

TRIBUNALE di MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

Procedura promossa da

FEDAIA SPV

Contro



R. G. E. 50/2023

Giudice: dott.ssa Filomena Di Gennaro

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Paolo Cippitelli

iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Macerata al N.A418

iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata

CF:CPPPLA59H29E783K

con studio in MACERATA (MC)- Via Due Fonti , 80/B

telefono: 0733262531 – mobile: 3388687671

e mail: paolocippitelli59@gmail.com

pec:paolo.cippitelli@ingpec.eu

PROCEDURA R. G. E. N° 50/2023 Macerata

LOTTO UNICO

BENE NELLA FRAZIONE DI TRODICA IN MORROVALLE (MC)

- 1. Descrivere il bene pignorato, anche a mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie dello stesso, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico).**

Appartamento in Morrovalle (MC), frazione Trodica, ubicato in Via Torquato Tasso, civico N° 9, piano 2°. La distribuzione a sinistra del vano scale condominiale con, entrando, ampia zona giorno-sala e balcone, cucina di fronte a sinistra, anch'essa con balcone; centrale è il disimpegno che serve tre camere ed un bagno ed include anche un armadio a muro: ingresso di due camere a sinistra di cui la matrimoniale, ampia, è dotata di balcone; bagno davanti ed a destra una camera singola.

Stato di conservazione buono. Pavimenti in marmettoni di graniglia di marmo per i gradini ed i pianerottoli del vano scala, marmette in gres nella parte giorno, listelli in parquet nelle camere; bagno con pavimento e rivestimento in ceramica. Infissi in alluminio simil legno con vetro doppio e persiane ad alette regolabili.

Impianto elettrico sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa sia nelle stanze che nel bagno. Caldaia nel sottotetto. Muratura esterna con listelli a vista

La documentazione fotografica e le planimetrie allegate illustrano e completano la descrizione dell'immobile.

- 2. Individuare catastalmente l'immobile, 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 servitù prediali o di altri vincoli ed oneri.**

Abitazione in Morrovalle (MC), frazione Trodica, sito in Via Torquato Tasso N° 9, piano secondo, identificato catastalmente al foglio 45 con part.IIa 70, sub 8, tipo mappale N° 71019 del 15/06/2004;

CLASSAMENTO: Rendita €. 469,98, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani,

Dati superficie: totale: 121 m², Totale escluse aree scoperte 116 m²;

INTESTATI CATASTALI

- [REDACTED]: Diritto di Proprietà pari ad 1/1 come da Ricongiungimento di Usufrutto del 22/07/2010 per certificato di morte, voltura [REDACTED]/[REDACTED] pratica n. [REDACTED] in atti dal 16/11/2010.

3. **Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione del bene contenuto 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 (per esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).**

Non è stata rilevata alcuna difformità e la descrizione del bene pignorato è perfettamente identica nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nei registri immobiliari.

4. **Accertare se l'intestazione del bene in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

Dalle visure storiche analitiche e sintetiche estratte il 20/04/2024, l'appartamento in Trodica di Morrovalle sito in Via T. Tasso N° 9, censito catastalmente con **Foglio 45, Particella 70, sub 8**, nei Servizi Catastali, nel sistema meccanografico impiantato il 30/06/1987, compare, per la prima volta, il 23/09/2005 per VARIAZIONE pratica n. [REDACTED] **proponendo classamento e rendita con categoria A/3, classe 3 consistenza 6,0 vani, rendita €. 433,82.**

Per successiva variazione del 06/04/2006, Pratica n. [REDACTED] in atti dal 06/04/2006 COLLEGAMENTO DOCFA P. [REDACTED]/[REDACTED]-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. [REDACTED]/[REDACTED] riporta come attualmente la **categoria A/3, classe 3 consistenza 6,5 vani rendita €. 469,98.**

È dal 09/11/2015 che relativamente alla planimetria presentata il 23/09/2005, prot. N. MC0095649 si ha la superficie di impianto completando i dati catastali con:

Dati superficie: totale: 121 m², Totale escluse aree scoperte 116 m².

Circa gli intestati, a tutto il 06/04/2023, data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava di proprietà 1/1 di [REDACTED] come meglio si evince dalla seguente cronistoria. [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietario per $\frac{3}{4}$ di piena proprietà ed $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà con atto di donazione accettata del 17/12/2002 ricevuto dal Notaio Gentilucci Michele, in Morrovalle (MC), N° [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 17/01/2003 ai numeri [REDACTED]/[REDACTED] da [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice Fiscale [REDACTED] e successivo ricongiungimento di $\frac{1}{4}$ di usufrutto alla morte di [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] deceduto il data [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED]

Per quanto sopra l'esatta descrizione del bene è riassunta come segue:

Abitazione in Morrovalle (MC), frazione Trodica, sito in Via Torquato Tasso N° 9, piano secondo, identificato catastalmente al foglio 45 con part.lla 70 sub 8, tipo mappale N° 71019 del 15/06/2004;

CLASSAMENTO: Rendita €. 469,98, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani,

Dati superficie: totale: 121 m², Totale escluse aree scoperte 116 m²

INTESTATI CATASTALI

- **■.■ (CF: ■■■■■ nato IN ■■■■ il ■/■/■■■ Diritto di Proprietà pari ad 1/1 come da Ricongiungimento di Usufrutto del 22/07/2010 per certificato di morte voltura n. ■■■■/■■■ pratica n. ■■■■■ in atti dal 16/11/2010;**

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

Come risulta da ispezione ipotecaria del 25/02/2024 nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli

- A) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 13/05/2003 ai numeri ■■■/■■■ per €. 130.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 65.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. sede in Ancona (AN) Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro ■.■ nato a ■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■ ■■■■■ e ■.■ nato ■■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■ ■■■■■
- B) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 26/06/2007 ai numeri ■■■/■■■ per €. 180.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 90.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto in Ancona- Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro ■.■ nato ■■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■ ■■■■■ e ■.■ nato a ■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■ ■■■■■
- C) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 28/01/2011 ai numeri ■■■/■■■ per €. 80.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 40.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. sede in Ancona (AN), domicilio ipotecario eletto in Ancona- Via Menicucci 4/6, codice fiscale 01377380421 e contro ■.■ nato a ■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■ ■■■■■

D) Ipoteca di rinnovazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'agenzia del Territorio di Macerata in data 13/05/2003 ai numeri [REDACTED]/[REDACTED] iscritta presso l'agenzia del Territorio di Macerata in data 30/03/2023 ai numeri [REDACTED]/[REDACTED]

per €. 130.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per €. 65.000,00 a favore di Banca delle Marche S.p.A. sede in Ancona (AN), codice fiscale 01377380421 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

E) Verbale di pignoramento immobili trascritto all'agenzia del Territorio di Macerata in data 06/04/2023 ai numeri [REDACTED]/[REDACTED] a favore di FEDAIA SPV srl, sede di ROMA (RM), codice fiscale 14108641003 e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED]/[REDACTED]/[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED]

6. Accertare la conformità dell'edificio alle norme urbanistiche, nonché la sua agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se siano sanabili dall'aggiudicatario e – ove possibile- con quale spesa (indicativa).

L'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morrovalle è stato formalizzato con pec protocollata l'11-03-2024 al N° 7030; la risposta è del 03-04-2024 con prot. N°9089,

Per l'edificio di nostro interesse sono allibrate tre pratiche edilizie e precisamente:

61/1967	PRIMA PRATICA, COSTRUZIONE
357/1989	SOSTITUZIONE IMPIANTO TERMICO
200/2003	MODIFICHE INTERNE

La domanda di nuova costruzione per casa di civile abitazione è datata 26-05-1967 prot. 2245 pratica edilizia 61/1967 ed è stata presentata da [REDACTED] con progetto di [REDACTED] Geom. [REDACTED] Essa ottenne la licenza di Nulla Osta a costruire il 16/06/1967.

Le richieste di agibilità sono due: la prima per il piano terra ed il piano primo e la seconda per il piano secondo. Nel nostro caso vanno considerate entrambi giacché la prima è significativa per le parti comuni, ingresso ed androne, e la seconda è specifica per il piano dove è distribuita l'abitazione di che trattasi.

A quei tempi la toponomastica comunale localizzava l'edificio in Contrada Campoleone.

La prima richiesta di abitabilità è presentata il 27/05/1968, relazionata conforme al progetto dall'ufficio tecnico il 3/6/1968 e con nulla osta dell'Ufficiale Sanitario datato 5/6/1968. L'abitabilità è del 7/6/1968 a firma del Commissario Straordinario Dott. [REDACTED] [REDACTED]

La seconda richiesta di abitabilità è datata 17-4-1969, relazionata conforme al progetto dall'ufficio tecnico il 17/5/1969, anch'essa con nulla osta dell'Ufficiale Sanitario datato 17/5/1969. L'abitabilità è del 31/5/1969 a firma del SINDACO.

La pratica N° 357/1989-SOSTITUZIONE IMPIANTO TERMICO- riguarda la trasformazione dell'impianto termico da gasolio a metano: manutenzione straordinaria richiesta con prot. 7662 del 17/10/1989; l'autorizzazione esplicita è del 23/10/1989.

Il numero 200/2003-MODIFICHE INTERNE- è una Dichiarazione di inizio attività DIA prot. 6704 del 4 aprile 2003 definisce la planimetria della distribuzione interna eliminando il tramezzo del retro cucina.

Nel sopralluogo del 13/03/2024 è risultata una lieve divergenza della distribuzione interna sia rispetto alla pianta edile dell'ultima DIA (dichiarazione inizio attività) sia rispetto alla planimetria catastale.

Va subito chiarito che la situazione è molto comune, di facile soluzione e con gli Uffici Tecnici comunali generalmente orientati al rilascio dell'Accertamento di Conformità. A tale proposito si elencano le fasi tecniche che in ordine temporale debbono essere messe in campo e debbono essere perseguite.

- 1) Richiesta di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. per l'assenza di specifica Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentando la reale pianta dell'appartamento, accompagnandola con il versamento dell'oblazione di €. 516,00 e dei diritti di segreteria previsti dall'Ente Per quanto riguarda la reale pianta dell'appartamento essa deve riportare il tramezzo lungo il corridoio di ingresso con l'apertura sulla sala-soggiorno e definire bene il disimpegno centrale in cui è stato arretrato l'ingresso della stanza a destra per realizzare un armadio a muro.
- 2) La richiesta deve essere evasa con l'emissione dell'accertamento di conformità per il quale è prassi da parte degli Enti locali emettere una sanzione minima pari ad ulteriori €. 516,00.
- 3) Infine va prodotto l'allineamento della planimetria catastale dell'appartamento, il quale non dovrebbe subire nessuna variazione di classamento. La planimetria catastale deve ricalcare la reale planimetria edile e va depositata all'Ufficio Tecnico Erariale accompagnata da una ricevuta di versamento pari ad €. 50,00.

Le spese vive sono state tutte in buona sostanza definite, ma ad esse vanno aggiunte le spese tecniche per le quali, ipotizzando le vacanze, non si dovrebbe superare la spesa di €. 1.500 complessive.

7. Indicare se l'immobile è libero o occupato (e in questo caso, da chi ed a quale titolo).

L'immobile è occupato a seguito di contratto di locazione abitativa registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata al N° [REDACTED] del 20 luglio 2017 prot. [REDACTED] del 13/04/2017 con la dicitura "esente da cedolare secca"

La conduttrice è la Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la quale deve corrispondere un canone mensile di €. 440,00.

Il contratto era stipulato per la durata di quattro anni dal 17/07/2017 al 16/07/2021 ed ora è nella prevista fase di rinnovo automatico di ulteriori quattro anni non essendo intervenuta da parte del locatore disdetta formale.

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

La proprietà è per l'intero con perfetta rispondenza alla descrizione catastale di seguito ripetuta.

Abitazione in Morrovalle (MC), frazione Trodica, sito in Via Torquato Tasso N° 9, piano secondo, identificato catastalmente al foglio 45, con part.IIa 70, sub 8, tipo mappale N° 71019 del 15/06/2004;

CLASSAMENTO: Rendita €. 469,98, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani,

Dati superficie: totale: 121 m², Totale escluse aree scoperte 116 m²

INTESTATI CATASTALI

- **■.■(CF: ■■■■■ nato IN ■■■■ il ■/■/■■■ Diritto di Proprietà pari ad 1/1 come da Ricongiungimento di Usufrutto del 22/07/2010 per certificato di morte voltura n. ■■■■/■■■ pratica n. ■■■■■ in atti dal 16/11/2010;**

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

Circa gli intestati, a tutto il 06/04/2023, data della trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava di proprietà 1/1 di ■■ nato ad ■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale: ■■■■■■) Come già riferito, il soggetto divenne proprietario per ¾ di piena proprietà ed ¼ di nuda proprietà con atto di donazione accettata del 17/12/2002 ricevuto dal Notaio Gentilucci Michele , in Morrovalle (MC) , N° ■■■■ di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 17/01/2003 ai numeri ■■■/■■■ da ■.■ nato a ■■■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■■■) e ■.■ nata a ■■■■ ■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice Fiscale ■■■■■■) e successivo ricongiungimento di ¼ di usufrutto alla morte di ■.■ nato a ■■■■■■ (■■■ il ■/■/■■■ codice fiscale ■■■■■■) deceduto il data 22/07/2010.

L'intera proprietà proviene da donazione e ricongiungimento di usufrutto; si esclude pertanto la 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.

Tutte le ricerche effettuate non hanno fatto emergere l'esistenza di formalità di vincoli od oneri come richiesto da accertare. È da escludere qualsiasi vincolo storico-artistico: diversamente sarebbe risultato nell'accesso agli atti con la ricerca delle pratiche edilizie dell'immobile.

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;

Il fabbricato ha solo tre abitazioni e non ha un condominio formalizzato. Non sono state rinvenute pendenze condominiali.

12. Procedere alla stima dell'immobile in base al loro valore di mercato.

Una congrua stima sintetica, eseguita con il metodo comparativo, considerando le quotazioni immobiliari del mercato locale e corrente, per unità immobiliare con caratteristiche consimili di esposizione ed ubicazione, in zona suburbana, permette di ricercare il *Valore di Mercato*, utilizzando un procedimento di stima *mono-parametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione.

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria si è ritenuto congruo sviluppare la *Stima* applicando il cosiddetto "*metodo comparativo o di raffronto*" consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato di compravendita ed il bene in esame.

Applicando il "*procedimento sintetico*" si utilizza come parametro il mq; inoltre si è tenuto conto, come base, dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito

dall'agenzia delle Entrate, 2° semestre 2023, e, come successiva ponderazione, alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari locali.

- 1° passo: Determinazione del valore normale

Nel caso in esame e per la zona suburbana Trodica di Morrovalle (MC) ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immob.:

Abitazione civile – stato conservativo normale: €/mq = 850,00 / 1.350,00

Il valore normale dell'unità immobiliare (rif. art.1 comma 307, L.27/12/2006 n.296) è dato da:

Valore normale (V_n) = Valore normale unitario (V_{nu}) x Superficie (S) mq

Per determinare V_{nu} applichiamo la formula:

$V_{nu} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$

Dove K è un coefficiente che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K_1 (taglio superficie) e K_2 (livello di piano) ed è calcolato con la formula seguente:

$$K = \frac{K_1 + 3 \cdot K_2}{4} \quad \text{con i valori di } K_1 \text{ e di } K_2 \text{ tabulati.}$$

$$\text{Nel caso in esame } K = \frac{0,3 + 3 \cdot 0,8}{4} = 0,675$$

Si ha pertanto: $V_{nu} = 850 + (1.350 - 850) \times 0,675 = \mathbf{1.187,50 \text{ euro/mq (VALORE NORMALE UNITARIO)}}$

- 2° passo: Calcolo del valore di stima.

Le indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari locali, per appartamenti simili a quello in esame sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia di finiture e di ambientazione topografica, indicano quale valore medio di riferimento al mq.

1.150 euro.

Operando la media aritmetica con i valori ottenuti si ha come valore di stima:

$$(1.150,00 + 1.187,50) / 2 = \mathbf{1.168,75 \text{ €/mq}}$$

*Calcolo della **superficie commerciale**: al fine di allinearsi con le risultanze dei poligoni catastale e dei ragguagli delle superfici scoperte (balconi) si assume come superficie commerciale $116 + 0.35 \cdot 5 = 117,75 \text{ m}^2$*

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

$$\text{Valore superficie principale} \quad 117,75 \quad \times \quad 1.168,75 = \quad \mathbf{\text{€. 137.620,31}}$$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
-spese complessive per ottenere l'accertamento di conformità compresi CAP ed IVA	€. 3.035,20
-riduzione del 5% per vendita giudiziaria	€. 6.881,01
-arrotondamento	€. 704,10

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti ed in cifra tonda) unico lotto: **€. 127.000,00 (euro cento ventisettemila/00).**

Abitazione in Morrovalle (MC), frazione Trodica, sito in Via Torquato Tasso N° 9, piano secondo, identificato catastalmente al foglio 45 con part.IIa 70 sub 8, tipo mappale N° 71019 del 15/06/2004;

CLASSAMENTO: Rendita €. 469,98, Categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani,

Dati superficie: totale: 121 m², Totale escluse aree scoperte 116 m²

INTESTATI CATASTALI

- **■.■ (CF: ■■■■■ nato IN ■■■■ il ■/■/■■■ Diritto di Proprietà pari ad 1/1 come da Ricongiungimento di Usufrutto del 22/07/2010 per certificato di morte voltura n. ■■■■/■■■ pratica n. ■■■■■ in atti dal 16/11/2010;**

Sinteticamente il prezzo arrotondato dei diritti di piena proprietà 1000/10000 da porre alla base della vendita all'incanto in cifra tonda, unico lotto, è di **€. 127.000,00 (euro cento ventisette mila/00)** comprensive dei diritti su tutte le eventuali dipendenze, attinenze ed accessori e servitù attive e passive nonché sull'area di sedime.

13. Verificare la divisibilità del bene pignorato in lotti.

L'appartamento si presenta unico e come tale definisce un solo lotto.

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

Nel contratto di locazione alla prima pagina è riportata la seguente dicitura: "CERTIFICATO DI COLLAUDO E CERTIFICAZIONE ENERGETICA: il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni sui consumi energetici dell'immobile e la relativa documentazione, comprensiva dell'APE (attestato di prestazione energetica) di cui al d.l. n° 63 del 6 giugno 2013)".

La certificazione Ape citata è stata ricercata ma non rinvenuta. Per tale motivo il sottoscritto ha provveduto a redigerla allegandola alla presente di cui si riportano in sintesi i dati più significativi

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) debitamente censito al catasto energetico della Regione Marche con codice identificativo N° 20240419-043033-16917, valido fino al 19/04/1934 che classifica la prestazione energetica dell'appartamento in **E** con EPgl,nren = 1561,19 kWh/ m² anno.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione, che si compone di 11 pagine videoscritte su personal computer di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La perizia tecnica estimativa con i seguenti allegati:

- 1) ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI ED IPOTECARIE
 - Planimetria catastale
 - Estratto di mappa
 - Attualità catastale
 - Visure storiche analitiche e sintetiche
 - Ispezione ipotecaria

- 2) ALLEGATO 2: DOCUMENTI EDILI DI ACCESSO AGLI ATTI AUTORIZZATIVI COMUNALI
 - 61/1967 PRIMA PRATICA, COSTRUZIONE
 - 357/1989 SOSTITUZIONE IMPIANTO TERMICO
 - 200/2003 MODIFICHE INTERNE

- 3) ALLEGATO 3: CONTRATTO DI LOCAZIONE

- 4) ALLEGATO 4: ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

- 5) ALLEGATO 5: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON INDIVIDUAZIONE SATELLITARE

è depositata in cancelleria a mezzo dei sistemi telematici dedicati.

Macerata, 22 – 04-2024

Il C.T.U.
Dott. Ing. Paolo Cippitelli (*)

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa