

TRIBUNALE DI MACERATAPROCEDURA ESECUTIVA N° **58/2023**CREDITORI PROCEDENTI: **AMOCO - ASSET MENAGEMET COMPANY S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATO:

Con decreto dell'III.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Enrico Ceccotti, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

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, individuando 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 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;
- 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 alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., 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.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico di _____, sede Bisucchio (VA), c.f. _____ è il seguente: atto di pignoramento immobiliare del 21.03.2023, rep. 654, trascritto li 12.04.2023 al n. r.p. 4049 e n. r.g. 5364 - espropriazione n. 58/2023 promossa da **AMOCO - ASSET MENAGEMET COMPANY S.P.A.** - Napoli, c.f. 05828330638, contro i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà spettanti a _____

si seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE N° 1

diritti *pari ad 1/1 della piena proprietà* spettanti a _____ sui seguenti immobili:

- deposito ubicato in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 1, natura C/2, consistenza 47 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 3, natura C/2, consistenza 40 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, distinta al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 4, natura C/2, consistenza 54 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 5, natura A/4, consistenza 5 vani;
- **frustolo di terreno** ubicato in Matelica, distinta al C.T. al foglio 23 con la p.lla 295, consistenza 80 centiare.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in una abitazione e tre magazzini distinti al C.F. al foglio 23 con le p.lle 77 sub. 1, 3, 4, e 5 e da un frustulo di terreno distinto al C.T. al foglio 23 con la p.lle 295.

Gli immobili urbani sono tutti compresi in un fabbricato che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 180 che di fatto è la sua area di sedime.

La costruzione è ubicata in c.da Piane, in zona periferica di Matelica, ed è delimitata sul lato Est da via le Piane, sul lato Nord ed Ovest con distacco da altri fabbricati. La parete Sud è in aderenza con altri fabbricati (vedi foto allegate alla documentazione fotografica).

L'intero immobile è stato edificato in epoca remota ed ha in pianta forma irregolare ed è costituito da un corpo di fabbrica che si eleva per tre piani fuori terra.

E' stato realizzato con strutture portanti verticali, perimetrali e di spina, in muratura di pietra e mattoni intonacata internamente, gli orizzontamenti piani e di copertura hanno orditura primaria e secondaria in legno con sovrastante pianellato di laterizio ad esclusione della porzione di solaio del sub. 3 che è in laterocemento. La copertura è a falde inclinate con sovrastante manto di coppi in laterizio.

I vari piani sono e collegati verticalmente da una scala esterna che da l'accesso al primo piano e da una scala interna che collega internamente il piano primo con il piano secondo.

L'intero immobile è in uno stato di abbandono ed in un pessimo stato di conservazione. Presenta numerose ed importanti fessurazioni sia sulle strutture portanti verticali che su quelle di spina. Parte dei solai di piano e soprattutto quelli di copertura, presentano innumerevoli lesioni e crolli parziali. Una porzione di copertura, di circa 20 mq., del corpo esposto a nord è letteralmente crollata (vedi foto n. 35 e 36 dell'allegata documentazione fotografica).

1.2.) DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI – CONFINI – STATO DI POSSESSO



1.2.1) Magazzino p.lla 77 sub. 1 (vedi foto 9, 10, 11, 12, 13 e 14 dell'allegata documentazione fotografica)

E' posto al piano terra, via Piane snc. Ha due pareti completamente libere che prospettano a Est ed ad Ovest, superficie coperta di mq. 54.00 circa. Lo spazio interno è suddiviso in due ambienti. Quello prospiciente il lato est, di superficie inferiore, ha altezza interna di ml. 2.55. Il secondo ambiente ha altezza media di ml. 4.97 circa. Soprastante la porzione di superficie inferiore è posto un soppalco della superficie di mq.12.00 circa non collegato verticalmente con gli ambienti sottostanti. (vedi foto 13 e 14). Tutti i vari ambienti sono fatiscenti e rifiniti al grezzo; i pavimenti realizzati in parte in mattonato di laterizo e in parte in battuto di cemento; infissi di porte e finestra fatiscenti realizzati in legno e lamiera zincata. L'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini

Lato Nord: proprietà ditta eseguita p.lla 77 sub. 4;
Lato Ovest: proprietà p.lla 230;
Lato Est: via Piane;
Lato Sud: proprietà o p.lla 78 e proprietà p.lla 80;

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla ditta eseguita.

1.2.2) Magazzino p.lla 77 sub. 3 (vedi foto 1, 2 e 3 dell'allegata documentazione fotografica)

E' posto al piano terra, via Piane snc. Ha tre pareti completamente libere che prospettano a Est, Nord ed ad Ovest, superficie coperta di mq. 52.00 circa, altezza interna di ml. 2.94. Lo spazio interno è suddiviso in un unico ambiente, in passato utilizzato come stalla. Il locale si presenta molto fatiscente con la pavimentazione realizzata in mattonato di laterizo e nella parte centrale sembra sia stata rimossa; infissi di porte fatiscenti in legno e infissi di finestra in cemento. L'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini

Lato Nord ed Est: proprietà p.lla 365 sub. 5;
Lato Ovest: proprietà p.lla 230;
Lato Sud: proprietà ditta eseguita p.lla 77 sub. 4.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla ditta eseguita.

1.2.3) Magazzino p.lla 77 sub. 4 (vedi foto 4, 5, 6 e 7 dell'allegata documentazione fotografica)

E' posto al piano terra, via Piane snc. Ha due pareti completamente libere che prospettano a Est ed ad Ovest, superficie coperta di mq. 69.00 circa, altezza interna di ml. 2.48 circa. Lo spazio interno è suddiviso in quattro ambienti. Tutti i vari ambienti sono fatiscenti e rifiniti al grezzo. Le porzioni di pareti intonacate presentano innumerevoli distacchi, i pavimenti realizzati in parte in mattonato di laterizo e in parte in battuto di terra; infissi di porte e finestra fatiscenti in legno. L'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici. L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Confini

Lato Nord: proprietà ditta eseguita p.lla 77 sub. 3 e proprietà p.lla 365 sub. 5;
Lato Ovest: proprietà p.lla 230;
Lato Est: via Piane;
Lato Sud: proprietà ditta eseguita p.lla 77 sub. 1.



Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla ditta esecutata.

1.2.4) Abitazione p.lla 77 sub. 5 (vedi foto 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 e 36 dell'allegata documentazione fotografica)

E' posta al piano primo e secondo di via Piane n. 82. Ha tre pareti completamente libere che prospettano a Est, Nord ed Ovest, superficie coperta complessiva di mq. 191 circa ed altezza media interna m. 1.90 circa al piano primo e m. 2.68 circa al piano secondo. L'unità immobiliare si sviluppa su due piani distinti. Il piano primo è composto da tre stanze della superficie coperta di mq. 69, il piano secondo da sei stanze e da un disimpegno della superficie coperta di mq. 122 circa. Attualmente l'abitazione è sprovvista di servizi igienici. I due piani sono collegati verticalmente da una scala interna avente struttura in legno. Tutti i vari ambienti sono fatiscenti ed inabitabili. Le porzioni di pareti intonacate presentano innumerevoli distacchi, i pavimenti realizzati in mattonato di laterizio; infissi di porte e finestre fatiscenti in legno. L'unità immobiliare è sprovvista di impianti tecnologici.

L'immobile si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione. Parte dei solai di piano e soprattutto quelli di copertura, presentano innumerevoli lesioni e crolli parziali. Una porzione di circa 20 mq. di copertura del corpo esposto a nord è letteralmente crollata (vedi foto n. 24, 35 e 36 dell'allegata alla documentazione fotografica). Per l'abitazione in parola, distinta al foglio 23 mappale 77 sub. 5 è stato rilasciato certificato di inabitabilità dal Comune di Matelica in data 09.02.1996 di cui al prot. n. 14981 del 12.02.1996 (vedesi allegata documentazione urbanistica).

Confini

Lato Nord: proprietà p.lla 365 sub. 5;
 Lato Ovest: proprietà p.lla 230;
 Lato Est: via Piane e proprietà p.lla 365 sub. 5;
 Lato Sud: proprietà ditta esecutata p.lla 77 sub. 1.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla ditta esecutata.

1.2.5) Frustolo di terreno p.lla 295, ubicato nel Comune di Matelica, loc. Piane. Ha superficie complessiva di mq. 80.00 (vedi foto n° 1 e 2 dell'allegata documentazione fotografica). Il frustolo è delimitato sul lato Nord, prospiciente via Piane, e sul lato Est da un muro di recinzione realizzato in muratura in laterizio con sovrastante cordonata di mattoni. Si presenta coltivato da altri proprietari senza titolo e vi sono piantate alcuni alberi da frutto. Ha giacitura pianeggiante.

Confini

Lato Nord: via Piane;
 Lato Ovest: proprietà p.lla 370;
 Lato Sud: proprietà p.lla 370;
 Lato Est: proprietà p.lla 251.

Stato di possesso del bene

L'immobile è coltivato da altri proprietari senza titolo.

1.2.6) magazzino non censito al C.F., ubicato nel Comune di Matelica, via Piane (vedi foto n° 15 dell'allegata documentazione fotografica). L'immobile, ad una sola elevazione, è posto al piano terra, ha due pareti completamente libere che prospettano a Est ed a Nord, superficie coperta complessiva di mq. 8.60 circa ed altezza media interna m. 2.18 circa. Ha la copertura ad una sola falda inclinata con sovrastante manto di coppi. Il magazzino non risulta censito al C.F. in quanto è edificato sulla particella 365 (vedesi estratto di mappa del catasto terreni allegato) intestata alla ditta Porcarelli Maria Antonietta. Pertanto il magazzino dovrà essere demolito e quindi non verrà valutato.



Confini

Lato Nord: proprietà a p.lla 365;
 Lato Ovest: proprietà ditta esecutata;
 Lato Sud: proprietà ditta esecutata p.lla 77 sub. 4;
 Lato Est: via Piane.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava utilizzato dalla ditta esecutata.

QUESITO "2"**2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

2.1.2) Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Matelica, in ditta:

- , proprietà per 1/1; e sono distinti al foglio **23** con le p.lle:
- **77 sub.1, magazzino**, Rendita: Euro 87,38, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 47 m2, Vocabolo Piane, Piano T. Dati di superficie: Totale: 58 m2
 - **77 sub. 3, magazzino**, Rendita: Euro 74,37, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 40 m2, Vocabolo Piane n. 106, Piano T. Dati di superficie: Totale: 50 m2
 - **77 sub. 4, magazzino**, Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 54 m2, Vocabolo Piane n. 106, Piano T. Dati di superficie: Totale: 74 m2.
 - **77 sub. 5, abitazione**, Rendita: Euro 253,06 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Vocabolo Piane n. 106, Piano 1 e 2. Dati di superficie: Totale: 164 m2 Totale escluse aree scoperte : 164 m2

2.1.3) Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Matelica, in ditta:

, proprietà per 1/1; e sono distinti al foglio **23** con la p.lla 295, reddito domenicale Euro 0,25, reddito agrario Euro 0,41, qualità seminativo, classe 3, superficie 80 m2.

Precisazioni:

Si fa presente che non sono state rintracciate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari servitù di passaggio a favore della particella 77 sulla corte attualmente contraddistinta con il mappale 365 sub. 5.

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili pignorati si è riscontrato che sia l'elaborato planimetrico, nella sua rappresentazione grafica, e alcune delle planimetrie catastali in atti non rappresentano l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovranno essere redatte delle nuove. Le unità immobiliari sono le seguenti:

- **magazzino p.lla 77 sub. 1**

La planimetria catastale in atti depositata all'Agenzia delle Entrate, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi in quanto presenta lievi modifiche alle distribuzioni interne pertanto si dovrà redigere una nuova.

- **magazzino p.lla 77 sub. 4**

La planimetria catastale in atti depositata all'Agenzia delle Entrate, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi in quanto presenta lievi modifiche alle distribuzioni interne pertanto si dovrà redigere una nuova.

- **Abitazione p.lla 77 sub. 5**

La planimetria catastale in atti depositata all'Agenzia delle Entrate, non rappresenta l'attuale stato dei luoghi in quanto presenta modifiche alle distribuzioni interne pertanto se ne dovrà redigere una nuova.

La conformazione degli immobili di cui sopra è quella riportata e visibile nell'allegato "E - elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

2.2) PROVENIENZA

2.2.1) Anteriormente al ventennio il terreno distintino al C.U., f. 23 p.lla 77 sub.1, 3, 4 e 5



risultavano di proprietà per 1/1 a nato a Matelica il c.f. vende i diritti spettanti, pari alla piena proprietà, sugli immobili distinti al C.U., f. 23 p.lla 77 sub.1, 3, 4 e 5 a c.f. LRDPLA77B20F839S, proprietà per 1/1, con atto di compravendita stipulato dal notaio del 27.03.2006, rep. 56921/9053, trascritto a Macerata li 03.04.2006 al n° R.G. 6150 e al n° R.P. 3589.

2.2.2) Anteriormente al ventennio il terreno distintino al C.F., f. 23 p.la 295 risultavano di proprietà per 1/1 a vende i diritti spettanti, pari alla piena proprietà, sugli immobili distinti al C.T., f. 23 p.la 295 a S, proprietà per 1/1, con atto di compravendita stipulato dal notaio Pagliarecci Massimo del 27.03.2006, rep. 56921/9053, trascritto a Macerata li 03.04.2006 al n° R.G. 6151 e al n° R.P. 3590.

QUESITO "3"

Non sono emerse 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.

QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio dalle seguenti iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1. **Iscrizione n° R.P. 1570 n° R.G. 6152 del 03.04.2006**, ipoteca volontaria dell'importo di € 300.000,00, tasso interesse annuo 4,616%, totale € 600.000,00, durata 20 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 27.03.2006, rep. 56922/9054, a favore della **CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A**, sede in Fabriano (AN), c.f. 00077790426, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a sui seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE N° 1

- deposito ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 1, natura C/2, consistenza 47 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 3, natura C/2, consistenza 40 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 4, natura C/2, consistenza 54 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Matelica, frazione Piane, piano 1, distinta al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 5, natura A/4, consistenza 5 vani;
- **frustolo di terreno** ubicato in Matelica, distinto al C.T. al foglio 23 con la p.la 295, consistenza 80 centiare.

2. **Iscrizione n° R.P. 1876 n° R.G. 8036 del 15.05.2007**, ipoteca legale derivante da ipoteca D.P.R. 602/73 art. 77 dell'importo di € 38.764,38, totale 77.528,76 a favore di **MARCHERISCOSSIONI SPA**, sede in Macerata, c.f. 02151590425, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a

sui seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE N° 1

- deposito ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 1, natura C/2, consistenza 47 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.la 77 sub. 3, natura C/2, consistenza 40 mq.;



- **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 4**, natura C/2, consistenza 54 mq.;
 - **abitazione di tipo popolare** ubicata in Matelica, frazione Piane, piano 1, distinta al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 5**, natura A/4, consistenza 5 vani;
 - **frustolo di terreno** ubicato in Matelica, distinto al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **295**, consistenza 80 centiare.
3. **Iscrizione** n° R.P. **3519** n° R.G. 13938 del **07.08.2007**, ipoteca legale derivante ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato dal D.LGS. 46/99 e dal D.LGS. 193/01 capitale € 10.552,73, totale 21.105,46 a favore di **EQUITALIA POLIS S.P.A.**, sede in Napoli, c.f. 07843060638, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti a _____, sui seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE N° 1

- deposito ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 1**, natura C/2, consistenza 47 mq.;
 - **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 3**, natura C/2, consistenza 40 mq.;
 - **magazzino** ubicato in Matelica, frazione Piane, piano T, distinto al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 4**, natura C/2, consistenza 54 mq.;
 - **abitazione di tipo popolare** ubicata in Matelica, frazione Piane, piano 1, distinta al **C.F.** al foglio **23** con la p.lla **77 sub. 5**, natura A/4, consistenza 5 vani;
 - **frustolo di terreno** ubicato in Matelica, distinto al **C.T.** al foglio **23** con la p.lla **295**, consistenza 80 centiare.
4. **Annotazione** n° R.P. **1227** n° R.G. 6053 del **17.04.2009**, erogazione a saldo.
5. **Annotazione** n° R.P. **1228** n° R.G. 6054 del **17.04.2009**, riduzione di somma.

QUESITO "6"

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata tramite P.e.c. il 13.03.2024, il sottoscritto ha effettuato l'accesso presso il Comune di Matelica ed ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie:

6.1) FABBRICATO DA CIELO A TERRA (foglio 23, particella 77 sub. 1, 3, 4 e 5)

- Certificato di inabitabilità rilasciato a _____ e relativo agli immobili ubicati in loc. Piane n. 82 e distinti al foglio 23 del Comune di Matelica con le particelle 77 sub. 4 e 77 sub. 5 di cui al prot. n. 14981 del 12.02.1996.
- Permesso di costruire n. 73 del 07.07.2006, prat. ed. n.3359/06, prot. n. 11705, per opere di restauro e risanamento conservativo di un fabbricato di civile abitazione sito in Vocabolo Piane.
- Richiesta di rinuncia al Permesso di costruire n. 73 del 07.07.2006, prat. ed. n.3359/06, prot. n. 11705, inoltrata da _____ ed assunta al prot. n. 4603 del 01.03.2008.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che gli immobili pignorati non presentano delle difformità urbanistiche.

6.2) APPEZZAMENTO DI TERRENO (foglio 23, particella 295)

Nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi documentazione allegata) n° 3150 del 01.07.2024 è riportato che le p.lle 295 del foglio 23, ha destinazione : **ART. 15 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO -**

2.1) Tali zone riguardano quei centri frazionali o nuclei che - pur non essendo dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali - tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare.

3.1) In esse l'intervento potrà essere diretto o soggetto a Piano Particolareggiato preventivo secondo le seguenti indicazioni:

1. L'intervento diretto è ammesso per le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art. 31 lett. c) e d) della L. 457/78. La ristrutturazione edilizia può prevedere un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% di quelli



esistenti ed originali, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3 mc/mq.; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale. Inoltre gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti caratteristici degli insediamenti già preesistenti qualora il distacco tra i fabbricati risulti inferiore ai minimi prescritti all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 2/4/68.

2. Gli interventi possibili mediante redazione del Piano Particolareggiato, esteso ai comparti individuati in planimetria, consentono anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere. Le densità fondiaria non possono superare il limite di 5 mc/mq. nel caso di demolizioni e ricostruzioni di singoli edifici e di 3 mc/mq. nel caso di nuove costruzioni su aree libere, fermo restando che la densità edilizia di Zona per effetto delle nuove costruzioni ammesse non può risultare superiore al 50% di quella preesistente la dotazione degli standard deve risultare conforme a quanto stabilito all'art.4, punto 2 del D.M. n. 1444 del 2/4/68.

1. Gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche dei fabbricati preesistenti; in particolare le nuove costruzioni ammesse sono assoggettate alle seguenti indicazioni costruttive:

2.2) copertura con tetto a due falde concorrenti o a padiglione con inclinazione della falda tra il 25 ed il 40%; manto di copertura in coppi o coppo a tegola in laterizio di colori naturali; sono consentiti i lucernari filo falda e gli abbaini di modeste dimensioni purché la falda degli stessi non superi la quota del colmo della falda di pertinenza.

3.2) muratura esterna in mattoni e/o pietra faccia a vista; sono consentiti soluzioni intonacate purché ad intonaco di malta bastarda lavorato a frattazzo o a spruzzo. Le tinteggiature non debbono risultare in contrasto con le tonalità dei materiali costruttivi e colorazioni del luogo; sono escluse le differenziazioni cromatiche o materiche sui prospetti, ove non rispondenti a distinzioni volumetriche.

4.2) non sono ammessi balconi, ma solo logge.

5.2) gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato; eventuali sistemi di oscuramento debbono essere realizzati con persiane o sportelloni in legno, con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale.

2. Negli edifici soggetti ai vincoli previsti, dalle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39, gli interventi ammessi sono limitati alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo.

Secondo quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero della Frazione Piane, specificatamente all'art. 11.2 Aree destinate a corti, orti e giardini privati, l'area distinta al f. 23 con il mappale 295 è inedificabile.

QUESITO "7"

Gli immobili distinti al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 1, 3,4 e 5 sono liberi.

Il terreno distinto al C.T. al foglio 23 p.lla 295 viene coltivata senza titolo da altri soggetti.

QUESITO "8"

Alla ditta esecutata spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sugli immobili pignorati.

QUESITO "9"

I diritti spettanti alla ditta esecutata sugli immobili pignorati sono pervenuti come *bene personale*.

QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Matelica.

QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibi-



le all'acquirente, e precisamente:

Atto di pignoramento immobiliare trascritto a carico di

il seguente: atto di pignoramento immobiliare del 21.03.2023, rep. 654, trascritto li 12.04.2023 al n. r.p. 4049 e n. r.g. 5364 - espropriazione n. 58/2023 promossa da **AMOCO - ASSET MENAGEMET COMPANY S.P.A.** - Napoli, c.f. 05828330638, contro i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà spettanti a _____, sui seguenti immobili:

UNITA' NEGOZIALE N° 1

diritti pari ad 1/1 della piena proprietà spettanti a Ilardi Paolo sui seguenti immobili:

- **deposito** ubicato in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 1, natura C/2, consistenza 47 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 3, natura C/2, consistenza 40 mq.;
- **magazzino** ubicato in Matelica, distinta al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 4, natura C/2, consistenza 54 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Matelica, distinto al C.F. al foglio 23 con la p.lla 77 sub. 5, natura A/4, consistenza 5 vani;
- **frustolo di terreno** ubicato in Matelica, distinta al C.T. al foglio 23 con la p.lla 295, consistenza 80 centiare.

QUESITO "12"

12.1) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- al netto delle spese necessarie alla loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

12.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Magazzino Particella 77 sub. 1

Piano terra mq. 54 x € 150,00	€	8.100,00
Detrazione per costi presunti per variazione catastale	€	500,00
		<hr/>
Restano	€	7600,00

Che si arrotondano ad **€ 8000,00** (Euro ottomila/00)



Magazzino Particella 77 sub. 3

Piano terra mq. 52 x € 150,00	€	7800,00
-------------------------------	---	---------

Che si arrotondano ad € 8000,00 (Euro ottomila/00)

Magazzino Particella 77 sub. 4

Piano terra mq. 69 x € 150,00	€	10.350,00
Detrazione per costi presunti variazione catastale	€	500,00

Restano	€	9.850,00
---------	---	----------

Che si arrotondano ad € 10.000,00 (Euro diecimila/00)

Abitazione Particella 77 sub. 5

Piano primo mq. 191 x € 150,00	€	28.650,00
Detrazione per costi presunti per variazione catastale	€	500,00

Restano	€	28.150,00
---------	---	-----------

Che si arrotondano ad € 28.000,00 (Euro ventottomila/00)

Frustolo di terreno Particella 295

Mq. 80 valutazione a corpo	€	2.000,00
----------------------------	---	----------

QUESITO "13"

13.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in 2 lotti.

13.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un fabbricato da cielo a terra della superficie totale di mq. 366 circa posto al piano terra, primo e secondo di un immobile ubicato in Matelica, via Piane n. 82. L'immobile, da regolarizzare catastalmente, risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati Comune di Matelica distinto al foglio 23 con la p.lla 77:

- sub. 1, magazzino, Rendita: Euro 87,38, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 47 m2, Vocabolo Piane, Piano T. Dati di superficie: Totale: 58 m2
- sub. 3, magazzino, Rendita: Euro 74,37, Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 40 m2, Vocabolo Piane n. 106, Piano T. Dati di superficie: Totale: 50 m2
- sub. 4, magazzino, Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 54 m2, Vocabolo Piane n. 106, Piano T. Dati di superficie: Totale: 74 m2.
- sub. 5, abitazione, Rendita: Euro 253,06 Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5 vani, Vocabolo Piane n. 106, Piano 1 e 2. Dati di superficie: Totale: 164 m2 Totale escluse aree scoperte : 164 m2

Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 1 è di € 54.000,00

LOTTO N° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di un frustolo di terreno della superficie di circa mq. 80 ubicato in via Piane, descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Matelica distinto al foglio 23 con la p.lla 295, reddito domenicale Euro 0,25, reddito agrario Euro 0,41, qualità seminativo, classe 3, superficie 80 m2



Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 2 è di € 2.000,00

QUESITO "14"

Non si produce l'Attestato di Prestazione Energetica perché il fabbricato è un rudere ed inabitabile pertanto non ha i requisiti necessari alla compilazione.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 30.07.2024

Il C.T.U.
(Geom. Enrico Ceccotti)

