



**TRIBUNALE ORDINARIO –
MACERATA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento n. 123/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
**RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITÀ DI
MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.**

DEBITORE:

Sig. 

GIUDICE:

Dott. ENRICO PANNAGGI

RELAZIONE IRREGOLARITA'

TECNICO INCARICATO:

Ing. LUCIA CANULLO

Iscritta all'Albo degli Ingegneri di Macerata al n° A 1573

c.f. CNLLCU85A61L366Y

con studio in APPIGNANO (MC) VIA V. ALFIERI n. 7

Tel.: 339/8317284

Email: ing.lucia.canullo@gmail.com

PEC: lucia.canullo@ingpec.eu



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Lucia Canullo, con studio in Appignano (MC) in Via V. Alfieri n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n. A 1573 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del tribunale di Macerata, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Dott. Enrico Pannaggi del Tribunale di Macerata in data 11/04/2024, ha prestato il giuramento di rito e ha ricevuto i seguenti quesiti in relazione alla procedura esecutiva n° 123/2023 promossa da RIENZA SPV S.R.L E PER ESSA NELLA QUALITÀ DI MANDATARIA CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. contro il Sig. ██████████

“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'instestazione 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 ai 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 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 fissato 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 l'invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc., 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."*

Successivamente ho comunicato alle parti la data di inizio delle Operazioni Peritali con la raccomandata A.R. nn. 20068719727-9 con la quale si fissava il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Matelica (MC).

2. OPERAZIONI PERITALI

Sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Macerata per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale, per reperire l'estratto di mappa. Le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico.

Presso gli archivi dell'uffici tecnico del comune di Matelica è stata eseguita ricerca per accertare la regolarità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento.

Sono state effettuate visure presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare della provincia di Macerata per accertare le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio gravanti sull'immobile.

La sottoscritta Ing. Lucia Canullo ha eseguito il sopralluogo sugli immobili siti in Matelica (MC), onde raccogliere elementi e parametri utili per la descrizione e valutazione degli immobili, nonché per eseguire relazione fotografica e rilevare eventuali difformità tra lo stato di fatto degli immobili, i documenti catastali e urbanistici. L'accesso agli immobili in questione è stato effettuato in data 20/07/2024 alla presenza del Sig. Dagoli Massimo, in qualità di proprietario degli immobili.

A conclusione delle operazioni peritali la sottoscritta CTU ha riscontrato nell'immobile oggetto di stima delle irregolarità di varia natura. Di seguito se ne riporta la descrizione, in risposta al quesito n. 16. Precisando che gli altri quesiti sono stati trattati nella relazione di Consulenza Estimativa Giudiziaria.

3. GIUDIZI DI CONFORMITA':

3.1 CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

➤ Relativamente al **LOTTO 1**, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Sono stati installati due manufatti, un box coperto e tamponato ad uso ricovero attrezzi ed un pergolato coperto con telo in pvc, sulla corte esclusiva del piano terra:
tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto non sono conformi alle NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
2. Modifica della scala di accesso alla corte esclusiva,



3. Modifica posizione del divisorio del bagno in corrispondenza del sottoscala,
4. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, contributo di costruzione, opere di rimessa in pristino dello stato autorizzato, spese tecniche, ecc.: €5.000,00

➤ Relativamente al **LOTTO 2**, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di due nicchie su muri perimetrali,
2. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

SCIA in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, spese tecniche, ecc.: €2.000,00

➤ Relativamente al **LOTTO 3**, sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di un porticato in legno ed un piccolo manufatto in muratura posti in aderenza al fabbricato principale su prospetto Nord-Est:
tali opere realizzate in assenza di titolo abilitativo non potranno essere regolarizzate in quanto difformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente poiché i manufatti allo stato di fatto si configurano come un volume posto ad una distanza dai confini inferiore a quanto stabilito nelle NTA vigenti, pertanto il responsabile dell'abuso dovrà eseguire la rimessa in pristino dello stato autorizzato ovvero la rimozione/demolizione delle opere abusive, secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
2. Messa in opera di una scala del tipo in ferro autoportante di collegamento tra il piano terra e il piano primo;
3. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne

Le irregolarità sopra elencate sono meglio identificate con il colore rosso nell'elaborato grafico allegato alla presente relazione.



Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Permesso di Costruire in sanatoria (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i – L.R. n. 17/2015 - D.G.R. n. 975/2021 - NTA Vigenti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione, opere di rimessa in pristino, spese tecniche, ecc.: €.6.000,00

3.2 CONFORMITA' CATASTALE

➤ Relativamente al **LOTTO 1** sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Modifica della scala di accesso alla corte esclusiva,
2. Modifica posizione del divisorio del bagno in corrispondenza del sottoscala,
3. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo di regolarizzazione: €.2.000,00

➤ Relativamente al **LOTTO 2** sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Realizzazione di n. 2 nicchie su muri portanti perimetrali
2. Lievi incoerenze alla distribuzione interna, spessore dei muri ed aperture esterne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

Opportuna variazione catastale, ovvero pratica DOCFA dell'unità immobiliare riportanti le modifiche apportate.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costo di regolarizzazione: €.2.000,00

3.3 CONFORMITA' IMPIANTISTICA:

Relativamente alle u.i. distinte con **LOTTO 1 – LOTTO 2 e LOTTO 3** sono state rilevate le seguenti difformità:

Non risultano rispettate le prescrizioni per le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto termico (normativa di riferimento: D.M. n. 37/2008 e s.m.i., D.P.R. 74/2013)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento dei controlli periodici dell'impianto termico: €.120,00



Ritenendo con ciò di aver compiutamente risposto ai quesiti posti, la sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.Es. per la fiducia ricevuta e resta comunque a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari.

Con osservanza.

Appignano, li 14/09/2024

Il Tecnico incaricato

Ing. Lucia Canullo

