

TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 177/2022

PROMOSSA DA

FEDAIA SPV S.R.L.

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 dispone 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 [REDACTED] è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 27/10/2022, REP. 2876, TRASCRITTO LI 28/11/2022 AL N° R.P. 13559 - ESPROPRIAZIONE N° 177/2022 PROMOSSA DA **FE-** [REDACTED], con sede in Roma (MC), c [REDACTED] contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] sul seguente immobile:

Espropriazione n° 177/2022



- **abitazione** ubicata in Porto Recanati (MC), distinta al **C.F.** al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, categoria A/3, consistenza 4 vani.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1 IMMOBILE PIGNORATO

E' compreso in un più ampio complesso immobiliare che si compone di un corpo principale e di tre corpi accessori ed è ubicato nel Comune di Porto Recanati, Via dell'Abbadia n° 4 (*vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata*).

L'intero complesso si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 8.130,00, compresa l'area di sedime degli edifici.

L'abitazione pignorata è compresa nel corpo principale che è una costruzione di forma articolata che si eleva per due piani fuori terra, e comprende:

- al piano terra, n° 8 abitazioni;
- al piano primo n° 7 abitazioni.

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da tre distinti vani scala.

Trattasi di una costruzione edificata in epoca remota già adibita ad abitazione rurale che è stata ristrutturata completamente nell'anno 2006. E' realizzata con strutture portanti verticali in muratura in parte di mattoni pieni, in parte in pietra e in parte in blocchi Poroton tutte rifinite esternamente con intonaco al civile tinteggiato; solai per una porzione con voltine e travi d'acciaio e per la restante parte in laterocemento; solaio di copertura del tipo a padiglione con struttura lignea e sovrastante manto di coppi in laterizio (*vedi foto n° 5-6-7-9-10-11-12 della documentazione fotografica allegata*). L'area su cui sorge il complesso edilizio è



totalmente recintata e sistemata in parte a prato ed in parte dotata di tappetino bituminoso. Vi è stata inoltre realizzata una piscina ora in disuso.

ABITAZIONE foglio 20 p.lla 384 sub. 19

Occupava una porzione del piano terra ed ha accesso tramite la corte esterna esclusiva (*vedi foto n° 9-10-11 della documentazione fotografica allegata*). Presenta la sola parete Nord/Ovest completamente libera che prospetta sulla corte esclusiva.

Ha superficie coperta di mq. 47,00 circa, altezza interna di m. 2,70 ed è suddivisa in: ingresso-soggiorno-cucina, camera e bagno con antibagno (*vedi foto n° 15-16-19-20-21-22 della documentazione fotografica allegata*).

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in legno con vetri doppi; persiane in legno; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne del tipo tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. Nella cucina e nella camera sono presenti due condizionatori.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, ha corpi scaldanti in alluminio verniciato e caldaia alimentata a metano posizionata esternamente (*vedi foto n° 8 della documentazione fotografica allegata*).

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite per un'altezza di m. 2,00 con piastrelle in ceramica e reca installati doccia, bidet e vaso. Il lavabo si trova nell'antibagno.

Pertinenze dell'abitazione sono:

- la corte, della superficie di mq. 90 circa, completamente recintata e sistemata in parte a giardino ed in parte dotata di pavimentazione, che si sviluppa lungo l'intera parete Nord/Ovest e porzione della Nord/Est. (*vedi foto n° 15-16 della documentazione fotografica allegata*);



- due posti auto posti a ridosso del cancello pedonale di accesso alla corte (*vedi foto n° 9-10 della documentazione fotografica allegata*).

L'immobile è nell'attualità sfitto e inutilizzato.

Lo stato di manutenzione e conservazione è scadente poiché:

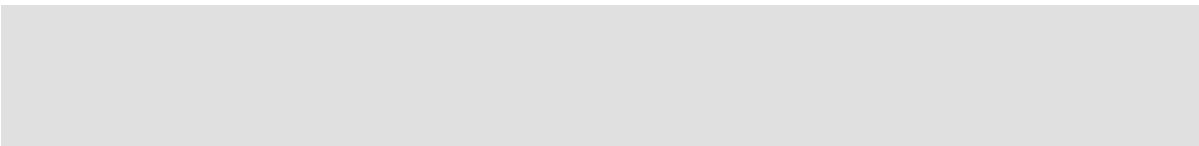
- le pareti interne della cucina e del soggiorno presentano diffuse ed estese macchie di umidità di risalita per capillarità (*vedi foto n° 17 della documentazione fotografica allegata*);
- è presente un'infiltrazione idrica nel soffitto della cucina proveniente dal lastrico sovrastante di pertinenza dei sub. 44 e 45 (*vedi foto n° 18 della documentazione fotografica allegata*).
- le pareti portanti presentano esternamente delle lesioni (*vedi foto n° 12 della documentazione fotografica allegata*).
- gli impianti di condizionamento e di riscaldamento sono vetusti.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

ABITAZIONE

Risulta descritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Recanati in ditta:

- 

distinta al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, *abitazione*, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale 54 m², Totale escluse aree scoperte 48 m², Rendita Euro 268,56, Via Santa Maria Santa Maria in Potenza n° 4, piano T.

Bene comune non censibile a tutti i sub. è la **corte e il pozzo sub. 37**.

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile si è ri-



scontrato che la planimetria catastale in atti così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 22/09/2004 non rappresenta l'attuale stato dei luoghi. L'esatta conformazione dell'abitazione è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

L'indirizzo indicato in visura è errato, quello corretto è via dell'Abbadia n° 4.

La piscina comune a tutti i sub non è rappresentata nell'estratto di mappa e non risulta censita catastalmente.

2.2 CONFINI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE (C.F. foglio 20 p.lla 384 sub. 19)

Confina sul lato:

- Nord/Ovest con corte comune sub. 37;
- Nord/Est con vano scala sub. 10 e con corte comune sub. 37;
- Sud/Est con corte esclusiva dell'abitazione sub. 18 di proprietà [redacted] e con corte comune sub. 37;
- Sud/Ovest con abitazione sub. 17 di proprietà [redacted] e con abitazione sub. 18 di proprietà [redacted] salvo altri.

2.3 PROVENIENZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

ABITAZIONE (C.F. foglio 20 p.lla 384 sub. 19)

Anteriormente al ventennio il complesso edilizio nel quale è compreso l'immobile pignorato risultava distinto al **C.F.** al foglio **20** con le p.lle **384 sub. 1-2-3-4-5-6.**

Le p.lle **384 sub. 1-3-4** risultavano di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 ciascuno, di [redacted]



Le p.lle **384 sub. 2-5-6** risultavano di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] a vendono i diritti a loro spettanti sulle p.lle **384 sub. 1-3-4**, pari alla piena proprietà, alla società [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita stipulato dal notaio Massei Andrea di Ancona li 07/02/2003, rep. 2215, trascritto a Macerata li 08/02/2003 al n° R.P. 1332.

Con il medesimo atto [REDACTED] a vende i diritti ad essa spettanti sulle p.lle **384 sub. 2-5-6**, pari alla piena proprietà, alla società [REDACTED] [REDACTED], atto trascritto a Macerata li 08/02/2003 al n° R.P. 1333.

[REDACTED] vende i diritti ad essa spettanti sulle p.lle **384 sub. 1-2-3-4-5-6**, pari alla piena proprietà, alla società [REDACTED] S.R.L. con sede in Ancona, [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Massei Andrea di Ancona li 16/06/2004, rep. 3643/2041, trascritto a Macerata li 17/06/2004 al n° R.P. 6081.

Con variazione catastale per DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE del 22/09/2004 n° 4236.1/2004 in atti dal 22/09/2004, prot. MC0101591, le p.lle **384 sub. 1-2-3-4-5-6** sono state soppresse ed hanno originato, tra altre, l' attuale p.lla **364 sub. 19**.

La società [REDACTED] vende i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà, sull'immobile distinto al C.F. al foglio **20** con la p.lla **384 sub. 19** a [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio Sabino Patruno di porto Recanati del 29/07/2005, rep. 31695/11386, trascritto a Macerata li 03/08/2005 al n° R.P. 7275.



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 è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO “5”

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da due iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **2908**, n° R.G. **12225**, del **03/08/2005**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 194.000,00, capitale Euro 97.000,00 durata 25 anni, tasso interesse annuo 2,90%, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/07/2005, rep. 31696/11387, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede in Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] nata a [REDACTED]

le:

- **abitazione** ubicata in Porto Recanati (MC), via Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, categoria A/3.

2) Iscrizione n° R.P. **126**, n° R.G. **964**, del **29/01/2019**, IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE dell'importo di Euro 80.381,94, capitale Euro 40.190,97, derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 14/01/2019, rep. 823/6319, a favore della **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE**, sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED]



[REDACTED] sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Porto Recanati (MC), distinta al **C.F.** al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, categoria A/3, consistenza 4 vani.

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da una trascrizione e precisamente:

- 1) Trascrizione n° R.P. **5084**, R.G. **6787**, del **19/06/2015**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 25/02/2015**, **REP. 733**, a favore di C. [REDACTED]
[REDACTED], sede in Porto Recanati (MC), c.f. 91013370431, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] a a

[REDACTED] sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Porto Recanati (MC), via dell'Abbadia n° 4, distinta al **C.F.** al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, categoria A/3.

QUESITO "6"

L'immobile pignorato presenta delle difformità urbanistiche e strutturali come dettagliatamente riportato nell'allegata relazione sugli abusi urbanistici.

QUESITO "7"

ABITAZIONE (C.F. foglio 20 p.lla 384 sub. 19)

L'immobile è attualmente sfitto e inutilizzato.

QUESITO "8"

Alla debitrice esecutata spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari alla piena proprietà*.

QUESITO "9"

L'immobile è pervenuto all'esecutata come *bene personale*.

QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri



gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione:

- delle quote condominiali, come indicato dall'amministratore del Condominio, che sono pari ad € 7.790,24;
- delle prescrizioni del P.R.G del Comune di Porto Recanati.

QUESITO "11"

L'immobile pignorato è gravato da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

- 1) Trascrizione n° R.P. **13559**, R.G. **18650**, del **28/11/2022**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 27/10/2022, REP. 2876**, a favore di [REDACTED] **SPV S.R.L.**, sede in Roma (RM), c.f. [REDACTED], contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED], sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Porto Recanati (MC), distinta al **C.F.** al foglio **20** con la particella **384 sub. 19**, categoria A/3, consistenza 4 vani.

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 assumen-



do come riferimento il metro quadro di superficie coperta per gli edifici urbani.

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.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- al netto delle spese presunte necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto delle spese tecniche presunte necessarie per la sanatoria strutturale e gli accertamenti connessi;
- 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.

Si chiarisce infine che il valore espresso è riferito all'ipotesi che il fabbricato non necessiti di interventi di adeguamento strutturale per ottemperare alla vigente normativa antisismica. Qualora sussista tale necessità la stima dovrà essere rimodulata.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

ABITAZIONE (C.F. foglio 20 p.lla 384 sub. 19)

piano terra mq. 47 x € 1.000,00	€	47.000,00
corte mq. 90 x € 50,00	€	4.500,00
posti auto scoperti a corpo	€	7.000,00

RESTANO	€	58.500,00



A detrarre spese presunte per sanatoria urbanistica, aggiornamento catastale e spese tecniche relative alla redazione della verifica strutturale (sono esclusi gli eventuali interventi di adeguamento sismico)

-€ 18.000,00

RESTANO € 40.500,00

(Euro quarantamilacinquecento/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto.

13.2 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E SUO VALORE

LOTTO UNICO NELL'IPOTESI CHE IL FABBRICATO NON NECESSITI DI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE PER RISPETTARE LE VIGENTI NORMATIVE ANTISISMICHE.

*Diritti pari alla piena proprietà su di un'abitazione da **regolarizzare strutturalmente, urbanisticamente e catastalmente**, che occupa il piano terra di un più ampio complesso immobiliare ubicato in Porto Recanati, Via dell'Abbadia n° 4. L'immobile ha superficie coperta di mq. 47 circa oltre a 90 mq. di corte e di n° 2 posti auto scoperti.*

*L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati ed è distinto al foglio **20** con la p.lla **384 sub. 19**, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 54 m², Totale escluse aree scoperte: 48 m², Rendita Euro 268,56, Via Santa Maria in Potenza n° 4, piano T.*

*Bene comune non censibile a tutti i sub. è la corte e il pozzo **sub. 37**.*

Il valore attuale del lotto è di € 40.500,00.

Espropriazione n° 177/2022



QUESITO "14"

La classe energetica dell'abitazione p.lla **384 sub. 20** è **G** (*vedi documentazione allegata*).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 07/02/2024

(Geom. **Alberto Giorgini**)



The image shows a blue rectangular professional stamp. The text inside the stamp reads: "Il C.T.U. Collegio Provinciale Geometri e Geometri Areeali di Macerata". Below this, there is a handwritten signature in blue ink that appears to be "Alberto Giorgini". To the right of the signature, the number "1224" is handwritten. At the bottom of the stamp, the text "Geometra Alberto Giorgini" is printed.

