

TRIBUNALE DI MACERATA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 218 /2021

PROCEDURA PROMOSSA DA: AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
DEBITORE: XXXXXXXXXX

GIUDICE: dott. Jonata Tellarini

TECNICO INCARICATO: geom. Euro Messi

**CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

**1. Premessa**

La S.V.I. ha nominato me sottoscritto geom. Euro Messi con studio tecnico in Macerata via Ercole Rosa, 28 ed iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 519, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura in oggetto in oggetto e mi ha posto i seguenti 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 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 esegutati 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; [REDAZIONE]*
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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

## **2. Svolgimento delle operazioni di consulenza**

Dopo attenta analisi del fascicolo e individuato l'immobile oggetto di perizia, ho reperito la documentazione catastale, prenotato l'accesso agli atti presso il comune di Potenza Picena in data 24 aprile 2023 ed effettuato accesso in data 4 maggio 2023.

Dopo aver verificato la residenza dei signori [REDAZIONE] recandomi presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Potenza Picena, ho inviato avviso di sopralluogo, con raccomandata A.R. ai signori [REDAZIONE] e tramite PEC all'avv. Marco Brusciotti, comunicando la data di sopralluogo per il giorno 2 maggio 2023 alle ore 15,30 presso l'immobile di Potenza Picena contrada Altavilla n. 8.

Alla data ed ora stabilite mi sono recato in loco senza poter accedere all'immobile a causa della mancata presenza degli esegutati che non hanno ritirato in tempo la mia comunicazione.

Previo accordo telefonico con il signor [REDAZIONE] ho eseguito il sopralluogo in data 10 maggio 2023, alle ore 17,00.

Il sopralluogo ha permesso di verificare la rispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti (allegato 7), ad eccezione di un diverso lieve posizionamento di due porte interne e lievi differenze nelle dimensioni di alcune finestre e porte finestre esterne; dette lievi differenze non sono da ritenersi catastalmente rilevanti e quindi l'accatastamento risulta formalmente regolare.

L'immobile sul lato ovest confina con il subalterno 7 (allegati 8-9) di proprietà dei signori Fazi Chiara e Perogio Paolo Maria. Il sub 11 ha diritto con il sub 7 al sub 2 BCNC scala e al sub 9 BCNC corte comune sempre con il sub 7. Si evidenzia, seppure la precisazione non interessa il bene oggetto di procedura, che tra l'elenco sub depositato in catasto e lo stato dei luoghi esiste una discrepanza in quanto l'accesso dei sub 3-6-14-19 avviene dalla corte sub 9 per cui questa dovrebbe essere in comune anche con i suddetti subalterni.

Non risultano, negli atti consultati tra cui la Relazione Notarile Ventennale, 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);**

Non risultano 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.

**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;**

I debitori esecutati signori [REDACTED] hanno acquistato l'intera proprietà dell'immobile esecutato in regime di comunione legale con atto notaio Sabino Patruno repertorio 28268/9568 del 07/05/2004 dal signor D'Alò Roberto, atto Trascritto all'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al N. 7499 Rp e n. 4726 RG del 11-05-2004.

Il Sig. Dalò Roberto acquistava da Asso Rosanna detto immobile con atto Notaio Antonio Moretti di San Ginesio rep. 8018 del 17-07-1995 atto Trascritto all'Agenzia Delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata al N. 8474 Rp e n. 6575 del 27-07-1995.

Successivamente si è reso necessario un ulteriore accesso agli atti per chiarire alcune imprecisioni tra lo stato di fatto e alcuni documenti reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza Picena.

### **3. Risposta ai quesiti**

**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 bene pignorato è un appartamento posto all'interno di un fabbricato condominiale di complessive tre abitazioni, un magazzino ed una unità immobiliare con categoria catastale F4 (in corso di definizione) che, presumibilmente, verrà completata come abitazione.

Il fabbricato è ubicato in zona agricola sul versante nord della collina, in contrada Altavilla n. 8, con vista sulla vallata del fiume Potenza, su Porto Recanati e sul mare. (allegato 1).

Il fabbricato è stato costruito negli anni 1975-1978 in muratura e cemento armato con tipologia e rifiniture tipiche del periodo.

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo; vi si accede da una scala comune e si compone di due camere matrimoniali, una camera singola, un bagno, una cucina abitabile ed un ampio soggiorno oltre a due balconi con vista sulla vallata, il tutto per una superficie utile di mq 86 ed una superficie commerciale di mq 103.

Le rifiniture sono di qualità medio-bassa, i pavimenti sono in ceramica, stile tipico degli anni 70, infissi in legno con avvolgibili in legno; gli impianti termosanitario, idrico ed elettrico sono sottotraccia ed a norma con le disposizioni vigenti in materia all'epoca della costruzione. L'impianto termico è alimentato da caldaia GPL, posta nel vano soggiorno ed i corpi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa. (allegati 2-3-4-5)

**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;***

L'immobile è identificato all'Agenzia delle Entrate Territorio di Macerata Catasto dei Fabbricati Comune di Potenza – C.da Altavilla n.8, al foglio 17 particella 378 subalterno 11, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale mq 103, escluse aree scoperte mq 100, Rendita € 340,86. (allegato 6).

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

1. ISCRIZIONE del 11/05/2004 - Registro Particolare 1964 Registro Generale 7501  
Pubblico ufficiale PATRUNO SABINO Repertorio 28269 del 07/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

2. ISCRIZIONE del 16/10/2009 - Registro Particolare 3580 Registro Generale 15884  
Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 38459 del 08/10/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA DPR 602/73 ART.77  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione  
Documenti successivi correlati:  
Annotazione n. 1805 del 23/11/2021 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 29/10/2009 - Registro Particolare 3747 Registro Generale 16743  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 1536 del 27/10/2009  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

4. ISCRIZIONE del 27/03/2019 - Registro Particolare 467 Registro Generale 3794  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 856/6319 del  
26/03/2019  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Grava sull'immobile oggetto di esecuzione

**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);**

La destinazione urbanistica dell'area, dove sorge l'immobile, è "ZONA AGRICOLA NORMALE".

Il fabbricato è stato edificato con regolare licenza edilizia n. 2297 del 22/10/75 reso abitabile in data 20/06/1978 (allegato11). In data 29/05/1990 è stata rilasciata una concessione in Sanatoria n. 73 per cambio di destinazione da abitazione agricola ad abitazione civile.

Dalla consultazione dei titoli abilitativi si è riscontrata una generale conformità con lo stato dei luoghi ad eccezione di piccole differenze nelle dimensioni delle aperture esterne e nella mancata indicazione (nel progetto di sanatoria) del balcone già riportato nel titolo edilizio originario.

Dette imprecisioni si ritengono imputabili ad errori grafici e non rilevati ai fini della regolarità urbanistica.

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

L'immobile al momento del sopralluogo era libero e non occupato.

**8. *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;***

Dai documenti esaminati, ai debitori spetta la piena proprietà sui beni eseguiti.

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

L'immobile è stato acquistato dai debitori in regime di comunione dei beni.

**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;***

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene di nessun tipo.

**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;***

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene di nessun tipo.

**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; 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.**

Il valore di un immobile lo stabilisce il mercato, e il mercato pur essendo in ripresa, risente fortemente dell'ancora recente crisi, ed anche delle recenti agevolazioni fiscali (110%).

Procederò quindi alla stima degli immobili individuando il valore di mercato basandomi su quanto suddetto, sulla mia esperienza professionale, sulla cessione di beni analoghi, sulla consultazione di professionisti operanti nel settore, sulla visione degli annunci di vendita di immobili simile ubicati nella zona interessata, sulle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare consultabile sul sito dell'Agenzia del Territorio ( e tenendo in particolare conto la disponibilità e la richiesta di immobili simili a quelli oggetto di valutazione, sulla posizione ed esposizione, grado di finitura, localizzazione geografica e panoramicità, accessibilità e dotazione pertinenze.

La commercializzazione degli immobili a destinazione abitativa avviene normalmente stabilendo un prezzo al metro quadro di superficie lorda e quindi comprensive di divisori interni e muri perimetrali comuni per la porzione di competenza, lo stesso metodo è utilizzato nelle quotazioni OMI, pertanto, considerando quanto suddetto, lo stato dell'immobile, l'accesso da una strada non asfaltata e non ben mantenuta, la zona tranquilla, ritengo equo una valutazione di € 750 / mq

***Pertanto mq 103 x € 750 = 77.250,00 (diconsi euro settantasettemiladuecentocinquanta)***

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

Il sottoscritto CTU ha redatto la Certificazione Energetica APE attestato n. 20230620-043043-78932 in data 20-06-2023 valido fino al 20-06-2033.

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto

Macerata li 19 giugno 2023

Il C.T.U.

(geom. Euro Messi)



**Allegati:**

1. ALL.1 Vista da Satellite
2. ALL.2 PLANIMETRIA E UBICAZIONE FOTO
3. ALL.3 FOTO 1-6
4. ALL.4 FOTO 7-12
5. ALL.5 FOTO-13-17
6. ALL.6 VISURA STORICA
7. ALL.7 PLANIMETRIA CATASTALE
8. ALL.8 ELABORATO PLANIMETRICO del 30-09-2020
9. ALL.9 ELENCO SUB del 30-09-2020
10. ALL.10 stralcio prg
11. ALL.11 CERTIFICATO DI ABITABILITA'
12. ALL.12 QUOTAZIONE OMI
13. ALL.13 APE attestato\_20230620-043043-78932
14. ALL.14 ISPEZIONI IPOTECARIE