

TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 182/2024

PROMOSSA DA

PURPLE SPV SRL

CONTRO

[REDACTED]

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto ingegnere Nicola Gobbi, iscritto all'albo degli ingegneri 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:

- 1- **identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;**
- 2- **indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi;**
- 3- **indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;**



- 4- accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;
- 5- descriva i beni, allegando rilievi planimetrici e fotografici;
- 6- verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;
- 7- determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico di [REDACTED] e [REDACTED] - [REDACTED] è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL [REDACTED], REP. 2785, TRASCritto LI [REDACTED] AL N° R.P. 11248 - ESPROPRIAZIONE N° 182/2024 PROMOSSA DA PURPLE SPV S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04846340265 contro i diritti:

- 1) *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] sui seguenti immobili:
 - **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al **C.F.** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 9**, categoria A/3;
 - **magazzino** ubicato in Civitanova Marche (MC), distinta al **C.F.** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 8**, categoria C/2.
- 2) *pari ad 1/4 della piena proprietà* spettanti per 1/5 a [REDACTED] e per 1/20 a [REDACTED] - [REDACTED] sul seguente immobile:
 - **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al **C.F.** alla sezione **1** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 3 graffata al**



sub. 5, categoria A/3.

Precisazioni

La società [REDACTED], ha rinunciato al pignoramento della quota di proprietà pari a 1/20 intestata al Sig. [REDACTED], relativa all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati del Comune di riferimento alla Sezione 1, Foglio 14, Particella 48, Subalterno 3, graffata alla Particella 48, Subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 4,5.

Pertanto, la quota effettivamente pignorata sull'immobile distinto alla Sezione 1, Foglio 14, Particella 48, Subalterno 3, graffato al Subalterno 5, risulta pari a 1/5.

Si precisa, inoltre, che negli immobili pignorati di cui al **punto 1)** non era stata indicata la Sezione catastale, che è la Sezione 1.

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1.1) L'immobile pignorato è costituito da **un'abitazione con corte esclusiva** sita in Civitanova Marche (MC), via della Fontanella n° 76, distinta al **C.F.** alla sezione **1** Foglio **14**, con la particella **48 sub. 3 graffata alla sub. 5**, piano terra.

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con sub. 1 (scala) e sub. 2 (corte) beni comuni non censibili;
- sul lato Sud/Ovest con Via della Fontanella;
- sul lato Sud/Est con fabbricato p.lla 43 di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- sul lato Nord/Est con laboratorio sub. 10 di proprietà [REDACTED]



salvo altri.

1.1.2) L'immobile pignorato è costituito da **un'abitazione** sita in Civitanova Marche (MC), via della Fontanella n° 74, distinta al **C.F.** alla sezione **1** Foglio **14**, con la particella **48 sub. 9**, piano secondo.

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con sub. 8 di proprietà dell'esecutata e con distacchi condominiali;
- sul lato Sud/Ovest e Sud/Est con distacchi condominiali;
- sul lato Nord/Est con fabbricato p.lla 44 di proprietà [REDACTED], salvo altri.

1.1.3) L'immobile pignorato è costituito da **una soffitta** sita in Civitanova Marche (MC), via della Fontanella n° 74, distinta al **C.F.** alla sezione **1** Foglio **14**, con la particella **48 sub. 8**, piano terzo/sottotetto.

Confina su tutti i lati con distacchi condominiali.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

1.2.1) L'immobile di cui al punto **1.1.1** risulta descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitanova Marche in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Diritto di Abitazione per 1/5 in regime di separazione dei beni e Diritto di Proprietà per 1/20;
- [REDACTED] [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/4;
- [REDACTED] [REDACTED], nata a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]



[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/4;

- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED], Diritto di Proprietà per 1/4.

ed è distinto alla sezione **1** Foglio **14** con la particella **48 sub. 3 graffata al sub. 5**, Categoria A/3, Zona Censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 85 m², Rendita Euro 336,99 (Lire 652.500), VIA FONTANELLA n. 74 Piano T.

Beni comuni non censibili a tutti i sub. sono la **scala sub. 1** e la **corte sub. 2**.

Il sub. 2 è gravato da servitù di passaggio a favore delle **p.lle 44 e 47**.

1.2.2) Gli immobili di cui ai punti **1.1.2 e 1.1.3** risultano descritti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitanova Marche in ditta:

- [REDACTED] [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED],
Diritto di Proprietà per 1/1;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED]
[REDACTED], Diritto di Abitazione in regime di separazione dei beni;

e sono distinti alla sezione **1**, foglio **14** con le seguenti particelle:

- **48 sub. 8**, il *magazzino*, Categoria C/2, Zona Censuaria 1, Classe 1, Consistenza 73 mq., Superficie Catastale Totale: 81 m², Rendita Euro 64,09, VIA FONTANELLA n. 76 Piano 3;
- **48 sub. 9**, l'*abitazione*, Categoria A/3, Zona Censuaria 1, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 164 m², Totale escluse aree scoperte: 160 m², Rendita Euro 561,65, VIA FONTANELLA n. 76 Piano 2.

Beni comuni non censibili a tutti i sub. sono la **scala sub. 1** e la **corte sub. 2**.

Il sub. 2 è gravato da servitù di passaggio a favore delle **p.lle 44 e 47**.



Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato è scaturito che:

- La planimetria depositata in atti del magazzino sub. 8 non corrisponde alla situazione dei luoghi;
- La planimetria depositata in atti dell'abitazione sub. 3 graffata alla sub. 5 riporta un'altezza non corretta;
- La planimetria depositata in atti dell'abitazione sub. 9 dovrà essere aggiornata e ripresentata a seguito dell'esecuzione dei lavori previsti.

L'esatta rappresentazione è quella riportata nell'elaborato grafico allegato.

QUESITO 2 – PROPRIETÀ E TITOLARITÀ

2.1 TITOLARITÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE

2.1.1 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5

Alla data della trascrizione del pignoramento l'immobile era di proprietà per:

- 1/20 di [REDACTED];
- 5/20 di [REDACTED];
- 5/20 di [REDACTED];
- 5/20 di [REDACTED];
- 4/20 dell'esecutata [REDACTED].

2.1.2 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9 e magazzino sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

Alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà per 1/1 dell'esecutata [REDACTED].

2.2 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TRASFERIMENTI

2.2.1 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

A seguito dell'apertura della successione di [REDACTED] [REDACTED], apertasi li



[REDACTED] e trascritta a Macerata li [REDACTED] al n° di R.P. 1447, i diritti ad esso spettanti, sono stati devoluti a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

La nuova ditta proprietaria diventava pertanto la seguente:

- [REDACTED] [REDACTED], nata a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. CTN-SVN47E31C770K, proprietà per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/5.

[REDACTED] ha donato i diritti a lui spettanti, pari alla proprietà 1/5, riservandosi il diritto di Abitazione e Uso, all'esecutata [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto tra vivi, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulato li [REDACTED] dal notaio MOSCETTA PIERGIORGIO di Civitanova Marche, rep. 106511/14215, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 2140 e n° R.P. 1724.

A seguito dell'apertura della successione di [REDACTED] [REDACTED], apertasi li [REDACTED] e trascritta a Macerata li [REDACTED] al n° di R.P. 10979, i diritti ad esso spettanti pari ad 1/5 della piena proprietà, sono stati devoluti a CATINI PRASSEDE, [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

La nuova ditta proprietaria diventava pertanto la seguente:



- [REDACTED] [REDACTED], nata a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 5/20;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. CTN-SVN47E31C770K, proprietà per 5/20;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/20 e diritto di Abitazione per 1/5;
- [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 5/20;
- [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà per 4/20.

Risulta trascritta in data [REDACTED] al R.P. 14310 l'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte del sig. [REDACTED] da parte dell'erede [REDACTED] nascente da atto di donazione accettata ai rogiti del notaio Moschetta Piergiorgio del [REDACTED] rep. n.106511 e trascritto il [REDACTED].

L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'.

2.2.2 - Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era identificato alla sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 7 e di piena proprietà di [REDACTED] nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

[REDACTED] ha venduto i diritti a lui spettanti, pari alla piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato li [REDACTED] dal notaio Giuseppe Belogi, rep. 73506/6413, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 12208 e n° R.P. 8360.

Nell'atto era indicato l'immobile sito in Civitanova Marche foglio 14 p.lla 48 sub. 4.



A seguito di ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - stipulato li [REDACTED] dal notaio Moscetta Piergiorgio, rep. 85828/7917, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 15145 e n° R.P. 9348 venivano indicati gli immobili corretti dell'atto precedente (R.P. 8360 del [REDACTED]) e precisamente:

- Abitazione foglio 14 p.lla 48 sub. 7, Categoria A/3, Via Fontanella 74;
- Magazzino foglio 14 p.lla 48 sub. 8, Categoria C/2, Via Fontanella 74.

Si precisa, inoltre, che negli immobili non era stata indicata la Sezione catastale, che è la Sezione 1.

[REDACTED] ha donato i diritti a lui spettanti, pari alla piena proprietà, riservandosi il diritto di Abitazione e Uso, all'esecutata [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto tra vivi, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulato li [REDACTED] dal notaio MOSCETTA PIERGIORGIO di Civitanova Marche, rep. 106511/14215, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 2140 e n° R.P. 1724.

Con variazione catastale per ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni del [REDACTED] n° 90402.1/2022 in atti dal [REDACTED], prot. MC0090402, la p.lla **48 sub. 7** è stata soppressa ed ha originato l'attuale p.lla **48 sub. 9**.

2.2.3 - Magazzino sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era identificato alla sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 7 e di piena proprietà di [REDACTED] nato a SANT'ELPIDIO A MARE (FM) il [REDACTED], c.f. [REDACTED].

[REDACTED] ha venduto i diritti a lui spettanti, pari alla piena proprietà, a [REDACTED] [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato li [REDACTED] dal notaio



Giuseppe Belogi, rep. 73506/6413, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 12208 e n° R.P. 8360.

Nell'atto era indicato l'immobile sito in Civitanova Marche foglio 14 p.lla 48 sub. 4.

A seguito di ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE - stipulato li [REDACTED] dal notaio Moschetta Piergiorgio, rep. 85828/7917, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 15145 e n° R.P. 9348 venivano indicati gli immobili corretti dell'atto precedente (R.P. 8360 del [REDACTED]) e precisamente:

- Abitazione foglio 14 p.lla 48 sub. 7, Categoria A/3, Via Fontanella 74;
- Magazzino foglio 14 p.lla 48 sub. 8, Categoria C/2, Via Fontanella 74.

Si precisa, inoltre, che negli immobili non era stata indicata la Sezione catastale, che è la Sezione 1.

[REDACTED] ha donato i diritti a lui spettanti, pari alla piena proprietà, riservandosi il diritto di Abitazione e Uso, all'esecutata [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], con atto tra vivi, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, stipulato li [REDACTED] dal notaio MOSCETTA PIERGIORGIO di Civitanova Marche, rep. 106511/14215, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li [REDACTED] al n° R.G. 2140 e n° R.P. 1724.

2.3 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (ART. 2650 C.C.)

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

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. depositata risulta conforme ai dati effettivi emersi dalle visure.



QUESITO 3 – FORMALITÀ, DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI

3.1 DIRITTI REALI E PERSONALI DI GODIMENTO

3.1.1 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5

Alla debitrice esecutata [REDACTED] spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari ad 1/5 della piena proprietà*.

3.1.2– Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9 e Magazzino sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

Alla debitrice esecutata [REDACTED] spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari ad 1/1 della piena proprietà*.

3.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

Gli immobili pignorati sono gravati da una iscrizione ipotecaria e precisamente: Iscrizione n° R.P. **3349**, n° R.G. **13418**, del [REDACTED], ipoteca giudiziaria dell'importo di Euro 180.112,67, capitale Euro 50.000,00, derivante da decreto ingiuntivo del [REDACTED], rep. 1073/2008, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti:

1) *pari alla proprietà 1/1* spettanti a [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al **C.F.** alla sezione **1** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 7**, categoria A/3, vani 5,5, via Fontanella n° 76, Piano secondo;
- **Magazzino** ubicato in Civitanova Marche (MC), distinto al **C.F.** alla sezione **1** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 8**, categoria C/2, consistenza 73 mq, via Fontanella n° 76, Piano terzo.

2) *pari ad 1/5 della piena proprietà* spettanti a [REDACTED], nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al **C.F.** alla sezione **1** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 3 graffata al**



sub. 5, categoria A/3, vani 4,5, via Fontanella n° 74, Piano terra.

Precisazioni

Con variazione catastale per ampliamento/diversa distribuzione degli spazi interni del [REDACTED] n° 90402.1/2022 in atti dal [REDACTED], prot. MC0090402, la p.lla **48 sub. 7** è stata soppressa ed ha originato l'attuale p.lla **48 sub. 9**.

Gli immobili sono gravati da un pignoramento e precisamente:

Trascrizione n° R.P. **11248**, R.G. **14362**, del [REDACTED], **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del [REDACTED], rep. **2785**, a favore **PURPLE SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 04846340265, contro i diritti:

1) *pari alla proprietà 1/1* spettanti a [REDACTED] [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], sui seguenti immobili:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al C.F. al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 9**, categoria A/3, vani 7,5;
- **Magazzino** ubicato in Civitanova Marche (MC), distinto al C.F. al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 8**, categoria C/2, consistenza 73 mq.

2) *pari alla proprietà 1/4 della piena proprietà* spettanti per 1/5 a [REDACTED], nata a MACERATA (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], e per 1/20 a [REDACTED] nato a CIVITANOVA MARCHE (MC) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Civitanova Marche (MC), distinta al C.F. alla sezione **1** al Foglio **14**, con la particella **48 sub. 3 graffata al sub. 5**, categoria A/3, vani 4,5.

Precisazioni

La società [REDACTED] [REDACTED], ha rinunciato al pignoramento della quota di proprietà pari a 1/20 intestata al Sig. [REDACTED], relativa all'unità immobiliare distinta al Catasto



Fabbricati del Comune di riferimento alla Sezione 1, Foglio 14, Particella 48, Subalterno 3, graffata alla Particella 48, Subalterno 5, categoria A/3, consistenza vani 4,5.

Pertanto, la quota effettivamente pignorata sull'immobile distinto alla Sezione 1, Foglio 14, Particella 48, Subalterno 3, graffato al Subalterno 5, risulta pari a 1/5.

Si precisa, inoltre, che negli immobili pignorati non era stata indicata la Sezione catastale, che è la Sezione 1.

3.3 FORMALITÀ OPPONIBILI/NON CANCELLABILI

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

- dalle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Civitanova Marche;
- del diritto di Abitazione e Uso a favore di [REDACTED];
- del diritto di Abitazione e Uso a favore della sig.ra [REDACTED] è condizionato alla morte del sig. [REDACTED] trascritto in data [REDACTED] al R.P. 1723.

QUESITO 4 – STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5

L'immobile risulta libero.

4.2 – Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9

L'immobile risulta occupato dall'esecutata [REDACTED] e dai suoi familiari.

4.3 – Magazzino sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

L'immobile risulta utilizzato dall'esecutata [REDACTED] e dai suoi familiari.

QUESITO 5 – DESCRIZIONE DEI BENI E DOCUMENTAZIONE

Sono compresi in un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Ci-



vitanova Marche, Via della Fontanella n° 74 e 76 (*vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata*) che si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 490,00, compresa l'area di sedime dell'edificio.

L'edificio, visto in pianta, è costituito da un corpo di fabbrica di più ampie dimensioni di forma rettangolare che ha posto in adiacenza al lato Nord/Est un ulteriore corpo di dimensioni più ridotte.

Il primo corpo si eleva per 2 piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto.

Il secondo corpo si eleva per due piani fuori terra. L'intero complesso ha forma marcatamente irregolare con i lati lunghi:

- al piano terra, n° 1 abitazione e n° 1 laboratorio;
- al piano primo, n° 1 abitazione;
- al piano secondo, n° 1 abitazione;
- al piano terzo/sottotetto, n° 1 soffitta.

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

La costruzione del fabbricato ha avuto inizio nell'anno 1950 e, nel corso degli anni, è stata oggetto di successivi interventi di ampliamento e sopraelevazione.

L'edificio presenta strutture portanti sia in muratura portante sia in calcestruzzo armato; i solai sono in latero-cemento, ad eccezione di una porzione del corpo di fabbrica a due piani realizzata con pannelli sandwich e isolante in polistirene. La copertura è del tipo a padiglione nella porzione a tre piani, mentre nella porzione a due piani è costituita da copertura a falde inclinate. La finitura esterna è realizzata con intonaco civile. (*vedi foto n° 3-4 della documentazione fotografica allegata*).

DESCRIZIONE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5



Occupava una porzione del piano terra ed ha accesso tramite la corte esterna esclusiva sub. 5 (*vedi foto n° 5 della documentazione fotografica allegata*).

L'unità presenta due pareti esterne libere prospicienti i lati Sud/Ovest e Sud/Est, affacciate sulla corte esclusiva distinta al foglio particella 48 subalterno 5. La parete Nord/Ovest prospetta sulla corte comune subalterno 2 e sul vano scala comune subalterno 1. La parete Nord/Est confina con il laboratorio distinto al subalterno 10, di proprietà del sig. Della Ceca Michele.

Ha superficie coperta di mq. 84,00 circa, altezza interna di m. 2,74 ed è suddivisa in: corridoio-disimpegno, soggiorno, cucina, retrocucina, n° 2 ripostigli, una camera e un bagno (*vedi foto n° 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in legno con vetro singolo; persiane in legno; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato; porta esterna in alluminio anodizzato con vetro singolo, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ma *non funzionante*, ha corpi scaldanti in ghisa verniciata e caldaia alimentata a metano posizionata nella cucina.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati doccia, bidet, vaso e lavabo.

Pertinenza dell'abitazione è la corte esclusiva sub. 5, della superficie di mq. 163 circa che si sviluppa lungo le pareti libere Sud/Ovest e Sud/Est (*vedi foto n° 19-20 della documentazione fotografica allegata*).

L'immobile è nell'attualità nella disponibilità dei comproprietari.

Lo stato di manutenzione e conservazione è sufficiente in considerazione della vetustà della costruzione, ad eccezione:



- dell'umidità di risalita nelle pareti (*vedi foto n° 9-10-17 della documentazione fotografica allegata*);

- dell'impianto di riscaldamento non funzionante.

Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9

L'unità immobiliare occupa l'intero piano secondo ed è accessibile tramite il pianerottolo comune (*vedi foto n° 21 della documentazione fotografica allegata*).

L'unità presenta due pareti esterne libere prospicienti rispettivamente i lati Sud/Ovest e Sud/Est. Il lato Nord/Ovest risulta occupato solo per una limitata porzione dal vano scala, mentre la restante parte è libera. Sul lato Sud/Est il fabbricato confina con l'edificio distinto al foglio e particella n. 44, di proprietà del sig. Apolloni Massimo.

L'unità ha una superficie coperta di circa mq 161,00 ed un'altezza interna pari a m 3,00, ad eccezione della sala rustica, avente altezza di m 2,85, e del ripostiglio esterno, con altezza di m 2,05. La distribuzione interna è articolata in n. 2 corridoi-disimpegni, soggiorno, cucina, sala rustica, due camere, due bagni e due ripostigli, di cui uno esterno (*vedi foto n° 22-23-24-25-26-30-31-32-33-34-35-37-38-39 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti risultano rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; gli infissi delle finestre sono in legno con vetrocamera nella sala rustica e in uno dei bagni, mentre nei restanti vani sono presenti infissi con vetro singolo; le persiane sono in legno. I pavimenti sono in granito nel soggiorno e nel corridoio, mentre nei restanti vani sono in ceramica. Le porte interne sono del tipo tamburato impiallacciato. Gli impianti tecnologici risultano realizzati con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è comune con la soffitta sub. 8, dotato di corpi scaldanti in ghisa verniciata e caldaia alimentata a gas metano, installata nel



locale soffitta.

I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e sono dotati di doccia, bidet, vaso e lavabo.

In aderenza alle pareti Nord/Ovest e Sud/Ovest sono presenti due balconi, per una superficie complessiva di circa mq 17,00 (*vedi foto n° 29-36 della documentazione fotografica allegata*).

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e dai propri familiari (*vedi certificato stato di famiglia*).

Lo stato di manutenzione e conservazione è normale in considerazione della vetustà della costruzione, ad eccezione:

- della presenza di alcune lesioni nella parete di una camera (*vedi foto n° 38 della documentazione fotografica allegata*);
- di fenomeni di infiltrazione di acqua meteorica riscontrati nella sala rustica (*vedi foto n° 37-28 della documentazione fotografica allegata*).

Soffitta sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

È posta al piano terzo/sottotetto ed ha accesso sia dal vano scala condominiale che dall'abitazione sub. 9 (*vedi foto n° 19 della documentazione fotografica allegata*). Ha in pianta superficie coperta di mq. 89 circa e altezza che varia da m. 2,95 a m. 1,25. A seguito di lavori non assentiti e non sanabili è suddivisa in soggiorno-cucina, due camere e un bagno. Tutti gli ambienti risultano rifiniti con pareti intonacate al civile e tinteggiate; soffitti con doghe in legno; gli infissi delle finestre sono in alluminio con vetrocamera; le finestre a tetto tipo velux sono in legno con vetro camera. I pavimenti sono in laminato. Le porte interne sono in legno. Gli impianti tecnologici risultano realizzati con tubazioni sottotraccia.

(*vedi foto n° 41-42-43-44-45 della documentazione fotografica allegata*).



L'impianto di riscaldamento è comune con l'abitazione sub. 9, dotato di corpi scaldanti in alluminio e caldaia alimentata a gas metano.

L'immobile risulta attualmente occupato dall'esecutata e dai propri familiari (*vedi certificato stato di famiglia*).

Lo stato di manutenzione e conservazione è ottimo in considerazione della vetustà della costruzione.

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA, AGIBILITÀ E A.P.E.

6.1 TITOLI EDILIZI E VARIANTI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitanova Marche è scaturito che il fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati è stato realizzato sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n° 198/50 prot. 6648 del [REDACTED];
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 89/1961, prot. 4003 del [REDACTED];
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 138/1965, prot. 10453 del [REDACTED];
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica 235/1965, prot. 21998/65 del [REDACTED];
- Domanda di condono prot. 3398 del [REDACTED] (da perfezionare) riguarda sia l'abitazione piano terra sub. 3 che l'attuale sub. 9 (ex. Sub. 7);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 583/1995 del [REDACTED] (realizzazione di un ripostiglio e di una sala rustica su terrazzo);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2061/2003 del [REDACTED] (realizzazione di scala esterna e di modifica di aperture finestrate).

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA



Il fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati secondo il P.R.G. del Comune di Civitanova Marche in forza D.G.P. N. 280 DEL 5.7.2007 (PRESA D'ATTO) - D.C.C. N. 23 DEL 7/5/2008 (ADEGUAMENTO SCRITTOGRAFICO) E SUCCESSIVI AGGIORNAMENTI ricade in zona B6, R3 citta' in aggiunta, Tc attrezzature commerciali, (R4) Aree a rischio esondazione-rischio molto elevato.

6.3 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (ART. 36 DPR 380/2001)

Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 3 graffata alla sub. 5

Dagli atti edilizi acquisiti risulta che non è mai stato perfezionato il procedimento di condono edilizio presentato ai sensi della L. 47/1985 con prot. n. 3398 del 1986, relativo alla regolarizzazione della superficie dell'unità immobiliare.

Alla data odierna, pertanto, l'immobile risulta urbanisticamente non conforme, sebbene potenzialmente sanabile mediante definizione del suddetto condono, previa corresponsione degli oneri residui e completamento dell'iter amministrativo.

Il costo stimato per la chiusura del procedimento di condono, comprensivo di oblazioni residue, diritti e spese tecniche, è quantificabile in via indicativa in € 5.000,00.

Abitazione sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 9

Per l'unità immobiliare in oggetto si rilevano le seguenti difformità:

- mancata definizione del condono edilizio presentato nel 1986 (prot. n. 3398) per la regolarizzazione della superficie;
- demolizione di un muro portante, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato, intervento eseguito in assenza di titolo edilizio e in violazione della disciplina strutturale.

La situazione descritta determina una non conformità urbanistico-edilizia e



strutturale.

La regolarizzazione risulta possibile esclusivamente secondo il seguente iter:

- preventiva chiusura del condono edilizio del 1986;
- ripristino dello stato legittimo strutturale, mediante ricostruzione del muro portante e contestuale smantellamento del divisorio in laterizio realizzato in prossimità;
- presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, per il ripristino delle opere strutturali.

Il costo complessivo indicativo, comprensivo di opere murarie di ripristino, sanzioni edilizie, spese tecniche, variazione catastale è stimabile in € 10.000,00.

Soffitta sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub 8

L'unità risulta interessata dalle seguenti difformità edilizie e funzionali:

- modifica della distribuzione interna;
- realizzazione di n. 2 finestre tipo Velux in copertura;
- cambio di destinazione d'uso di fatto, mediante trasformazione della soffitta in unità abitativa, con installazione di cucina e realizzazione di bagno.

Le opere interne e le aperture in copertura risultano astrattamente sanabili mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, qualora sussista la doppia conformità urbanistica ed edilizia.

Tuttavia, la destinazione residenziale non risulta legittimabile per mancanza del requisito dell'altezza media minima; pertanto:

- la cucina dovrà essere rimossa;
- i sanitari del bagno dovranno essere eliminati, con ripristino dell'uso accessorio dell'unità.

Il costo indicativo complessivo, comprensivo di: sanzioni amministrative, opere



di ripristino, variazioni catastali, spese tecniche è stimabile in € 5.000,00.

6.4 AGIBILITÀ

I certificati di abitabilità erano stati rilasciati in data [REDACTED] e [REDACTED].

6.5 A.P.E.

La classe energetica dell'abitazione sez. 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 3 graffata alla sub. 5 è G e dell'abitazione sez. 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 9 è G (*vedi allegato Attestati di Prestazione Energetica*)

QUESITO 7 – VALORE

7.1 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, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone 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;
- consultare l'applicazione ComparabiliItalia per la ricerca di vendite di immobili similari nella zona;
- 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;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto delle spese presunte necessarie per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto delle spese presunte necessarie per ricostruzione del muro portante e contestuale smantellamento del divisorio in laterizio realizzato in prossimità nell'abitazione sub. 9;
- al netto delle spese presunte necessarie per la rimozione della cucina e l'eliminazione dei sanitari del bagno nella soffitta sub. 8;
- 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.

7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

7.2.1 ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA (Civitanova Marche **C.F. sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 3** **graffata alla sub. 5)**

piano terra mq. 84 x € 800,00	€	67.200,00
corte mq. 163 x € 80,00	€	8.150,00
<i>A detrarre spese presunte per chiusura condono, spese catastali e spese tecniche</i>	€	<i>- 5.000,00</i>

RESTANO	€	70.350,00

Che si arrotondano a € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

QUOTA SPETTANTE A [REDACTED]



€ 70.000,00 x 1/5	€ 14.000,00
-------------------	-------------

Riduzione del valore poiché trattasi di quota parziale (20%)

€ 14.000,00 - (14.000 x 20%)= € 14.000,00 - 2.800,00 =	€ 11.200,00
--	-------------

Che si arrotondano a **€ 11.000,00** (Euro undicimila/00)

7.2.1 ABITAZIONE (Civitanova Marche *C.F. sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 9*)

piano secondo mq. 161 x € 1.100,00	€ 177.100,00
------------------------------------	--------------

balconi mq. 17 x € 250,00	€ 4.250,00
---------------------------	------------

A detrarre spese presunte per chiusura condono, sanatoria

urbanistica, pratica catastale, spese tecniche e opere murarie

€	- 10.000,00
---	-------------

RESTANO	€ 171.350,00
---------	--------------

Che si arrotondano a **€ 171.000,00** (Euro centosettantunomila/00)

7.2.1 SOFFITTA (Civitanova Marche *C.F. sezione 1 foglio 14 p.lla 48 sub. 8*)

piano terzo/sottotetto mq. 89 x € 500,00	€ 44.500,00
--	-------------

A detrarre spese presunte per sanatoria urbanistica, pratica

catastale, spese tecniche e opere murarie

€	- 5.000,00
---	------------

RESTANO	€ 39.500,00
---------	-------------

(Euro trentanovemilacinquecento/00)

7.3 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in due lotti.

7.4 COMPOSIZIONE DEI LOTTO E VALORE

LOTTO N° 1

Diritti pari ad 1/5 della piena proprietà su di un'abitazione con corte esclusiva da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente, che occupa una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Civitanova



Marche, Via della Fontanella n° 76. L'immobile ha superficie coperta di mq. 84 circa oltre alla corte di circa mq. 163.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Civitanova Marche ed è distinto alla sezione **1** foglio **14** con la p.lla **48 sub. 3 graffata al sub. 5**, Categoria A/2, Zona Censuaria 1, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 85 m², Totale escluse aree scoperte: 85 m², Rendita Euro 336,99, Via Fontanella n° 74, piano T.

Beni comuni non censibili sono il vano scala **sub. 1** e la corte **sub. 2**.

Il valore attuale del primo lotto è di € 11.000,00.

LOTTO N° 2

Diritti pari alla piena proprietà su di un'abitazione e una soffitta da **regolarizzare urbanisticamente e catastalmente**. L'abitazione occupa il del piano secondo mentre la soffitta il piano terzo di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Civitanova Marche, Via della Fontanella n° 74. L'abitazione ha superficie coperta di mq. 161 circa oltre a due balconi di circa mq. 17. La soffitta, posta al piano terzo/sottotetto, di circa mq. 89.

Gli immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati e sono distinti alla sezione **1** foglio **14** con le p.lle:

- **48 sub. 9**, Categoria A/3, Zona Censuaria 1, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 164 m², Totale escluse aree scoperte: 160 m², Rendita Euro 561,65, Via Fontanella n° 74, piano 2.
- **48 sub. 8**, Categoria C/2, Zona Censuaria 1, Classe 1, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale: 73 m², Totale escluse aree scoperte: 81 m², Rendita Euro 64,09, Via Fontanella n° 74, piano 3.



Ing. Nicola Gobbi

25

Via Ettore Ricci,8 - 62100 Macerata

CF: [REDACTED] PI: 01844600435

☎ +39 349 3125336; 073334366 • nicolagobbi@libero.it • nicola.gobbi2@ingpec.eu

*Beni comuni non censibili sono il vano scala **sub. 1** e la corte **sub. 2**.*

Il valore attuale del secondo lotto è di € 210.500,00.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li [REDACTED]

Il C.T.U.

(Ing. Nicola Gobbi)

