

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
SEZIONE UNICA CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 110/2022 G.E. dott.Jo nata Tellarini

contro: -----

promossa da: -----

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Maria Gabriella Maggi nata a Macerata (MC) il 30/04/1955, c.f.: MGG MGB 55D70 E783G, residente e con studio in Bolognola (MC) alla via dei Sibillini n. 1, in data 18/05/2023 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. nominato dalla presente procedura per rispondere ai seguenti quesiti:

1) Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e numero 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 contenuti 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 dell'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 l'immobile 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 o 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 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 e accertare la riduzione del valore seguente 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 e il valore di ciascun lotto;

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

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO (*Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e numero civico)*)

I beni pignorati consistono in una serie di terreni confinanti fra loro senza nessuna costruzione sovrastante e sono ubicati in:

- Comune: CORRIDONIA
- Provincia: MACERATA
- Località: via ANTONIO DA MONTOLMO

Trattasi di terreni raggiungibili soltanto mediante una strada vicinale sita sul lato ovest dell'intero compendio (v. foto n.1) posti in prossimità del centro abitato sul versante della zona industriale di Piediripa di Macerata.

I terreni che si sviluppano sul lato ovest del compendio hanno un andamento quasi pianeggiante facilmente accessibile dalla suddetta strada vicinale mentre i terreni sul lato opposto hanno una leggera pendenza che non ne impedisce l'utilizzo (v. documentazione fotografica).

Si allega:

Allegato 1: documentazione fotografica

Allegato 1 A: video

2° QUESITO (*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;*)

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da soli terreni siti in Corridonia (MC) censiti al NCT (Nuovo Catasto Terreni) di detto Comune come segue:

Foglio 28 Particelle 48 – 179 – 183 – 185 – 207 – 237 – 239 – 240 – 241 – 242 – 243 – 245 – 248 – 249

Si ribadisce che l'intero compendio di terreni è costituito da una serie di particelle, come sopra identificate, confinanti fra loro, pertanto si riportano di seguito i confinanti dell'intera proprietà che sono:

Confine lato OVEST :

Strada vicinale e Terreni Fg. 28 part. 180 – 186 – 206 – 246 – 247 – 249

Confine NORD :

Terreno Fg. 28 part. 471

Confine EST:

Terreni Fg 28 part 403 – 399 – 346

Confine SUD:

Terreni Fg. 28 Part. 263 - 442

I terreni sono tutti censiti al foglio 28 del Comune di Corridonia (MC):

- 1) particella n. 48, R.D. € 0,46, R.A. € 0,81, superficie 520 mq, qualità Canneto, classe 3
- 2) particella n.179, R.D. € 0,07, R.A. € 0,04, superficie 700 mq, qualità incolt. prod., classe ;
- 3) particella n. 183, R.D. € 4,59, R.A. € 4,59, superficie 1.975 mq, qualità seminativo, classe 5;
- 4) particella n. 185, Porzione AA: R.D. € 1,55, R.A. € 2,27, superficie 400 mq, qualità Seminativo , classe 3;
Porzione AB: R.D. € 2,92, R.A. € 3,31, superficie 753 mq, qualità seminativo arbor., classe 4;
- 5) particella n. 207, Porzione AA: R.D. € 0,05, R.A. € 0,06, superficie 13 mq, qualità Seminativo arbor., classe 4;
Porzione AB: R.D. € 0,06, R.A. € 0,08, superficie 17 mq, qualità uliveto, classe 1;
- 6) particella n. 237, R.D. € 15,66, R.A. € 18,01, superficie 3033 mq, qualità seminativo arbor., classe 2;
- 7) particella n. 239, R.D. € 3,13, R.A. € 3,13, superficie 1.345 mq, qualità seminativo, classe 5;
- 8) particella n. 241, Porzione AA: R.D. € 6,58, R.A. € 9,66, superficie 1.700 mq, qualità Seminativo , classe 3;
Porzione AB: R.D. € 23,71, R.A. € 26,87, superficie 6.120 mq, qualità seminativo arbor., classe 4;

- 9) particella n. 242, Porzione AA: R.D. € 1,55, R.A. € 2,27, superficie 400 mq, qualità Seminativo , classe 3; Porzione AB: R.D. € 0,93, R.A. € 1,05, superficie 240 mq, qualità seminativo arbor., classe 4;
- 10) particella n. 243, Porzione AA: R.D. € 136,59, R.A. € 160,69, superficie 31,114 mq, qualità Seminativo arbor. , classe 3; Porzione AB: R.D. € 21,10, R.A. € 29,21, superficie 6.285 mq, uliveto, classe 1;
- 11) particella n. 245, R.D. € 0,22, R.A. € 0,30, superficie 65 mq, qualità uliveto, classe 1;
- 12) particella n. 248, R.D. € 0,13, R.A. € 0,19, superficie 40 mq, qualità uliveto, classe 1;
- 13) particella n. 249, R.D. € 0,07, R.A. € 0,09, superficie 20 mq, qualità uliveto, classe 1;

Non esiste alcuno dei vincoli richiesti dal presente quesito (*di godimento o di garanzia*).

Trattandosi di terreni ci sono i vincoli urbanistici presenti nel PRG così come delineati nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega.

La proprietà risulta essere della società ----- come da apposito atto trascritto:

A favore : -----

Contro: -----

Data: 14/01/2010 reg. part. 404 reg. generale 596

Pubb. Uff.: TRIBUNALE di Macerata Repertorio 3354 del 22/12/2009

Mediante : Decreto di trasferimento immobili siti in Corridonia (MC)

Si allega:

Allegato 2: Mappa e visure

Allegato 2 A: Mappa fg. 28 confinanti

3° QUESITO (*Rilevare eventuali difformità l'identificazione dei beni contenuti nell'atto di pignoramento 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 accertamenti eseguiti presso i dovuti Uffici, si può affermare che non esistono difformità inerenti l'identificazione dei beni sia ai fini castali che nei vari atti di provenienza (e relativa trascrizione) e i successivi atti di pignoramento (e relativa trascrizione).

4° QUESITO (*Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o hai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio*);

L'intestazione dei beni in capo al debitore sono corretti come da controlli effettuati.

5° QUESITO (*Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio visionando direttamente i registri immobiliari*);

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sull'immobile:

Tipo: ipoteca volontaria

Iscritta in data: 28/11/2010

Su istanza di: Banca delle Marche S.p.A.

Al numero particolare: 3708 del 25/11/2010 – Reg. Generale 16958

- Elenco delle eventuali trascrizioni di domande giudiziali:
 - del 03/06/2011 reg. part. 5095 reg. generale 8405
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 5053/2011
Domanda giudiziale- accertamento di diritti reali
Su istanza di -----
 - del 06/10/2014 reg. part. 8198 reg. generale 10798
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 9422/2014
Domanda giudiziale- dichiarazione di annullamento di atti
Su istanza -----
 - del 06/10/2014 reg. part. 8199 reg. generale 840510799
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 9422/2014

Domanda giudiziale- dichiarazione di nullità di atti

Su -----

• Elenco Trascrizioni

- A Favore: -----
Contro: -----
del 14/01/2010 reg. part. 404 reg. generale 596
Pubb. Uff.: TRIBUNALE di Macerata Repertorio n. 3354 del 22/12/2009
Decreto di trasferimento immobili siti in Corridonia (MC)

- A Favore: -----
Contro: -----
del 27/09/22 reg. part. 10951 reg. generale 15051
UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di Macerata Repertorio 142952 del 09/06/2022
Atto esecutivo- verbale di pignoramento immobili

Dala visione dei registri immobiliari è scaturito quanto sopra riportato ovvero esistono :

- Una ipoteca volontaria ovvero mutuo, una trascrizione a favore relativa all'acquisto del bene oggetto di stima, e il verbale di pignoramento del bene da parte del tribunale.
- Inoltre sono in essere tre “ domande giudiziali “ presentate per
Accertamento di Diritti reali – Usucapione su istanza di ----- contro -----
Dichiarazione di annullamento di atti –su istanza di ----- contro -----
Dichiarazione di nullità di atti - su istanza di ----- contro -----
Per dette istanza non risultano altri atti (sentenze ecc)

Si allega:

Allegato 5: Certificato trascrizioni e relative note

6° QUESITO (Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norma 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);

I beni pignorati sono terreni e onde individuare la destinazione urbanistica è stato richiesto il “Certificato di Destinazione Urbanistica” il cui contenuto viene di seguito riportato:

Piano regolatore generale vigente adeguato al P.T.C. della Provincia di Macerata (approvato definitivamente con Delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008- B.U.R del 08/01/2009):

- ZONA “ CF 12” (Zone residenziali di espansione) rif. N.T.A. art. 17.7
Foglio 28 particelle 243 porz. – 245 porz. – 248 – 249 porz.

- ZONA “EA” (Aree agricole inedificabili) rif. N.T.A. art. 20.4:
Foglio 28 particelle n. 48 porz. – 179 porz. – 183 porz. – 185 porz. - 239 porz. – 240 porz. – 241 porz. – 242 porz. – 243 porz.

- ZONA “EU” (verde ortivo) rif. N.T.A. art. 20.5:
Foglio 28 particelle n. 48 porz. – 179 porz. – 183 porz. – 185 porz. – 237 porz. - 239 porz. – 240 porz. – 241 porz. – 242 porz. – 243 porz.

- Aree destinate alla viabilità rif. N.T.A. art. 8:
Foglio 28 particelle 207 porz. – 241 porz. – 242 porz. – 243 porz. – 245 porz. – 249 porz.

- Aree destinate a verde pubblico rif. N.T.A. art. 10 :
Foglio 28 particelle 207 porz. – 237 porz. - 241 porz. – 242 porz. – 243 porz. – 245 porz.

Descrizione della situazione urbanistica attuale dei terreni oggetto di pignoramento appurata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corridonia.

Presso il Comune di Corridonia risulta che la ----- ha presentato, in data 29/12/2012, apposita domanda per l'approvazione Piano di lottizzazione sul comparto residenziale CF 12 del vigente PRG.

La lottizzazione prevedeva la realizzazione complessiva di numero cinque lotti dei quali, nel primo stralcio, sarebbero stati effettivamente realizzati i soli primi due lotti (Lotto 1 e Lotto 2).

Per l'acquisizione dei dovuti pareri sono state convocate le seguenti Conferenze dei Servizi:

la prima convocata in data 19/09/2013 e poi rinviata al 30/09/2013 e un'altra in data 04/10/2013.

In data 25/02/2014, il Comune di Corridonia, con Nota prot.n. 5009, comunica che nelle suddette Conferenze dei Servizi sono emerse delle criticità che non hanno permesso l'adozione immediata del Piano di Lottizzazione presentato pertanto l'adozione dello stesso venne subordinato alla definizione di dette criticità che vengono qui di seguito riportate:

- o Smaltimento delle acque meteoriche;
- o Mancato accesso del comparto di lottizzazione.

E' da precisare che il competente Ufficio Comunale aveva comunque valutato positivamente il Piano di Lottizzazione presentato nonostante presentasse alcuni standard del PRG diversi da quanto disposto dall'art. 17 delle relative N.T.A. e quindi la conseguente necessità di avviare una apposita variante al PRG.

Alla suddetta comunicazione del 25/02/2014 del Comune, la Ditta ----- ha dato riscontro, in data 29/03/2014, al Comune sollecitando lo stesso porre in essere quanto necessario.

Si allega:

Allegato 6: Certificato Destinazione Urbanistica (CDU) + NTA

Allegato 6 A: Documenti piano lottizzazione presentato

7° QUESITO (*indicare se l'immobile siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo)*);

In data 12/09/2023 il sottoscritto Tecnico ha effettuato apposito sopralluogo presso il compendio dei terreni pignorati constatando che l'intera proprietà risultava libera. Le parti interessate (-----) debitamente convocate tramite PEC del 17/08/2023 non si sono presentate al suddetto sopralluogo. Si precisa che al fine di dare piena conoscenza alle parti del suddetto sopralluogo, la ----- è stata convocata anche tramite raccomandata A.R in quanto la suddetta PEC del 17/08/2023 non era andata a buon fine. Si precisa infine che anche la raccomandata è ritornata al mittente.

Si allega:

Allegato 7: Ricevute PEC e Raccomandata

8° QUESITO (*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)*;

Si precisa che al debitore eseguito spetta la piena proprietà per l'intero su tutti i beni eseguiti.

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

Non pertinente

10° QUESITO (*Accertare l'esistenza di formalità, vincoli o 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 vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico)*;

Non esistono formalità vincoli ad eccezione di quanto elencato al precedente 5° QUESITO che per quanto occorrer possa viene nuovamente di seguito riportato:

- del 03/06/2011 reg. part. 5095 reg. generale 8405
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 5053/2011
Domanda giudiziale- accertamento di diritti reali
Su istanza di -----
- del 06/10/2014 reg. part. 8198 reg. generale 10798
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 9422/2014
Domanda giudiziale- dichiarazione di annullamento di atti

Su istanza -----

- del 06/10/2014 reg. part. 8199 reg. generale 840510799
Pubb.uff. TRIBUNALE di Macerata Repertorio 9422/2014
Domanda giudiziale- dichiarazione di nullità di atti
Su istanza -----

11° QUESITO *(Accertare l'esistenza di formalità, vincolo od oneri (anche di natura condominiale) che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente);*

Non presente.

12° QUESITO *(Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; in caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni e accertare la riduzione del valore seguente al fatto che questa sia venduta da sola);*

Onde individuare il più probabile valore di mercato, si è eseguita una valutazione basata sull'analisi di tutti i fattori di natura intrinseca ed estrinseca del compendio oggetto di pignoramento costituito da soli terreni.

Nello specifico si è tenuto conto di quanto segue:

- o Ubicazione: i terreni sono situati in prossimità del centro abitato/zona residenziale, sul versante verso la zona Industriale di Piediripa di Macerata.
- o Consistenza: Trattasi di una serie di terreni tra di loro confinanti che sviluppa una superficie di circa 55.000 mq.
- o Destinazione Urbanistica: così come risultante dal CDU dal quale si evince che un'ampia porzione del compendio è edificabile e precisamente ricade nelle "Zone Residenziali di Espansione";
- o Vincoli risultanti sempre dal CDU quali ad es. "Aree destinate alla viabilità e al verde pubblico" e il "Comparto Minimo di Intervento di cui all'art. 4 della N.T.A";
- o Indice di Edificabilità: 1,20 mc/mq;
- o Piano di lottizzazione presentato al Comune di Corridonia che evidenzia le potenzialità edificatoria dell'area oggetto di stima;
- o l'andamento del Mercato immobiliare della zona;

Tutto ciò premesso, si è provveduto ad effettuare una stima attribuendo un valore al compendio nel suo insieme e non attribuendo un valore specifico al singolo mq di terreno, in quanto ciò non avrebbe evidenziato tutte le peculiarità che sopra sono state elencate.

Una tale procedura di stima è necessaria, visto anche quanto poi precisato nel successivo quesito n. 13, ossia che il compendio non è divisibile in lotti, in quanto il Comparto minimo di intervento disciplinato dall'art. 4 delle NTA impone di procedere ad una lottizzazione unitaria dell'intera area.

Pertanto si può concludere che il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima è pari a €.850.000,00 (Ottocentocinquantamilaeuro/00).

N.B. Si precisa che nella valutazione non è stata presa in considerazione la presenza delle tre "domande giudiziali" presenti nel quesito 5 in quanto sono procedimenti apparentemente non definiti e non opponibili ai terzi.

13° QUESITO *(Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti individuando- in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi e il valore di ciascun lotto);*

Da un'attenta analisi dell'intero compendio si può giungere alla conclusione che i terreni pignorati non sono divisibili in lotti visto quanto previsto dal comparto minimo di intervento disciplinato dall'art. 4 delle NTA che impone di procedere ad una lottizzazione unitaria dell'intera area, mediante la redazione di un piano attuativo unitario.

14° QUESITO *(Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa);*

Non pertinente.

Allegati (la numerazione indica meramente il riferimento al quesito e non si riferisce ad una numerazione progressiva) – numero totale allegati 8:

Allegato 1: documentazione fotografica

Allegato 1 A: video

Allegato 2: Mappa e visure

Allegato 2 A: Mappa fg. 28 confinanti

Allegato 5: Certificato trascrizioni e relative note

Allegato 6: Certificato Destinazione Urbanistica (CDU) + NTA

Allegato 6 A: Documenti piano lottizzazione presentato

Allegato 7: Ricevute PEC e Raccomandata

In fede

Bologna li 18/12/2023

Il Consulente Tecnico D'ufficio
Geom. Maria Gabriella Maggi