

TRIBUNALE DI MACERATA

Sezione Civile

Registro Generale Esecuzione

Procedura promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

contro

R.G.E. 160/2023 - Giudice es.: Dott.ssa Filomena Di Gennaro

ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. Massimo MOSCONI nato a Camerino il 30/05/1975, con Studio Tecnico in Camerino (MC) - Via Fortunato Savini n. 10, iscritto all'albo professionale del Collegio Circondariale dei Geometri di Camerino al n. 302, in evasione all'incarico ricevuto, dopo aver eseguito i necessari accertamenti tecnici presso gli Uffici Comunali/Catastali/Ipotecari ed effettuato in data 22 luglio 2024 alle ore 10,00 il sopralluogo di rito presso gli immobili oggetto di stima;

PREMESSO

- *che il sopralluogo è stato effettuato in presenza dell'esecutata Sig.ra [REDACTED] che ha sottoscritto il verbale di inizio operazioni peritali (Allegato a);*
- *che è stato possibile prendere visione dello stato di fatto degli immobili oggetto del procedimento, effettuare adeguata documentazione fotografica interna ed esterna, verificare l'eventuale rispondenza con le planimetrie acquisite, effettuare rilevazione metrica.*

con particolare riferimento ai quesiti posti relazione quanto segue:

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).

Ubicazione degli immobili:

Gli immobili oggetto del procedimento, insistenti su maggior fabbricato plurifamiliare condominiale, sono situati nella Frazione di Sambucheto del Comune di Montecassiano (MC), in Via Maestri del Lavoro civ. 4. Ubicati nel centro abitato della frazione, sono facilmente raggiungibili dalla vicina Strada Provinciale 77 e distano appena 5 Km ca. dal Capoluogo.

Descrizione del fabbricato:

L'immobile condominiale, sviluppato su tre piani fuori terra ed un seminterrato, presenta una forma planimetrica a "C" irregolare, con il lato lungo posteriore orientato verso est e disposto in diagonale. Questa configurazione distingue due corpi di fabbrica principali, uno dei quali è più piccolo dell'altro, collegati tra loro da un corpo centrale comune che ospita il vano scala e l'ascensore.

Gli immobili in oggetto comprendono un appartamento con annessa soffitta, situati ai piani 2° e 3° del corpo principale (lato est), e un garage posizionato al piano seminterrato (PS1).

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni 2000, ultimato e reso abitabile nell'anno 2004 (come da comunicazione fine lavori).

L'edificio è realizzato con una struttura a telaio in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio, e solai di piano e copertura in laterocemento. Dal punto di vista statico, l'edificio risulta integro e non presenta criticità strutturali derivanti dai recenti eventi sismici del 2016.

Esternamente, l'edificio presenta un rivestimento in mattoncini a vista. I terrazzi esterni sono caratterizzati da solette e parapetti in cemento armato a vista, questi interrotti da ringhiere in ferro ed aventi copertina sommitale con elementi di laterizio. Gli ampi cornicioni sono anch'essi in cemento armato a vista. Le lattonerie, come canali di gronda, pluviali e scossaline, sono realizzate in lamiera zincata verniciata. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio.

L'area dell'ingresso principale al condominio ed i marciapiedi laterali sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, con una bordatura perimetrale in lastre di travertino. Sul lato dell'ingresso, inoltre, il condominio dispone di un'ampia area asfaltata adibita a parcheggio per i residenti, illuminata da lampioni esterni.

Distribuzione interna delle unità oggetto del procedimento:

Nel dettaglio, visionato lo stato dei luoghi, gli immobili oggetto del pignoramento sono così costituiti e ad oggi utilizzati:

- PIANO 2° (Appartamento e soffitta):

L'ingresso all'appartamento avviene dal vano scala attraverso un portone che conduce a un ampio soggiorno con cucina a vista, dotato di una porta finestra che permette l'accesso a un terrazzo esclusivo sul lato est. Un disimpegno collega la zona giorno alla zona notte, composta da un ripostiglio, una camera matrimoniale con bagno privato e cabina armadio, una camera doppia con porta finestra e accesso a un secondo terrazzo esclusivo sempre sul lato est, una camera singola ed un bagno.

Nel soggiorno è presente una scala a vista in metallo con gradini in legno, che conduce al locale sottotetto situato al piano superiore (P.3°). La soffitta

è costituita da un unico ambiente con due finestre tipo 'Velux' inserite nelle due falde del tetto.

- PIANO S1 (Garage):

Al Piano seminterrato (P.S1), accessibile tramite una rampa carrabile esterna posta lateralmente nel lato est, è presente il locale garage di pertinenza costituito da unico ambiente, dotato di una porta basculante e due finestre a bocca di lupo.

Caratteristiche di finitura interna:

L'appartamento presenta finiture interne in ottimo stato di manutenzione. L'ampio soggiorno con cucina a vista ha una pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato. Tre pareti e il soffitto sono rifiniti con spatolato alla veneziana, mentre la parete che separa la zona giorno dalla zona notte è arricchita da un rivestimento decorativo in cemento, con rilievo di mattoni disposti a "Opus incertum". Gli ambienti della zona notte (disimpegno e camere) hanno la stessa pavimentazione del soggiorno, ma le superfici murarie sono tinteggiate con una tinta unica chiara. I bagni sono rivestiti con piastrelle in monocottura. Gli infissi di finestre e portefinestre sono in legno con vetrocamera termico, mentre le persiane sono in PVC; tutte le soglie sono in marmo.

Il garage presenta una pavimentazione con piastrelle in gres di tonalità chiara, le superfici murarie sono tinteggiate con tinta unica bianca, gli infissi delle bocche di lupo e porta basculante sono in alluminio.

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.

Individuazione catastale: viste le schede e le visure in atti, gli immobili oggetto del procedimento risultano catastalmente distinti come segue:

UNITA' IMMOBILIARE (appartamento - soffitta P.2° - 3°):

Foglio 30 - part. 528 - sub. 29

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 596,51

Confini: Parti comuni (vano scala), appartamento altra proprietà

UNITA' IMMOBILIARE (garage P.S1):

Foglio 30 - part. 528 - sub. 19

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 36 mq, Rendita € 68,79

Confini: Corsia comune, garage altra proprietà

Coerenze: in riferimento alle planimetrie catastali in atti, l'appartamento (P.2° - P.3°) presenta le seguenti incoerenze:

- **Piano Secondo (appartamento):** L'accesso al sottotetto avviene tramite una scala prefabbricata in metallo con gradini in legno (non indicata in planimetria), e non attraverso la botola segnata al piano superiore.

Il divisorio che rientra verso il disimpegno, sul quale è collocata la porta di accesso alla zona notte, risulta nella realtà essere un prolungamento di quello del ripostiglio.

Piano Terzo (soffitta): Conseguentemente all'installazione della scala nel piano sottostante, al suo arrivo sono presenti tre divisori che delimitano il vano, con una porta di accesso situata su uno dei due lati corti (nord).

Provenienza e titolarità: Come si evince dalla visura storica effettuata e dalla certificazione notarile già in atti, la provenienza degli immobili è

avvenuta mediante Atto di compravendita del 23/12/2004 numero di repertorio 27294/5658 a rogito del Notaio Gentilucci Michele con sede in Morrovalle (MC) e trascritto in data 03/01/2005.

Si precisa inoltre che il Sig. [REDACTED] è deceduto in data 05/08/2019 e che la sua eredità è stata dichiarata giacente in persona dell'Avv. Giuseppe Abbruzzo con studio in Muccia Via Montecavallo 2.

Pertanto, relativamente agli immobili oggetto del procedimento sopra elencati, la situazione attuale degli intestati risulta ancora la seguente:

1 - [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/2

2 - [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]
C.F.: [REDACTED] - Proprietà per 1/2

Esistenza diritti, servitù, vincoli od oneri: Sugli immobili in oggetto, non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle già evidenziate nel certificato notarile e confermate dalle ispezioni ipotecarie effettuate, allegate alla presente.

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 personali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).

Effettuati i dovuti accertamenti attraverso l'esame dei registri immobiliari, non si rilevano difformità in merito all'identificazione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento, né variazioni dei dati personali.

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.

Da quanto accertato presso l'Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, *regolari risultano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di procedimento in capo all'esecutato nel ventennio.*

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

A seguito di ispezioni ipotecarie nel ventennio, effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in capo agli esecutati Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (deceduto in data 05/08/2019), relativamente gli immobili oggetto del pignoramento, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 03/01/2005** - Registro Particolare 4 Registro Generale 5 - Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 27294/5658 del 23/12/2004. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in Montecassiano (MC) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2006** - Registro Particolare 3799 Registro Generale 14584 - Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 31540/7444 del 28/07/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - Immobili siti in Montecassiano (MC) – SOGGETTO DEBITORE.
- **ISCRIZIONE CONTRO del 01/07/2009** - Registro Particolare 2223 Registro Generale 10375 - Pubblico ufficiale EQUITALIA MARCHE SPA Repertorio 14274 del 08/06/2009. IPOTECA LEGALE derivante da

IPOTECA DPR 602/73 ART.77 - Immobili siti in Appignano (MC), Montecassiano (MC) – SOGGETTO DEBITORE.

- **ISCRIZIONE CONTRO del 21/08/2013** - Registro Particolare 1415 Registro Generale 11129 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1556/2013 del 07/08/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in Appignano (MC), Macerata (MC), Montecassiano (MC) – SOGGETTO DEBITORE.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 17/12/2013** - Registro Particolare 11175 Registro Generale 15760 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1295/2013 del 28/11/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Montecassiano (MC).
- **ISCRIZIONE CONTRO del 07/06/2016** - Registro Particolare 1048 Registro Generale 7136 - Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 512/6316 del 06/06/2016. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO - Immobili siti in Appignano (MC), Macerata (MC), Montecassiano (MC) – SOGGETTO DEBITORE.
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/2023** - Registro Particolare 11772 Registro Generale 15586 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 2540 del 05/10/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in Montecassiano (MC).

Tutte formalità sopra elencate in capo agli esecutati, trovano riscontro nelle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (*Allegato f*).

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).

Effettuati i dovuti accertamenti presso il competente Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Montecassiano (MC), gli immobili oggetto del procedimento risultano urbanisticamente ricadenti come segue:

- Visto il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), gli immobili risultano ricadenti in **Zona residenziale di Completamento "B"**, regolamentata dall'Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione - Zone di completamento normali "B" (*Allegato e*).

Effettuato regolare accesso agli atti amministrativi presso il competente Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Montecassiano (MC), al fine di prendere visione ed acquisire copia cartacea di pratiche edilizie (originarie e successive) concernenti gli immobili oggetto del procedimento, il CTU ha rilevato quanto segue (*Allegato g*):

1) Concessione edilizia n. 4061 del 07/08/2000

Parere favorevole per la costruzione di un fabbricato civile plurifamiliare composto di appartamenti, negozi, garages con cantine, magazzini.

2) Concessione edilizia n. 4151 del 10/05/2001

Parere favorevole per Variante n. 1 alla C.E. n. 4061/00, consistente nell'uniformare i prospetti del fabbricato (parapetti balconi) e modifica dimensioni planimetriche del cortile.

3) Permesso di costruire n. 4395 del 19/01/2004

Parere favorevole per nuovo permesso a costruire per opere non ultimate e Variante n. 2 alla C.E. n. 4061/00 con mutazione di destinazione d'uso da magazzini a garage inerente la costruzione di un fabbricato civile plurifamiliare. Relativo rilascio dell'attestato di deposito al Genio Civile, relazione a strutture ultimate, certificato di collaudo statico e dichiarazioni di conformità.

4) Permesso di costruire n. 4727 del 31/10/2007

Parere favorevole per progetto di rinnovo Permesso di costruire n. 4395 del 19/01/2004 per opere non ultimate nei termini inerenti all'ultimazione dei lavori dell'appartamento al piano secondo n. 6, del locale negozio B ubicato al piano terra e dei garages.

Irregolarità edilizie rilevate:

Come anche indicato in merito alle "coerenze catastali" in risposta al quesito n. 2 della presente relazione, anche dall'esame degli elaborati grafici assentiti sopra elencati, sono emerse le medesime difformità dal confronto con lo stato dei luoghi che si elencano di seguito:

- Planimetria appartamento P.2°:

È stata rilevata una scala prefabbricata di accesso al piano superiore (soffitta), con partenza dal locale soggiorno, che non risulta indicata in

nessuna delle planimetrie dello stato assentito depositate in Comune (Concessione edilizia originaria e successive varianti).

Il divisorio su cui è collocata la porta di accesso alla zona notte risulta essere un prolungamento di quello del ripostiglio, anziché rientrante verso il disimpegno come indicato in pianta.

- Planimetria soffitta P.3°:

In conseguenza all'installazione della scala con partenza dal soggiorno del piano sottostante, è stato ricavato un vano con tre divisori e porta di accesso (lato nord), con conseguente estensione in lunghezza del foro sul solaio, di circa 60 cm.

Possibilità di sanatoria:

In merito alle difformità sopra descritte, si premette quanto segue:

- Relativamente alla scala e all'intervento connesso di estensione in lunghezza del foro di passaggio sul solaio di interpiano, non avendo riscontrato la loro presenza nella documentazione assentita e non potendo determinare con certezza l'anno di installazione, lo scrivente CTU ritiene che tali opere possano rientrare tra le casistiche degli **interventi privi di rilevanza** ai sensi della D.G.R. n. 975 del 02/08/2021 in merito all'approvazione delle linee guida per la disciplina delle attività svolte dalle strutture tecniche competenti per le costruzioni in zona sismica nella regione Marche , di cui all'allegato "A".

L'Allegato definisce la distinzione tra gli interventi rilevanti e quelli privi di rilevanza, questi ultimi elencati al punto **B. Interventi relativi a costruzioni o manufatti esistenti privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici.**

Tutto ciò premesso, si ritiene che nel caso di specie, per quanto concerne l'estensione del foro del solaio (ex botola) ampiamente inferiore a mq 3 (0,5 mq c.a.) si possa fare riferimento al punto seguente:

“B.3.1. Realizzazione, chiusura e modifica di aperture nel singolo campo di solaio o di copertura, ciascuna di superficie $\leq 3 \text{ m}^2$, senza modifiche significative della resistenza e della rigidità degli orizzontamenti, purché non siano necessarie opere di rinforzo degli elementi strutturali principali”.

Mentre l'intervento di installazione della scala prefabbricata, di larghezza inferiore a m 1 (0,60 m c.a.), può definirsi al punto:

“B.5.1. Scala (comprese scale retrattili) o rampa leggera in legno o metallica, di larghezza $\leq 1 \text{ m}$, all'interno di una singola unità immobiliare”.

Un Tecnico abilitato potrà asseverare che l'intervento è privo di rilevanza, presentando documentazione in Comune come indicato nell'Allegato 2 punto C delle sopra citate linee guida, fermo l'obbligo dell'osservanza delle norme tecniche per le costruzioni (N.T.C.) e di ogni altra disciplina urbanistica ed edilizia, vigente e adottata.

All'atto della presentazione della dichiarazione di regolare esecuzione, il Comune o lo sportello unico comunica l'avvenuta protocollazione del documento al direttore dei lavori.

Unitamente a quanto sopra, negli elaborati grafici potranno essere indicate anche le difformità inerenti l'esatta posizione del tramezzo del disimpegno al P.2° e quelli del vano scala al P.3°.

Trattandosi di opere interne che non hanno comportato incrementi di superficie né aumenti di volumetria, potranno essere regolarizzate mediante la **presentazione di una SCIA in sanatoria**, la quale, dopo aver parlato col responsabile dell'Ufficio Tecnico, comporterà una sanzione amministrativa di **€ 1.032,00**. A questa si aggiungeranno le spese per l'aggiornamento delle planimetrie catastali e l'onorario del tecnico abilitato per la gestione e il completamento delle necessarie pratiche edilizie e catastali.

Le spese complessive (esclusa la sanzione) possono essere solo indicativamente quantificate dallo scrivente, poiché discrezionali del tecnico redattore, in un importo di circa **€ 3.000,00**.

Per una maggiore chiarezza riguardo alle irregolarità riscontrate, si rimanda alla relazione specifica redatta in risposta al punto 16 richiesto dall'III.mo Giudice, contenente elaborati grafici esplicativi.

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

Da quanto accertato, allo stato attuale gli immobili oggetto di procedura non risultano occupati da nessuno a nessun titolo.

8) Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota.

Come già specificato in risposta al quesito 2, gli immobili oggetto del procedimento sono di proprietà dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a loro pervenuti in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Gentilucci Michele di Morrovalle del

23/12/2004 repertorio n. 27294/5658, trascritto il 03/01/2005 ai nn. 5/4 – da potere di E.B. SRL Sede Recanati (MC) C.F. 01225540432.

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 pervenuti ai debitori [REDACTED] e [REDACTED] in regime di separazione.

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.

L'Amministratore condominiale ha fornito allo scrivente il preventivo di spesa per la gestione ordinaria del condominio per l'anno 2024/2025, relativo alla proprietà dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]. Tale preventivo prevede il saldo dell'annualità precedente ed importi dilazionati in quattro rate, per un totale di € 1.048,25. Dettagli che, anche in caso di eventuali insolvenze, potranno essere richiesti all'amministratore dal futuro acquirente.

Non si rileva sull'immobile l'esistenza di vincoli derivanti da contratti che possano incidere sull'attitudine edificatoria, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; né tantomeno vincoli di natura storico-artistica gravanti sul bene.

Si segnalano gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente derivanti dalla regolarizzazione delle difformità riscontrate, meglio specificati in risposta al precedente quesito 6.

11) Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Attualmente sugli immobili gravano le formalità descritte dettagliatamente al precedente punto 5) relative alle ispezioni ipotecarie allegata alla presente.

12) Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; ne 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.

PREMESSA

Prima di descrivere il criterio di stima adottato ed effettuare la valutazione dell'immobile, va doverosamente premesso quanto segue:

L'attuale mercato immobiliare è influenzato da un generale rallentamento dovuto a fattori economici come l'aumento dei tassi di interesse sui mutui e l'incertezza macroeconomica. Questi elementi hanno portato a una diminuzione della domanda, specialmente nel settore residenziale, con una conseguente stabilizzazione o leggera flessione dei prezzi, in particolare nelle zone meno centrali o nei piccoli centri urbani.

Aspetti da tenere in considerazione e che possono influenzare in modo significativo la valutazione degli immobili.

Tutto ciò premesso, al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima, il sottoscritto CTU, ha ritenuto opportuno adottare una procedura di

stima "sintetico-comparativa". Tale metodo, esaminati tutti i valori positivi e negativi che possono influire sul valore di mercato dell'immobile in oggetto, quali condizioni statiche, finitura, ubicazione, esposizione, utilizzazione, commerciabilità, si fonda sulla comparazione con il valore di beni analoghi a quello oggetto di stima (nello specifico quelli insistenti nella zona suburbana del Comune di Montecassiano – Frazione di Sambucheto, in modo da determinare, in funzione dell'unità di consistenza dell'immobile (vano, m2, m3, ecc.), il valore unitario che moltiplicato per essa ci dà il valore del bene.

Per ottenere dati di confronto da cui determinare il valore, sono state effettuate indagini ed interviste presso gli operatori del mercato immobiliare di zona (quali agenzie e liberi professionisti) e consultati altresì i valori rinvenibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare O.M.I. messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, riferiti al 2° Semestre 2023.

Analizzando i dati come sopra indicato, è stato riscontrato che i valori unitari di superficie commerciale relativi ad abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo definito "normale/ottimo", sono contenuti in un intervallo molto ampio e variabile all'incirca tra gli 900,00 ed i 1.500,00 euro/mq.

Trattandosi di appartamento e garage insistenti in un condominio di "recente" edificazione (meno di venti anni), considerando l'attuale stato di manutenzione, appurati inoltre e soprattutto i valori di mercato di compravendite relative ad immobili di equivalenti caratteristiche anche nel medesimo condominio, lo scrivente CTU ritiene corretto attribuire un valore unitario al metro quadro pari a:

1.100,00 euro/mq

Con la premessa che il calcolo delle consistenze dell'unità in oggetto è stato compiuto mediante rilievo metrico effettuato sul posto, l'unità di consistenza applicata è la superficie commerciale, determinata ragguagliando le superfici secondarie con idonei indici mercantili, ovvero:

- Porzione residenziale, al lordo dei muri (max 50 cm) calcolata per l'intero;
- Balcone, calcolata con un indice del 25% (applicabile fino a 25 mq);
- Sottotetto non abitabile, calcolata con un indice del 35% (Hmin 1,50 mt);
- Locale garage, al lordo dei muri, calcolata con un indice del 50%;

Sia ha quindi:

Piano	Descrizione	Sup. Reale	coefficiente	Sup. Commerciale
P.2°	Abitazione	mq 126.00	1.00	mq 126.00
P.2°	Balconi	mq 16.00	0.25	mq 4.00
P.3°	Sottotetto	mq 19.60	0.35	mq 6.86
P.S1	Garage	mq 36.00	0.50	mq 18.00
		mq 197.60	Totale	mq 154.86

Il valore di mercato dell'immobile è così determinato:

€ 1.100,00 x mq 154,86 = _____ € 170.346,00

(diconsi Euro Centosettantamilatrecentoquarantasei/00)

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.

Lo scrivente ritiene che le unità immobiliari oggetto del presente procedimento (appartamento e garage), non risultano divisibili in lotti.

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

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità abitativa oggetto di procedura, oltre che trasmetterlo telematicamente al portale della Regione Marche (**Allegato h**).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

• **Allegati:**

- a) Verbale di sopralluogo
- b) Documentazione fotografica
- c) Estratto di mappa e visure
- d) Planimetrie catastali
- e) Stralcio del P.R.G. e N.T.A.
- f) Ispezioni ipotecarie
- g) Doc. Ufficio Urbanistica
- h) Attestato di prestazione energetica

• **Nota spese ed onorari** (con copia spese documentate)

Camerino, lì 25/09/2024

Il C.T.U.

(Geom. Massimo MOSCONI)

