

TRIBUNALE DI MACERATA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 25/2006  
*PROMOSSA DA*  
**BANCA DI CREDITO COOP. DI RECANATI E COLMURANO**  
*CONTRO*

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Alberto Giorgini, 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 disporre 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

è il seguente:

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 06/09/2006, REP. 103, TRASCRITTO LI 02/10/2006 AL N° R.P. 10390 - ESPROPRIAZIONE N° 25/2006** PROMOSSA DA **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO S.C.R.L.**, Recanati (MC), c.f. 01176450433 contro i diritti:

1) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/2 della piena proprietà

*Espropriazione n° 25/2006*



- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq., Via San Michele.

2) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/1 della nuda proprietà

- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele;

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele.

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO "1"

#### 1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Sono costituiti da:

1) *garage*, ubicato in San Severino Marche (MC), via Boccati n° 16, distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**;

2) *abitazione*, ubicata in San Severino Marche (MC), via Boccati n° 16, distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**;

3) *cantina e soffitta*, ubicata in San Severino Marche (MC), via Boccati n° 16, distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**.

#### 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



Il fabbricato bifamiliare nel quale sono compresi gli immobili pignorati è ubicato nella periferia del Comune di San Severino Marche in prossimità del Cimitero Urbano, via Boccati n° 16 (*vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata*). Si sviluppa su un lotto di terreno della superficie complessiva di 110,00 mq, che risulta l'area di sedime dell'edificio. La corte comune p.lla 1291 ha superficie di mq. 60.

L'edificio si eleva per 2 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed al piano sottotetto (*vedi foto n° 3-4-5-6 della documentazione fotografica allegata*). e comprende:

- al piano seminterrato, n° 2 garage e una cantina;
- al piano terra/rialzato, n° 1 abitazione;
- al piano primo/rialzato n° 1 abitazione;
- al piano sottotetto una soffitta.

I piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala a due rampanti.

L'edificio è stato realizzato circa 55 anni orsono con struttura portante verticale in muratura costituita da blocchi in laterizio forato, solai in laterocemento, copertura realizzata a padiglione con la stessa tipologia dei solai. Detto edificio è stato ristrutturato completamente nel 2022 a seguito dei danneggiamenti dovuti al sisma 2016. Le lavorazioni effettuate sono state:

- rifacimento della copertura esistente con una copertura in legno e cordoli in acciaio e c.a.;
- intonaco armato e cappotto nelle pareti esterne;
- ripristino dei massetti, pavimenti, rivestimenti e battiscopa;
- ripristino delle tinteggiature interne ed esterne;
- Sostituzione infissi interni ed esterni;



- cerchiatura dei piani terra e primo;
- realizzazione di impianti di riscaldamento a radiatori con caldaia a condensazione, terminali in alluminio e valvole termostatiche.
- realizzazione di nuovo impianto elettrico, idrico e gas metano;
- ristrutturazione dei balconi.

***GARAGE foglio 154 p.lla 1169 sub. 6***

Occupava una porzione del piano seminterrato ed ha accesso dalla corte comune p.lla 1291 su Via Boccati (*vedi foto n° 3 della documentazione fotografica allegata*).

Presenta tre pareti esterne libere prospicienti sui lati Nord e Ovest con la p.lla 1289 di proprietà \_\_\_\_\_ e sul lato Est con la corte comune p.lla 1291. Il lato Sud confina con il garage sub. 7 di proprietà \_\_\_\_\_.

Ha una superficie coperta di circa 44,00 mq. e un'altezza di m. 2,40. (*vedi foto n° 25-26-27-28 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti di cui sopra sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in ceramica; infissi di finestra in legno con vetro camera; serranda avvolgibile in metallo; impianti tecnologici (elettrico-idrico) con tubazioni in parte sottotraccia ed in parte esterne.

Lo stato di manutenzione e conservazione del garage è buono in considerazione della vetustà della costruzione, ad eccezione della presenza di umidità di risalita presente nella parete interna lato Sud.

***ABITAZIONE foglio 154 p.lla 1169 sub. 9***

Occupava una porzione del piano primo rialzato ed ha accesso tramite la scala comune p.lla 1169 sub. 5 (*vedi foto n° 20 della documentazione fotografica allegata*).

Tutte le pareti sono libere, ad eccezione di una porzione del lato Sud, occupata dal vano scala comune sub. 5.

Ha una superficie coperta di circa 97,00 mq, altezza m. 2,74. È suddivisa in:



ingresso-corridoio, soggiorno-cucina, tre camere e un bagno (*vedi foto n° 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 della documentazione fotografica allegata*).

A ridosso della parete libera Est è posto un balcone, della superficie di circa 6 mq (*vedi foto n° 19 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti di cui sopra sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne in legno; infissi di finestra e porta-finestra in legno completi di vetri camera; tapparelle in plastica; impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni sottotraccia.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati accessori in porcellana vetrificata quali: vaso, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio e caldaia alimentata a metano, installata nella cucina-soggiorno (*vedi foto n° 17 dell'allegata documentazione fotografica*).

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è ottimo in quanto dopo i lavori di ristrutturazione non è mai stata abitata.

#### **CANTINA foglio 154 p.lla 1169 sub. 10**

Occupava una porzione del piano seminterrato ed ha accesso dalla p.lla 1290 di proprietà dell'esecutato ma non oggetto di esecuzione (*vedi foto n° 4 dell'allegata documentazione fotografica*). Confina sui lati Nord e Est con il garage sub. 7 di proprietà sui lati Ovest e Sud con la p.lla 1290 di proprietà dell'esecutato

Si tratta di un unico ambiente (*vedi foto n° 23-24 della documentazione fotografica allegata*), con superficie coperta di circa 13,00 mq e altezza interna di m. 2,40.

L'ambiente è rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati; infisso



di finestra in legno completo di vetro camera; pavimento in cemento; impianto elettrico con tubazioni esterne. Non è stata installata la porta di accesso. Lo stato di manutenzione e conservazione della cantina è sufficiente in considerazione della vetustà della costruzione

**SOFFITTA foglio 154 p.lla 1169 sub. 10**

Occupava, il piano secondo-sottotetto ed ha superficie coperta di mq. 112 circa ed altezza variabile da m. 1,46 a m. 0,00. Si tratta di un unico ambiente, accessibile tramite una stretta botola (vedi foto n° 20-21-22 dell'allegata documentazione fotografica).

A seguito dei lavori di ristrutturazione, la soffitta risulta inutilizzabile, poiché sopra il solaio di separazione tra il primo e il secondo piano è stato installato uno strato di isolamento termico.

## QUESITO "2"

### 2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### 2.1.1 GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6) ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9) e CANTINA e SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)

Gli immobili urbani risultano descritti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severino Marche:

1) In ditta:

-

nuda proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni;

-

usufrutto 1/1;

e sono distinti al foglio **154** con le seguenti particelle:

- **1169 sub. 6, garage**, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 33 mq., Superficie Catastale 33 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 28,97, Via Giovanni Boccati n° 16, piano



T;

- **1169 sub. 9, abitazione**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 298,25, Via Giovanni Boccati n° 16, piano 2.

2) In ditta:

-

Da verificare ciascuno per i propri diritti;

Da verificare ciascuno per i propri diritti;

ed è distinto al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10, cantina e soffitta**, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 90 mq., Superficie Catastale 106 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 55,78, Via Giovanni Boccati n° 16, piano T-3.

Bene comune non censibile a tutti i sub. è il vano scale **sub. 5**.

Bene comune non censibile a tutti i sub. è la corte **p.11a 1291**.

### *Precisazioni*

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno degli immobili si è riscontrato che la planimetria catastale in atti dell'abitazione **p.11a 1169 sub. 9** e della soffitta **porzione p.11a 1169 sub. 10** così come depositate all'Agenzia delle Entrate in data 07/09/2000, non rappresentano l'attuale stato dei luoghi. L'esatta conformazione dell'immobile **sub. 9** è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto. La soffitta a seguito dell'installazione dell'isolamento termico sul pavimento ha un'altezza massima di m. 1,46.

L'esecutato è deceduto il 18/05/2019, la riunione d'usufrutto e la successione non sono state effettuate.

## 2.2 CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI



**2.2.1 GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6)**

Confina:

- sui lati Nord e Ovest con la p.lla 1289 di proprietà
  
- sul lato Est con la corte comune p.lla 1291;
  
- sul Sud con il garage sub. 7 di proprietà
  
- salvo altri.

**2.2.2 ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9)**

Confina:

- sul lato Nord con la p.lla 1289 di proprietà
  
- sul lato Ovest con la p.lla 1289 di proprietà
  
- con la p.lla 1290 di proprietà dell'esecutato M. ....
  
- sul lato Sud con la p.lla 1290 di proprietà dell'esecutato
  
- e con il vano scala sub. 5;
  
- sul lato Est confina con il vano scala sub. 5 e con la corte comune p.lla 1291, salvo altri.

**2.2.3 CANTINA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)**

Confina:

- sui lati Nord e Est con il garage sub. 7 di proprietà
  
- sui lati Ovest e Sud con la p.lla 1290 di proprietà dell'esecutato
  
- salvo altri.

**2.3 PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

**GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6), ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9), e CANTINA e SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)**

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano già di proprie-



tà degli esecutati

**CANTINA e SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)**

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano già di proprietà degli esecutati

*Precisazioni*

L'esecutato è deceduto il 18/05/2019, la riunione d'usufrutto e la successione non sono state effettuate.

**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 di tutti i beni in capo al debitore esecutato

non è conforme in quanto è deceduto e, come indicato al **punto 2.1**, la riunione dell'usufrutto e la successione non sono state effettuate.

**QUESITO "5"**

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da **sei** iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) Iscrizione n° R.P. **389**, n° R.G. **2667**, del **01/03/2001**, ipoteca volontaria dell'importo di Lire 240.000.000, capitale Lire 160.000.000, spese Lire 80.000.000, tasso interesse annuo 6,8%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/02/2001, rep. 63355, a favore di **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A**, sede in Ancona (AN), c.f. 00078240421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti al *terzo datore d'ipoteca*

e al *debitore non datore d'ipoteca*

sui seguenti



immobili:

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via Boccati.
- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via Boccati.

2) Iscrizione n° R.P. **4519**, n° R.G. **17728**, del **14/11/2005**, ipoteca giudiziale dell'importo di € 20.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del 10/11/2005, rep. 1012, a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO S.C.R.L.**, sede in Recanati (MC), c.f. 01176450433, contro i diritti, tra altri,:

a) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/2 a

-  
-

- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq., Via San Michele.

b) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/1 dell'usufrutto a

- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele;
- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154**



con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele.

3) Iscrizione n° R.P. **5509**, n° R.G. **20438**, del **20/12/2005**, ipoteca giudiziale dell'importo di € 7.000,00, capitale € 3.234,75, tasso d'interesse 7%, derivante da decreto ingiuntivo del 19/12/2005, rep. 643/2005, a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA.**, sede in Fermo (AP), c.f. 00112540448, contro i diritti:

a) *pari ad 1/1 della nuda proprietà* spettanti a

Marchi (MC) al C.F. al foglio 154, sul seguente immobile:

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele, piano T;
- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele, piano 2.

b) *pari ad 1/2 della piena proprietà* spettanti a \_\_\_\_\_, nato a San Severino

\_\_\_\_\_ sul seguente immobile:

- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq., Via San Michele, piani T-3.

4) Iscrizione n° R.P. **434**, n° R.G. **2302**, del **06/02/2006**, ipoteca giudiziale dell'importo di € 17.000,00, capitale € 10.819,06, derivante da decreto ingiuntivo del 02/02/2006, rep. 101/2006, a favore di **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede in Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti:

a) *pari ad 1/1 della nuda proprietà* spettanti a :

\_\_\_\_\_ sui seguenti immobili:

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154**



con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele snc, piano T;

- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele snc, piano 2.

b) *pari ad 1/2 della piena proprietà* spettanti a

sul seguente immobile:

- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq., Via San Michele snc, piani T-3.

5) Iscrizione n° R.P. **1201**, n° R.G. **8431**, del **28/06/2016**, ipoteca conc.amministrativa/riscossione dell'importo di € 870.171,02, capitale € 435.085,51, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 28/06/2016, rep. 535/6316, a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, sede in Firenze (FI), c.f. 03078981200, contro i diritti, tra altri:

a) *pari ad 1/1 della nuda proprietà* spettanti a

sui seguenti immobili:

- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq.;
- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani;
- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq..

#### *Precisazioni*

Il sig. \_\_\_\_\_ era intestatario del magazzino sub. 10 per la quota di 1/2 della piena proprietà e non 1/1 della nuda proprietà.



6) Iscrizione n° R.P. **211**, n° R.G. **1813**, del **09/02/2021**, ipoteca volontaria in rinnovazione dell'importo di Euro 123.949,66, capitale Euro 82.633,10 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/02/2001, rep. 63355, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A**, sede in Ancona (AN), c.f. 00078240421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti al *terzo datore d'ipoteca*

sui seguenti immobili:

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele, piano T;
- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele, piano 2.

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da **una** trascrizione e precisamente:

- 1) Trascrizione n° R.P. **489**, R.G. **697**, del **13/01/2007**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/12/2006, REP. 128/2006**, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA**, Jesi (AN), c.f. 00078240421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti, a

sul seguente immobile:

- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via Boccati, piano T;
- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via Boccati, piano 2.



*Precisazioni*

Il sig. \_\_\_\_\_ era intestatario degli immobili pignorati per la quota di 1/1 dell'usufrutto e non della piena proprietà.

**QUESITO "6"**

**GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6) ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9) e CANTINA e SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)**

Il fabbricato condominiale, nel quale sono compresi gli immobili pignorati, è stato realizzato con Licenza per l'esecuzione di lavori edili rilasciata il 9 novembre 1971, protocollo n. 86615.

Il 27 luglio 1972 è stata concessa un'ulteriore Licenza per l'esecuzione di lavori edili, relativa alla pratica edilizia per la tinteggiatura e il rivestimento delle pareti del fabbricato.

Successivamente, il 26 agosto 1972, con protocollo n. 63314, è stata rilasciata un'altra Licenza per la costruzione della recinzione esterna del fabbricato.

L'abitabilità è stata concessa il 18 settembre 1972 con protocollo n. 6707.

L'8 agosto 1998, con protocollo n. 15776/496, è stata presentata una D.I.A. per lavori sulla rampa di accesso ai garage e sul marciapiede perimetrale.

Il 17 luglio 2018, con protocollo n. 21416, è stata presentata una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione degli abusi edilizi presenti nel fabbricato.

In seguito ai danni causati dal sisma del 2016, è stata presentata la pratica CUP H51G20000250008 MUDE 490.40.10/2018/USR/167, con protocollo n. 38456 del 9 giugno 2018, e GE.DI.SI 1104304700000314992019, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2016". La pratica edilizia sopra descritta è stata inoltrata all'U.S.R., che ha emesso il Decreto di Concessione Contributi dopo che l'Ufficio Tecnico del Comune di



San Severino Marche, con protocollo n. 41636 del 25 giugno 2018, ha espresso parere favorevole sulla regolarità urbanistica dell'intero edificio.

Il 15 ottobre 2021 i lavori sono stati completati, come comunicato ufficialmente. Il Comune ha successivamente revocato l'inagibilità del fabbricato con ordinanza n. 154 del 26 ottobre 2021. Tuttavia, l'agibilità per gli immobili pignorati non è stata richiesta.

### QUESITO "7"

**GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6) ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9) e CANTINA e SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)**

Gli immobili pignorati risultano liberi.

### QUESITO "8"

Ai debitori esegutati spettano sugli immobili pignorati i diritti *alla piena proprietà*.

### QUESITO "9"

Gli immobili sono pervenuti agli esegutati come *beni personali*.

### QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione:

- della creazione della servitù di passaggio sulla **p.lla 1290**, a favore della cantina **p.lla 1169 sub. 10**;
- delle prescrizioni del P.R.G del Comune di San Severino Marche.

### QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da 1 formalità da cancellare, che risultano non opponibili all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. **10390**, R.G. **17144**, del **02/10/2006**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 06/09/2006**, REP. **103**, a favore della **BANCA DI CREDITO COO-**



**PERATIVO DI RECANATI E COLMURANO S.C.R.L.**, Recanati (MC), c.f. 01176450433

contro i diritti:

1) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/2 della piena proprietà

per 1/2 della piena proprietà

sul seguente immobile:

- **magazzino** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 10**, categoria C/2, consistenza 90 mq., Via San Michele.

2) *pari alla piena proprietà* spettanti per 1/1 della nuda proprietà

e per

1/1 dell'usufrutto a

sui seguenti immobili:

- **abitazione** ubicata in San Severino Marche (MC), distinta al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 9**, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, Via San Michele;
- **garage** ubicato in San Severino Marche (MC), distinto al **C.F.** al foglio **154** con la particella **1169 sub. 6**, categoria C/6, consistenza 33 mq., Via San Michele.

## QUESITO "12"

### 12.1 CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili 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 alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di superficie 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.

Non viene valutata la **soffitta porzione p.lla 1169 sub. 10**, poiché a seguito dei lavori post sisma risulta di fatto inutilizzabile..

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

- allo stato attuale;
- al netto delle spese per le variazioni catastali;
- 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

### 12.2.1 GARAGE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 6)

piano seminterrato mq. 44 x € 700,00	€	<b>30.800,00</b>
--------------------------------------	---	------------------

### 12.2.2 ABITAZIONE (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 9)

piano primo rialzato mq. 97 x € 1.600,00	€	<b>155.200,00</b>
--	---	-------------------

balcone mq. 7 x € 400,00	€	<b>2.800,00</b>
--------------------------	---	-----------------

### 12.2.3 CANTINA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)

piano seminterrato mq. 13 x € 400,00	€	<b>5.200,00</b>
--------------------------------------	---	-----------------

### 12.2.4 SOFFITTA (C.F. foglio 154 p.lla 1169 sub. 10)



piano secondo-sottotetto mq. 112 x € 0,00 € 0,00

TOTALE IMMOBILI € 194.000,00 (centonovantaquattromila/00)

## QUESITO "13"

### 13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'intero compendio pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto.

### 13.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

#### LOTTO UNICO

*Diritti pari alla piena proprietà su di un garage, un'abitazione, una cantina e una soffitta, che occupano una porzione dei piani seminterrato, primo rialzato e secondo-sottotetto di un più ampio fabbricato bifamiliare ubicato in San Severino Marche, Via Boccati n° 16. L'abitazione, posta al piano primo rialzato ha superficie coperta di mq. 97 circa oltre a un balcone di circa mq. 6, la cantina ha superficie coperta di mq. 13, il garage ha superficie coperta di mq. 13 e sono posti al piano seminterrato. La soffitta non abitabile, posta al piano secondo-sottotetto, ha superficie coperta di circa mq. 112.*

*Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di San Severino Marche e sono distinti al foglio **154**:*

- p.lla **1169 sub. 6**, *garage*, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 33 mq., Superficie Catastale 33 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 28,97, Via Giovanni Boccati n° 16, piano T;
- p.lla **1169 sub. 9**, *abitazione*, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97 m<sup>2</sup>, Totale escluse aree scoperte: 95 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 298,25, Via Giovanni Boccati n° 16, piano 2;
- p.lla **1169 sub. 10**, *cantina e soffitta*, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 90 mq., Superficie Catastale 106 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 55,78, Via Giovanni Boccati



n° 16, piano T-3.

Bene comune non censibile a tutti i sub. è il vano scale **sub. 5**.

Bene comune non censibile a tutti i sub. è la corte **p.11a 1291**.

Il valore attuale del lotto è di € 194.000,00.

### QUESITO "14"

La classe energetica dell'abitazione foglio **154** p.11a **1169 sub. 9** è **A1** (*vedi documentazione allegata*).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 13/02/2025

Il C.T.U.

(Geom. **Alberto Giorgini**)

