

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N° 91/2022
GIUDICE DOTT.ENRICO PANNAGGI

Creditore procedente: BANCA MEDIOLANUM SPA

Debitore esecutato: XXXXXXXXXX

"RELAZIONE DEL C.T.U."

Macerata, lì 16/12/2023

Coll. Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata
Sezione Albo
n. 3984
Geometra *Cristina Zannini*
Cristina Zannini II C.T.U.



>>>>>> **SOMMARIO** <<<<<<<

PREMESSA / INCARICO	Pag. 1
RELAZIONE PERITALE	
- Introduzione e descrizione	Pag. 3
- Individuazione catastale, consistenza, intestazione	Pag. 4
- Accertamento della destinazione e regolarità urbanistica, stato degli immobili	Pag. 4
- Verifica ventennale delle trascrizioni, formalità, vincoli od oneri	Pag. 4
- Stima dei beni pignorati	Pag. 5
- Certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento	Pag. 6
- Conclusioni	Pag. 7
- Allegati	Pag. 8

>>>>>> **PREMESSA / INCARICO** <<<<<<<

All'udienza del 30/03/2023, il sottoscritto Geom.Zannini Cristian (ZNNCST75B01C704J), iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Macerata al n°984 venivo nominato Esperto ai sensi dell'art. 569 c.p.c., ed in data 17/06/2023 dichiaravo di accettare l'incarico e giuravo di adempiere fedelmente. Con l'atto di nomina venivano posti 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 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 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, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*



>>>>>> **RELAZIONE PERITALE** <<<<<<<✓ **Introduzione e descrizione**

Costituisce oggetto della presente, un appartamento di civile abitazione con annessi (soffitta, cantina e garage), posto al Piano Primo di un fabbricato plurifamiliare in Provincia di Macerata, Comune di Appignano, via Renacci n° 20.

Il fabbricato è stato costruito all'inizio degli anni '80: sono presenti 4 appartamenti di cui 2 al Piano Terra rialzato, 2 al Piano Primo, Garage e Cantine pertinenziali al Piano Seminterrato, Soffitte al Piano Secondo (Sottotetto) nonché piccole corti esterne esclusive; tutti serviti da scala comune senza ascensore.

Esso è posto in zona rurale all'interno di un agglomerato di una decina di costruzioni a circa 1 km dal centro abitato del piccolo Comune; il fabbricato è prospiciente la strada comunale con corte su tutti e quattro i lati, sistemata a giardino e chiusa da una recinzione.

L'appartamento è posto al Primo, ha tre lati liberi che si affacciano sulla corte esterna il quarto parzialmente comunicante con altra unità e parzialmente con la scala comune; discretamente assolato è esposto N-E-S. A servizio dell'abitazione, tutte non direttamente comunicanti, vi sono: una soffitta al Piano Secondo (sottotetto), una cantina ed un garage al Piano Sottostrada.

L'unità denota un medio livello di finitura: pavimento ceramico su tutta l'abitazione, infissi in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc; si presenta in buono stato conservativo, non si evincono segni di vetustà, scarsa manutenzione e/o degradi dovuti a fattori esterni.

L'abitazione è risultata occupata dall'esecutato [REDACTED].

Seppur l'abitazione sia divisa fisicamente dalle pertinenze e anche catastalmente solo dal garage, ritengo opportuno e congruo procedere alla vendita dell'intero senza alcuna divisione e/o formazione in lotti; pertanto il valore di stima sarà riferito all'intero.



✓ **Individuazione catastale, consistenza, intestazione**

Il lotto è formato da un appartamento sito all'indirizzo di cui sopra e così censito al N.C.T.:

Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Cat./Cl	Cons.	Rendita
Appignao	9	34	18	A/3 2°	6 vani	464,81 €
"	"	"	15	C/6 1°	20 mq	26,86 €

L'immobile risulta cointestato ai debitori eseguiti come anche risultante da atto di pignoramento

Intestazione	Codice Fiscale	Diritto
██████████ a ██████████	██████████	Proprietà per 1 / 2 in comunione dei beni
██████████ a ██████████	██████████	Proprietà per 1 / 2 in separazione dei beni

I dati catastali sono conformi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Confini: Libero su tre lati, Spazio Comune e sub 19 sul quarto lato.

✓ **Accertamento della destinazione e regolarità urbanistica, stato degli immobili**

Lo stabile ricade su area censita dal vigente P.R.G. del Comune di Appignano quale residenziale di espansione L6 (art.5 delle NTA); l'area è costituita da una piccola lottizzazione già urbanizzata e totalmente edificata.

L'immobile, ovvero l'unità immobiliare, è legittimo in virtù delle Concessioni edilizie del 02/07/1979 (Pratica 43/78) del 15/11/1979 (Pratica 45/79) del 29/05/1980 (Pratica 26/80) e Certificato di Agibilità rilasciato in data 28/04/1990 come da copie allegate, rilasciate alla ditta ██████████

██████████ sede in ██████████

All'interno dell'abitazione sono state rilevate modestissime difformità a livello di distribuzione interna degli spazi che si portano in evidenza nell'allegato grafico.

Tali difformità non pregiudicano la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero dell'unità immobiliare, non incidono sui requisiti statici e quelli igienico sanitari, sono facilmente sanabili con una spesa stimata di circa 2.500 € onnicomprensiva (prestazioni professionali, diritti, sanzioni ecc.).



✓ **Verifica ventennale delle trascrizioni, formalità, vincoli od oneri**

• **Provieneza**

Data	ID	A favore	Contro	Descrizione
13/12/1996	Atto tra vivi / Compravendita	██████████ ██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/1	██████████ ██████████ ██████████ con sede in ██████████ ██████████ Per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO CARLO CONTI Repertorio: 43384 del 13/12/1996
03/02/2000	Atto tra vivi / Compravendita	██████████ ██████████ E ██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/2 ciascuno in comunione dei beni	██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/1	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 65347/27352 del 03/02/2000

• **Formalità**

Data	ID	A favore	Contro	Descrizione
04/02/2000	Atto pubblico / Ipoteca volontaria	B.C.C. di RECANATI e COLMURANO S.Coop.R.L. sede in RECANATI (MC) C.F.: 01176450433	██████████ ██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/2 ciascuno in comunione dei beni	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 65349/27353 del 04/02/2000 ----- Da cancellare: NO Opponibile: NO -----
22/02/2005	Atto pubblico / Ipoteca volontaria	B.C.C. di RECANATI e COLMURANO S.Coop.R.L. sede in RECANATI (MC) C.F.: 01176450433	██████████ ██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/2 ciascuno in comunione dei beni	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 72499/31903 del 22/02/2005 ----- Da cancellare: NO Opponibile: NO ----- Seguita: Comunicazione n. 1052 del 19/11/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/10/2007. Cancellazione totale eseguita in data 19/11/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
09/10/2007	Atto pubblico / Ipoteca volontaria	BANCA MEDIOLANUM S.P.A. sede in BASIGLIO (MI) C.F.: 10698820155	██████████ ██████████ ██████████ per la PROPRIETA' di 1/2 ciascuno in comunione dei beni	Pubblico Ufficiale: NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio: 75891/34428 del 09/10/2007 ----- Da cancellare: SI Opponibile: SI -----
01/06/2022	Atto giudiziario / Pignoramento	BANCA MEDIOLANUM S.P.A. sede in BASIGLIO (MI) C.F.: 10698820155	██████████ ██████████ E ██████████ per la PROPRIETA' di 1/2 ciascuno in comunione dei beni	Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE MACERATA Repertorio: 1183 del 01/06/2022 ----- Da cancellare: SI Opponibile: SI -----

• **Oneri**

Non risultano oneri a carico dell'immobile.



✓ **Stima dei beni pignorati**

Per la determinazione del valore venale in comune commercio si procede ad una stima sintetico-comparativa che giunge al valore applicando alla consistenza vendibile il più probabile valore unitario di mercato per beni simili.

• **Consistenza vendibile**

La consistenza vendibile è costituita dalla superficie commerciale espressa in m2 (metro quadro).

Le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale.

La superficie commerciale complessiva è costituita dalla somma

- della superficie lorda dell'appartamento pari a 105 m2 per intero pari a 105,00 m2
- della superficie lorda dei balconi pari a 10 m2 ridotta ad 1/4 pari a 2,50 m2
- della superficie lorda della soffitta pari a 105 m2 ridotta ad 1/5 pari a 21,00 m2
- della superficie lorda della cantina pari a 20 m2 ridotta ad 1/4 pari a 5,00 m2
- della superficie lorda della corte esclusiva pari a 20 m2 ridotta ad 1/10 pari a 2,00 m2
- della superficie lorda del garage pari a 20 m2 ridotta ad 1/2 pari a 10,00 m2

Ne deriva una superficie commerciale complessiva pari a 145,50 m2

• **Valore unitario**

Per la valutazione del valore unitario medio di mercato, si è proceduto anzitutto ad estrapolare i valori riportati da fonti ufficiali quale l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In secondo luogo, tenuto conto che, conformemente ad un orientamento costante, le quotazioni di cui sopra "non costituiscano fonte tipica di prova ma, strumento di ausilio e indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa" si è proceduto ad approfondire mediante ricerca della reali richieste e/o offerte attuali sul mercato per beni simili.

Si sono desunti i seguenti valori:

Valori rilevati dall'Osservatorio Immobiliare _____ min 600 max 900 €/m2

Valori rilevati in domanda/offerta su canali di pubblicità immobiliare _____ min 800 max 1'000 €/m2

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'oggetto di stima a confronto con le casistiche rilevate, ritengo opportuno stabilire un prezzo unitario di riferimento pari a 900,00 €/m2

Al valore medio determinato, applichiamo il seguente coefficiente correttivo di merito:

<i>Piano 1° "senza ascensore"</i> 0,90	<i>Mediamente luminoso</i> 1,00	<i>Esposizione "esterna"</i> 1,05
Coefficiente di merito applicato		0,945



- **Stima del valore venale**

Da quanto sopra esposto :

Sup. Commerciale	Valore unitario di rif.	Coeff.Merito	Totale
145, 50 m2	900, 00 €/m2	0,945	123'747, 75 €

Il più probabile valore venale, prudenzialmente arrotondato per difetto è pari a . . . **120'000, 00 €**
(Centoventimila / 00 Euro).

- ✓ **Certificazione energetica degli immobili oggetto di pignoramento**

L'unità immobiliare ricade nei casi previsti per Legge, quindi è soggetta all'obbligo di certificazione energetica.

Tale certificazione può essere redatta solo da Tecnico Competente opportunamente iscritto nell'elenco dei Tecnici Abilitati della Regione Marche.

Ho pertanto provveduto a dare incarico ad un Collaboratore il quale ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che allego alla presente.

❖ CONCLUSIONE

Per quanto non espressamente citato si rimanda agli allegati.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

In fede

Macerata, li 16/12/2023

Il C.T.U.



La presente relazione, redatta e sottoscritta anche digitalmente, viene inoltrata alle parti come segue:

“ massimo.mannocchi@realpec.it “ per BANCA MEDIOLANUM S.P.A. Creditore procedente

“avvmichelastraccio@puntopec.it“ per [REDACTED] Debitori eseguiti

