

TRIBUNALE DI MACERATA
Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. Immob. n. 283/2015 RGEI

Creditore:

Debitore:

**COPIA PRIVA DEI NOMI
DELLE PARTI PER RAGIONI
DI PRIVACY**

RELAZIONE

All' Ill.mo Giudice Dott. Enrico Pannaggi.

Il sottoscritto Geom. Gianluca Sbröllini, residente a Potenza Picena (MC) in Frazione Porto, in Via Rossini n. 83, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d' Ufficio conferitogli prestava il giuramento di rito in data 17 Aprile 2018, accettando l'affidamento dell'incarico per rispondere ai quesiti posti, e precisamente:

"Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonchè 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, nonchè 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, nonchè 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."

Effettuati gli accessi presso:

- l'UTC del Comune di Montefano per la verifica delle pratiche edilizie e per l'assunzione delle informazioni urbanistiche;
- l'Agenzia del Territorio di Macerata, Sezione Catasto Fabbricati, per l'acquisizione delle visure e della planimetria;
- l'Agenzia del Territorio di Macerata Sezione Pubblicità Immobiliare per la verifica e l'acquisizione delle formalità esistenti,

eseguito in data 23 Settembre 2024 il sopralluogo presso l'unità immobiliare pignorata per il controllo dimensionale e conoscitivo della stessa e per la produzione di adeguata documentazione fotografica, precisando che, per per l'esecuzione dello stesso, si è dovuti procedere in modo forzoso e con l'ausilio della forza pubblica.

Risposte ai quesiti

Risposte al quesito 1 - Descrizione del bene immobile pignorato.

Il bene immobile oggetto di stima è un edificio da cielo a terra ubicato nel centro storico del Comune di Montefano (MC) in Piazzale Corridoni n.3.

Edificio composto da una sola unità immobiliare d'abitazione distribuita su tre livelli, e precisamente il piano terra, il piano primo ed il piano secondo.

La zona giorno occupa i piani terra e primo e la zona notte occupa il piano secondo.



Gode di un doppio accesso dall'esterno; il primo alla quota più bassa accede alla prima zona giorno composta da ingresso, soggiorno e bagno, il secondo accesso è direttamente al piano primo dove si trova la seconda zona giorno composta da cucina, sala da pranzo e da un ripostiglio sotto-scala.

La zona notte è raggiungibile con la scala interna e si compone di una camera da letto e di una seconda stanza che, seppur destinata a guardaroba, risulta essere stata usata quale camera da letto nonostante la ridotta superficie interna non lo consente.

Un secondo servizio igienico è stato ricavato in un angolo dell'edificio alla quota del pianerottolo della scala - servizio igienico di piccole dimensioni.

L'abitazione nel suo complesso sviluppa una superficie interna lorda di circa 72,00 metri quadrati, oltre al balcone al piano secondo di circa mq 5,17.

La superficie commerciale viene determinata in complessivi mq 87,50.

L'interno dell'abitazione si presenta in apparente buono stato di conservazione; dalle notizie assunte in sede di sopralluogo, è emerso che la casa non è utilizzata da almeno 5 anni e, pertanto, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti (elettrico d'illuminazione, adduzione acqua e gas).

L'interno è stato oggetto di recente intervento manutentivo che, sulla base della documentazione reperita all'archivio Comunale, tra gli anni 2005 e 2006 ha interessato il rifacimento sia delle finiture interne che degli impianti e la sostituzione degli infissi esterni limitatamente alle sole finestre della zona giorno, mentre nell'anno 2012 il tetto è stato oggetto di rifacimento.

All'esito del sopralluogo è emerso invece che le facciate ed il balcone al piano secondo sono in cattive condizioni di conservazione e pertanto meritevoli di intervento manutentivo.

L'interno dell'abitazione vede finiture di buona fattura a livello di pavimentazioni e di rivestimenti; il servizio igienico al piano terra è completo di ogni sanitario ed anch'esso realizzato con finiture apprezzabili.

Tutte le pavimentazioni della zona giorno sono in gress porcellanato mentre il piano secondo della zona notte ha pavimento in listelli di legno di tipo impiallicciato-multistrato.

Relativamente agli infissi esterni della zona notte (finestre e persiane) è plausibile sostenere che sono quelli originari di remota realizzazione e risultano in cattive condizioni di conservazione.



La scala interna collega tutti e tre i livelli interni dell'abitazione e, per il primo tratto dal basso, è di tipo prefabbricato in legno e si presenta in buone condizioni. Il tratto di scala che collega alla zona notte è in muratura e mantiene ancora il rivestimento originario degli scalini.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia ed realizzato con terminali di comando di buona qualità.

L'impianto di riscaldamento è a termosifoni e con generatore di calore a gas metano (caldaia).

Risposte al quesito 2

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è censita al catasto fabbricati del Comune di Montefano al Foglio n.20, paricella n.74, subalterno 2 (Cfr. *Allegato 2*).

Dati di classamento:

- Categoria A/3
- Classe 2
- Vani 6,5
- Superficie catastale mq 86 (escluse aree scoperte mq 84)
- Rendita € 302,13.

Indirizzo catastale: Piazzale Corridoni Filippo n.3;

Piani: Sottostrada 1 (S1), T - 1;

Ditta Catastale:

- 1) _____ - cod.fisc. _____
- Diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ ;
- 2) _____ - cod.fisc. _____
- Diritti di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con _____ .

Confina ai lati Sud ed Est con Piazzale Corridoni, a Nord con proprietà Francinella (restante particella n.74, subalterno 5), a Ovest con proprietà Pignataro (particella n73).

Non è emersa l'esistenza di vincoli od oneri a vantaggio di terzi né servitù.

Si accerta la conformità catastale come la sua provenienza.



Risposte al quesito 3.

E' corretta l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento con i i dati contenuti nella nota di trascrizione, come pure non sono emerse difformità nei dati catastali.

Risposte al quesito 4.

L'intestazione dei beni oggetto di pignoramento in capo agli esecutati è conforme.

La proprietà agli esecutati è pervenuta in forza di atto pubblico di compravendita a rogito del notaio Gentilucci del 25/07/2005, Repertorio n.28807, trascritto a Macerata in data 29/07/2005 con il n.6991 di R.P., registrato a Macerata il 28/07/2005 al n.3434.

Risposte al quesito 5

Sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risultano esistenti le seguenti formalità (Cfr. Allegato 4):

1) Iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, trascritta a Macerata in data 29/07/2005 al n.2780 di R.P., sull'unità negoziale distinta al catasto fabbricati del Comune di Montefano al Foglio n.20, particella n.74, subalterno 4, a favore di

, contro

, per la quota di 1/2 e

, per la quota di

1/2;

2) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritto a Macerata in data 03/03/2010 al n.2002 di R.P., sull'unità negoziale distinta al catasto fabbricati del Comune di Montefano al Foglio n.20, particella n.74, subalterno 4, a favore di

contro

, per la quota di 1/2;

3) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritto a Macerata in data 20/06/2011 al n.5670 di R.P., sull'unità negoziale distinta al catasto fabbricati del Comune di Montefano al Foglio n.20, particella n.74, subalterno 4, a favore di

contro

, per la quota di 500/1000;

4) Trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritto a Macerata in data



22/10/2015 al n.8621 di R.P., sull'unità negoziale distinta al catasto fabbricati del Comune di Montefano al Foglio n.20, particella n.74, subalterno 4, a favore di

contro

, per la quota di 1/2 e

, per la quota di 1/2.

Risposte al quesito 6

Dall'esame della documentazione ottenuta a seguito dell'accesso agli atti amministrativi conservati presso la sede Comunale di Montefano, l'immobile in oggetto è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (*Cfr. Allegato 3*):

- Denuncia d'inizio attività edilizia n.3754/2005 prot. n.4951 del 4/8/2005 per intervento di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo;
- Denuncia d'inizio attività edilizia n.3854/2006 prot. n.2336 del 14/04/2006 per intervento di ristrutturazione del fabbricato in variante alla D.I.A. n.4951 del 4/8/2005 – P.E. n.3754/2005;
- Comunicazione d'inizio attività edilizia n.5214/2012 prot. n.4857 del 10/9/2012 per opere di manutenzione straordinaria del manto di copertura in ottemperanza di ordinanza sindacale n.13 del 27/08/2012;
- Richiesta d'agibilità del 12/07/2006 prot. n. 4104 – Pratica Edilizia n.3919/2006;
- Richiesta d'agibilità del 10/12/2012 prot. n. 6783 – Pratica Edilizia n.5214/2012 per avvenuta ottemperanza ad ordinanza sindacale n.13 del 27/08/2012.

L'immobile in oggetto risulta conforme alle norme urbanistiche ed edilizie nonché conforme allo stato legittimo di cui alla Pratica Edilizia n. 3854/2006 (*Cfr. Allegato 6*).

Inquadramento Urbanistico

L'immobile in oggetto è sito nel centro storico del Comune di Montefano, in zona omogenea A – Zone Residenziali di interesse storico-artistico – Art. 14 delle N.T.A del vigente Piano Regolatore Generale (*Cfr. Allegato 7*).

Risposte al quesito 7.

Al momento del sopralluogo l'immobile in oggetto è risultato libero e non occupato.

Risposte al quesito 8.

I debitori vantano diritti di piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni sull'immobile pignorato, acquistati, come già riportato, con atto di compravendita a rogito del notaio Gentilucci del 25/07/2005, Repertorio



n.28807.

Risposte al quesito 9.

Il bene immobile pignorato è stato acquistato dai debitori in regime di comunione legale dei beni.

Risposte ai quesiti 10 e 11.

L'immobile pignorato non sembra essere gravato da oneri o da vincoli anche di carattere condominiale.

Risposta al quesito 12.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile di che trattasi, si procede mediante la ricerca dei valori medi per la zona come elaborati dall'Agenzia delle Entrate, attraverso le pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Altri valori di riferimento vengono ricercati per tramite del "Borsino Immobiliare on-line".

Dalle indagini effettuate i valori medi prodotti dall'Omi indicano un minimo di 680,00 ed un massimo di 950,00 Euro per metro quadro di abitazioni in stato conservativo normale.

Il Borsino immobiliare indica valori medi attestati tra un minimo di 653,00 ed un massimo di 1020,00 Euro per metro quadro di abitazioni di fascia media.

Dovendo tenere in considerazione che l'immobile in oggetto necessita di interventi manutentivi e sostitutivi relativamente alle facciate ed agli infissi esterni del piano secondo, si ritiene giusto considerare come equo il prezzo unitario derivante dalla media dei valori pubblicati dall'OMI, e precisamente di Euro 815,00 al metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato può essere quindi determinato come segue:

- superficie commerciale mq 87,50

- valore unitario €/mq 815,00

- Valore di mercato: mq 87,50 x €/mq 815,00 = € 71.312,50 approssimabile ad Euro 71.300,00 (diconsi Euro settantunomilatrecento/00).

Risposta al quesito 13.

Il bene immobile pignorato consisterà in un unico lotto, trattandosi di una sola unità immobiliare per abitazione (Cfr. Allegato 8).

Risposta al quesito 14.

Per l'abitazione oggetto della presente stima è stato redatto l'Attestato di Prestazione



Energetica n.20241017-043029-38542, valido fino al 17/10/2034 (Cfr. *Allegato 5*).

La classe energetica determinata è la F con valore di *E_{pgl,nren}* pari a 173,27 kWh/mq*anno.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione dichiarandosi disponibile per qualunque chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Porto Potenza Picena, 21 Ottobre 2024

Il CTU Gianluca Sbrollini

