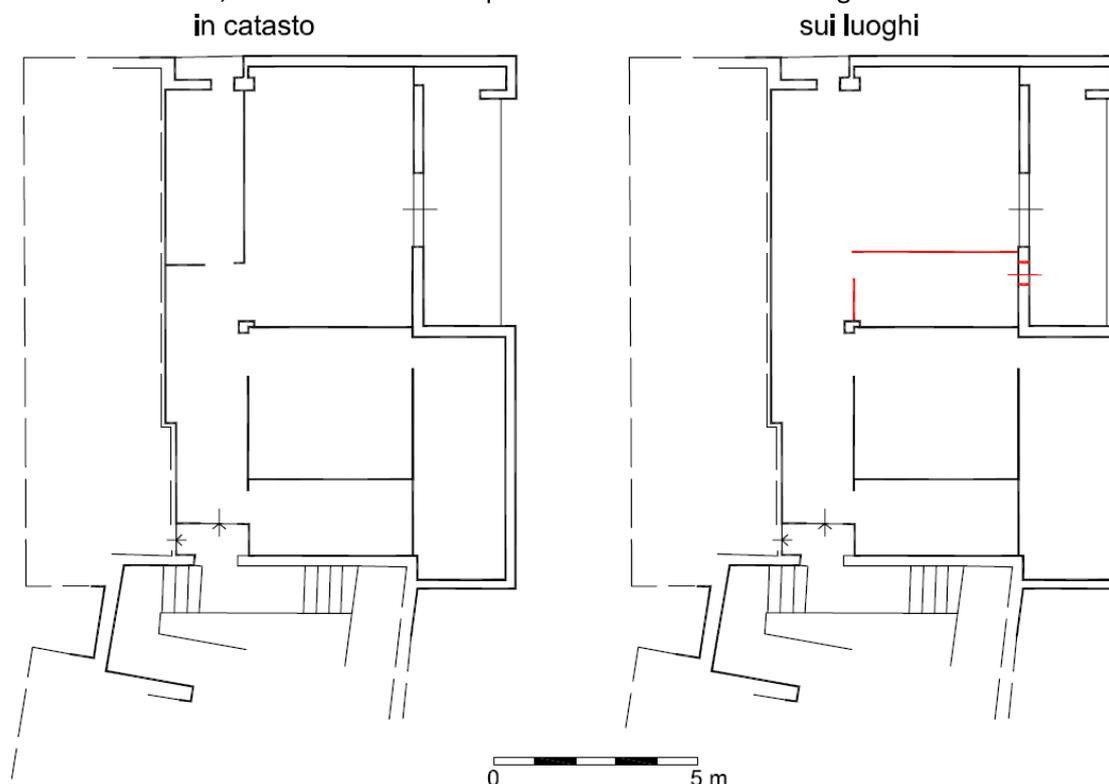
- iscrizione nn.9950/2272 del 28/06/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
- annotazione nn.14946/1728 del 2/10/2008 surroga ai sensi art.8 D.L.7/2007
- trascrizione nn.7282/5351 del 14/07/2020 a seguito di verbale di pignoramento immobili.

Quesito 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)”

L'edificio è stato costruito negli anni 1986-87 con concessione edilizia n.45/1985, seguita da 3 varianti (ultima conc. edilizia n.37/86). L'agibilità è stata rilasciata con la pratica n.45 del 21-11-1987.

Le due principali misure esterne dell'edificio sono conformi entro la tolleranza dell'errore di misura.

Per mero scrupolo si segnala che all'interno dell'abitazione risulta spostato un divisorio in cartongesso ed aperta una finestra bassa, come nel confronto qui sotto tra il catastale e i luoghi all'attualità.



Si tratta di difformità meramente formali e del tutto prive di rilevanza sismica; inoltre, la finestra bassa si affaccia sul balcone e non ha incidenza sul quadro visivo del prospetto.

Nei regolamenti edilizi più stringenti la sanatoria potrebbe comportare un costo prossimo ai mille euro.

La rimessa in pristino, invece, circa la metà.

Quesito 7: “Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo)”

Appartamento e garage sono occupati dai proprietari, i coniugi (OMISSIS) (OMISSIS) con i loro 2 figli minori.

Quesito 8: “Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota”

Dai registri immobiliari risulta che appartamento e garage sono in comproprietà di 1/2 ciascuno dei coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS), debitori esegutati, in conformità ad ispezione ipotecaria ventennale.

Quesito 9: “Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge”

I beni sono stati acquistati con atto del notaio Maria Amelia Salvi, Camerino MC, repertorio 405/93 del 24/06/2005 dai debitori esegutati sig.ri (OMISSIS) e (OMISSIS), proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, coniugi in regime di separazione dei beni.

Quesito 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”

Sui beni non insistono vincoli di carattere storico artistico. Trattandosi di un appartamento e un garage inseriti in un fabbricato a torre, sussistono i consueti oneri di natura condominiale.

Quesito 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”

In base alle ricerche condotte non sono state riscontrate formalità, vincoli o oneri oltre quelli di natura condominiale.



Quesito 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”

I beni pignorati sono costituiti da due immobili ad ingresso autonomo. Nella tabella che segue sono illustrati i valori di stima per singola unità catastale, mentre il procedimento e i criteri applicati sono esplicitati nell'allegato IV.

tipologia	sub	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	22	96	1.500	144.000
box	7	34	600	20.400
Valore complessivo €				164.400

Quesito 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 costituiti da due immobili ad ingresso autonomo; il valore di ciascuno è riferito nella tabella di cui al quesito precedente.

Quesito 14: “Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa”

Intervistati i proprietari e verificati alcuni documenti in loro possesso non è stato possibile rintracciare il certificato di prestazione energetica che invece sembrerebbe esistente.

Si è ritenuto pertanto non opportuno procedere al calcolo come richiesto nel quesito, detto peraltro che si tratta di prestazione professionale non esattamente in linea con una CTU.

In ogni caso, nell'allegato V vengono riferiti gli schemi e tutti i dati tecnici essenziali per il deposito del calcolo. Le planimetrie necessarie sono contenute nell'allegato I, mentre la planimetria aggiornata (di fatto non strettamente necessaria) è esposta al quesito 6.

Monte San Giusto, 19 maggio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
ing. Emiliano Castricini



Emiliano Castricini