

TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

ACCERTAMENTO TECNICO D'UFFICIO

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA 168/2022 – Creditore Procedente

BCC NPLS 2020 SRL, Debitore Esecutato (

1. AFFIDAMENTO INCARICO E QUESITI.

Relazione del Consulente Tecnico ing. Andrea Bertini, iscritto all'Albo

Professionale degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 457, nominato

C.T.U. con la formulazione dei seguenti quesiti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando

direttamente i registri immobiliari;

6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Il sottoscritto CTU, prestando il giuramento di rito, accettava l'incarico e i termini per la consegna dell'elaborato con nota del 5/07/2023.

Successivamente, in data 29/08/2023 convocava mediante PEC le Parti per il sopralluogo conoscitivo del bene oggetto di procedura alle ore 15.30 del giorno 14/09/2023. Su richiesta del Debitore Esecutato il sopralluogo veniva aggiornato alle ore 15.30 del giorno 18/09/2023. Sempre su richiesta del Debitore Esecutato il sopralluogo veniva aggiornato alle ore 15.30 del giorno 28/09/2023. Nel frattempo, il C.T.U. in data 20/07/2023 inoltrava richiesta di accesso agli atti allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Recanati.

2. OPERAZIONI PERITALI.

Documentazione in atti – in allegato viene prodotto il fascicolo, con la documentazione in atti al S.U.E. del Comune di Recanati,

contenente la seguente documentazione: Licenza di Costruzione edilizia per fabbricato colonico del 03/06/1976; elaborati progettuali a firma del geom. Cappelletti Gino; Permesso di abitabilità n. 47/78 del 02/09/1978, contenente il verbale di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario; Concessione Edilizia a Sanatoria n. 831/2006 del 21/11/2006 rilasciata a _____, completa degli elaborati progettuali. Non è stato possibile reperire, invece, la documentazione relativa al progetto strutturale, perché le opere realizzate prima del 1984, data di entrata in vigore della "Legge Regione Marche 03 novembre 1984, n. 33 - Norme per le costruzioni in zone sismiche nella Regione Marche", recante l'obbligo del deposito presso gli Uffici del genio Civile, sono stati confinati senza

catalogazione presso le Prefetture, rendendone impossibile la ricerca e la consultazione.

Successivamente all'avere reperito la documentazione tecnica disponibile, il CTU provvedeva a convocare le Parti per il sopralluogo conoscitivo. Alla prima convocazione per le ore 15.30 del giorno 14 settembre 2023 la figlia del Debitore esecutato, _____ chiedeva il rinvio per motivi familiari; il sopralluogo veniva rinviato, sempre con comunicazione agli interessati, alle ore 15.30 del giorno 18 settembre 2023; anche in questo caso, la figlia del Debitore esecutato, chiedeva il rinvio per motivi di salute; il sopralluogo veniva rinviato, sempre con comunicazione agli interessati, alle ore 15.30 del giorno 28 settembre 2023, con un ulteriore rinvio, sempre richiesto dalla figlia del debitore esecutato, alle ore 15 del giorno 5 ottobre 2023. Sopralluogo del giorno 5 ottobre 2023. Il C.T.U. dava quindi inizio alle operazioni peritali, accompagnato da _____, figlia del Debitore esecutato, _____ Durante il sopralluogo, il CTU verificava lo stato di consistenza dell'immobile e la corrispondenza con quanto riportato negli elaborati grafici del progetto originario, nella successiva sanatoria edilizia e nella documentazione catastale, provvedendo anche ad effettuare le riprese fotografiche dei luoghi visitati. Completata la verifica dei luoghi, il C.T.U. redigeva il verbale di sopralluogo e ne dava lettura alla sig. _____, che lo sottoscriveva.

3. RILIEVI ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, durante il sopralluogo di verifica, rilevava che l'immobile, nel suo complesso, si presenta come un edificio plurifamiliare, con una scala comune, in posizione centrale, che consente gli accessi ai vari piani. La

proprietà del Debitore esecutato occupa la metà destra dell'immobile, rispetto alla scala comune, e si sviluppa su quattro livelli: il piano seminterrato, o primo sottostrada, che corrisponde al sub 7, interessato dal procedimento; il piano terra, che corrisponde al sub 3, interessato dal procedimento, utilizzato dalla famiglia _____; il piano primo, sempre utilizzato dalla famiglia _____, che corrisponde al sub 10; il piano terzo, che corrisponde al sub 11, è una mansarda, occupata dalla famiglia _____. La consistenza delle varie unità immobiliari risulta dalla documentazione grafica ottenuta dall'accesso agli atti e confermata dalle visure catastali, oltre che dalle planimetrie catastali; in particolare si ha: piano seminterrato mq 119,20 lordi commerciali; piano terra mq 118,42 lordi commerciali; piano primo mq 118,81 lordi commerciali; piano secondo (mansarda) mq 126,75 lordi commerciali; vano scala mq 13,68, che trovano conferma nella misurazione fatta sugli elaborati progettuali acquisiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Recanati.

4. RISPOSTE AI QUESITI E CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Sulla base delle osservazioni fatte con gli accessi al luogo di causa, delle informazioni prese da operatori specializzati nel settore, dei rilievi mossi dalle Parti, è possibile rispondere al quesito con le seguenti osservazioni:

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). L'oggetto di accertamento è un edificio plurifamiliare, sito nel Comune di Recanati in c.da San Francesco n. 128/A, suddiviso nelle varie unità immobiliari, disposte su quattro livelli, con accesso da piazzale esterno. L'edificio, realizzato nella seconda metà degli anni '70 come fabbricato*

rurale, è stato iscritto al catasto urbano dopo la metà degli anni '90, ai sensi del Decreto Ministeriale del 29 febbraio 1998 n. 28, art. 3, comma 2 e 3, dove si imponeva l'obbligo di accatastare gli immobili dotati di autonomia funzionale e reddituale non ancora censiti al Catasto Edilizio Urbano. La struttura è in muratura portante perimetrale con parti di struttura in calcestruzzo di cemento armato collaborante, sia per il portico e la terrazza al primo piano, che per le componenti orizzontali dei solai, di piano e di copertura. Le finiture sono di carattere ordinario, l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, per gli interventi di manutenzione, relativamente recenti, le finiture in rame, discendenti e canali di gronda, dotazioni impiantistiche complete.

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; la proprietà del Debitore esecutato viene identificata catastalmente con le seguenti descrizioni: corte comune Foglio 40 mappale 241 sub 1, dalla quale si accede ad una scala interna comune, di collegamento, posta in posizione centrale. Nel particolare, i beni oggetto del procedimento sono: il piano sottostrada, utilizzato come rimessa per gli attrezzi agricoli, autorimessa; catastalmente identificato al foglio 40 mappale 241 sub 7 Categoria C/6, Classe 2, rendita Euro 85.16; la consistenza è di 97 mq e la superficie catastale complessiva di mq 119 che trova conferma nella misurazione fatta sugli elaborati progettuali acquisiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Recanati; il piano terra catastalmente identificato al foglio 40 mappale 241

sub 3 Categoria A3^b) (abitazione di tipo economico), Classe 2, consistenza 5.5 vani, la superficie catastale di mq 118 (mq 112 escludendo le aree scoperte).

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); dalla verifica condotta nella documentazione visionata, previo accesso all'Agenzia del Territorio di Macerata e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, risulta la corrispondenza nelle intestazioni attuali e quelle riportate nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; in particolare per i beni di cui al Foglio 40 particella 241 sub 3 cat. A3 e al Foglio 40 particella 241 sub 7 cat. C6 con le relative rendite, non risultando che siano intervenute variazioni (frazionamenti o riclassificazioni) fra gli atti indicati e la verifica condotta. Va inoltre rilevato che, relativamente ai confinanti, non è corretto indicare _____, come confinante dei beni descritti nel pignoramento, ma: per il Sub 7: risulta confinante su tre lati con bene comune a tutti i sub (scala e corte), su un lato confinante con proprietà _____ (sub 6); per il Sub 3: risulta confinante su tutti i lati con bene comune a tutti i sub (ingresso, scala, corte)

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; dalla verifica condotta nella documentazione visionata, previo accesso all'Agenzia del Territorio di Macerata e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, risulta che l'intestazione al Debitore esecutato è

conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, così come descritto nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta, in data 2 dicembre 2022, dalla dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, che ha preso in esame il ventennio alla data del 15/11/2022 e che rispecchia fedelmente la situazione in essere. Sono da evidenziare le seguenti indicazioni: nella definizione del più probabile valore del bene, non è tenuto conto, come ovvio, della consistenza catastale, ma della superficie catastale e geometrica rilevata.

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari; al riguardo, dalla verifica condotta nella documentazione visionata, previo accesso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, risulta la piena corrispondenza fra le iscrizioni nel ventennio e quelle rilevate; in particolare si riportano a conferma le seguenti provenienze e formalità: le seguenti provenienze e formalità: "All'esecutato _____, la quota pari all'intero di nuda proprietà, degli immobili oggetto di esecuzione, è pervenuta per atto di donazione del 14/09/1983 rep. n.19383/5719 Notaio Bizzarri Fulvio di Recanati, trascritto il 23/09/1983 nn. 9342/6742 da potere di _____ nato a _____,

che si riservava l'usufrutto N.B.: ricongiungimento di usufrutto avvenuto in data 01/03/2003 in seguito alla morte di _____. Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli: Iscrizione nn. 268/70 del 07/01/2008 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 18/12/2007 numero di repertorio 62097/13476 notaio Morbidelli Roberto sede Recanati (mc) a favore di banca di credito cooperativo di Recanati e Colmurano società'

cooperativa sede Recanati (mc) codice fiscale 01176450433 (domicilio

ipotecario eletto Recanati (mc) piazza leopardi 21) Contro

_____ quale datore di ipoteca, _____ quale debitore non

datore di ipoteca Capitale € 70.000,00 totale € 140.000,00 durata 15 anni

grava su Recanati foglio 40 particella 241 sub. 3 particella 241 sub. 7,

trascrizione nn. 7354/5293 del 29/06/2017 nascente da verbale di

pignoramento immobili del 19/06/2017 numero di repertorio 1302/2017

emesso da Tribunale sede Macerata. A favore di banca di credito

cooperativo di Recanati e Colmurano sede Recanati (mc) codice fiscale

01176450433 (richiedente: avv. Minestroni Giovanni via c. Battisti n. 30

Recanati (mc)) Contro _____ rava su Recanati foglio 40 particella

241 sub. 3 particella 241 sub. 7, trascrizione nn. 17826/12959 del 15/11/2022

nascente da verbale di pignoramento immobili del 14/10/2022 numero di

repertorio 2700 emesso da UNEP, Tribunale di Macerata sede Macerata; a

favore di BCC. NPLS 2020 s.r.l. sede Conegliano (TV) codice fiscale

0509889026 (richiedente: avv. Andreani Andrea...) Contro

grava su Recanati foglio 40 particella 241 sub. 3 particella 241 sub. 7

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); dall'analisi

del Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Recanati, l'area dove

insistono i beni oggetto di procedura è classificata "E2 - zone agricole di

interesse paesistico (art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano

Regolatore Generale)". Si allega lo stralcio del PRG e delle NTC. Dalla

verifica della documentazione reperita presso il Comune di Recanati e dalla
visura delle planimetrie catastali, non risultano irregolarità edilizie,
coincidendo sia la partizione interna delle unità Immobiliari, che la loro
destinazione d'uso.

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a
quale titolo); i due immobili, oggetto del procedimento, sono: occupato
l'appartamento al piano terra, identificato con il sub 3, dalla famiglia
utilizzato il deposito al piano sottostrada, identificato con il sub 7,
che il proprietario utilizza come autorimessa e ricovero per gli attrezzi
agricoli. L'uso delle due unità immobiliari deriva dal titolo di proprietà 1/1
verificato sia catastalmente, che negli atti che descrivono i passaggi, in
questo caso la costituzione del 11 aprile 1994 e la riunione dell'usufrutto del
1 marzo 2003

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; da quanto
rilevato in atti e dagli accertamenti effettuati, il debitore è nella piena
proprietà dei due beni (1/1), il sub 3 ed il sub 7, oggetto del procedimento.

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai
debitori) in regime di comunione legale con il coniuge; i beni oggetto del
procedimento sono pervenuti al Debitore attraverso passaggi quali eredità e
riunione di usufrutto, in regime di separazione 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; in atti

non sono stati rinvenuti vincoli o oneri, sia condominiali che non, che gravino sul bene, né risultano in essere contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, fatta salva la destinazione ad uso agricolo dell'intero immobile e dell'area su cui insiste. L'immobile non è soggetto a vincoli di carattere storico-artistico, come l'area su cui insiste.

11. Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente; in atti non sono stati rinvenuti vincoli o oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o che siano opponibili dall'eventuale 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; dato atto di quanto osservato ed accertato in sede di sopralluogo, nonché della documentazione in atti, di quella reperita dall'accesso agli atti al Comune di Recanati, valutato che l'immobile è conforme a quanto autorizzato, sia dal punto di vista urbanistico che per quanto iscritto all'Agenzia del Territorio. Consultata, quindi, la banca dati pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, per i valori riferiti al primo semestre del 2023, nonché i valori di mercato riferiti al periodo indicato nel quesito, ricavati dalle indagini condotte presso le Agenzie Immobiliari che agiscono nella zona, si può valorizzare il bene oggetto di stima sulla base del più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita. I valori unitari si attestano come di seguito:

Agenzia delle Entrate:

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 – abitazione (A3) €/mq 600,00 + 950,00;

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7 – garage (C6) €/mq 300,00 + 475,00

Agenzie Immobiliari consultate:

Per arrivare alla valutazione media più probabile di realizzo, mediante l'acquisizione di dati circa l'andamento del mercato immobiliare della zona, sono state consultate anche due agenzie immobiliari che operano nella zona; dalle loro indicazioni si possono riassumere i seguenti valori di mercato: da tutte e due le Agenzie è stato osservato che la richiesta nella zona in questione, semiperiferica, con edilizia relativamente recente, di taglio commerciale medio, in zona agricola, senza servizi commerciali di prossimità, è stabile dopo la stasi ed il conseguente abbassamento dei prezzi del periodo 2020-2021. Per quanto riguarda le valutazioni sono stati rilevati i seguenti dati: "Agenzia 1" – per il sub 3, identificato come appartamento al piano terra e possibilità di parcheggio, confinante con proprietà comuni e accesso in comune €/mq 550,00 + 750,00; per il sub 7, identificato come autorimessa esclusiva €/mq 300,00+ 450,00; "Agenzia 2" – per il sub 3, identificato come appartamento al piano terra e possibilità di parcheggio, confinante con proprietà comuni e accesso in comune €/mq 500,00 + 700,00; per il sub 7, identificato come autorimessa valore al 50% dell'abitazione.

Considerato che: i valori, individuati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sono dati statistici riferiti alle tipologie delle costruzioni, senza tenere conto dello stato di conservazione e delle manutenzioni; il borsino delle medie immobiliari è un dato, ricavato dalle compravendite, riferito al valore commerciale dell'usato; considerato che, dall'epoca di costruzione al periodo di stima il mercato immobiliare ha subito prima un calo della richiesta, per

effetto della crisi del mercato a partire dagli anni 2020-2021, con una ripresa,

per la zona di Recanati, nel 2023; le caratteristiche costruttive e lo stato

generale dell'immobile e dell'abitazione, oggetto di stima, in particolare;

tenuto altresì conto della collocazione in zona agricola, della possibilità di

parcheggio, la dotazione di servizi di prossimità; il valore medio di mercato,

ottenuto dalla media ponderale dei valori di indagine.

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 – abitazione (A3) €/mq 650,00;

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7 – garage (C6) €/mq 350,00

Ricavando poi la superficie commerciale, diversa da quella catastale che è

referita alle superfici nette, ottenuta da quella netta più il 50% delle murature

comuni con altre proprietà ed il 100% delle murature esclusive, le superfici

accessorie del porticato, valutate al 50%, si ottiene: abitazione al piano terra

(sub 3) mq $113,60 + 25,25/2 =$ mq 126,20; autorimessa al piano primo

sottostrada (sub 7) mq 119,40; per un valore immobiliare complessivo pari a:

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 – abitazione (A3) €/mq 650,00; x mq

126,20 = € 82.030,00 (ottantaduemilazerotrenta/00 euro); U.I. Foglio 40

particella 241 sub. 7 – garage (C6) €/mq 350,00 x mq 119,40 = € 41.790,00

(quarantunomilasettecentonovanta/00 euro). Per quanto sopra indicato il

valore venale totale stimato è di € 123.820,00 (centoventitremilaottocento-

venti/00 euro) circa. Circa la divisibilità del bene, non si rilevano condizioni

ostative che la impediscano, considerato che: il sub 7 ha accesso diretto

dall'esterno dalla corte comune alle proprietà; il sub 3 ha accesso dal vano

scala comune alle proprietà, al quale si accede dall'esterno dalla corte

comune alle proprietà.

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. Come descritto al punto 12 dei quesiti, i beni sono fruibili autonomamente grazie alla accessibilità fornita dalla corte comune, circostante i luoghi oggetto di accertamento, che permette l'accesso al sub 7 ed all'ingresso comune che conduce al sub 3, ed il vano scala comune che permette di raggiungere il livello dell'abitazione, dove si trova il sub 3. Unico limite, peraltro superabile, è per l'unità immobiliare al piano terra, sub 3, che ha l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia unica con il sub 10, che è situato al piano primo. La condizione è emendabile sezionando l'impianto e installando una seconda caldaia.

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa. Allegata al presente elaborato peritale viene prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica per il sub 3, che risulta di Classe Energetica "F"; per il sub 7 non viene redatta in quanto si tratta di un locale non riscaldato. L'elaborato è stato redatto dal geom. Gionata Cantolacqua, tecnico certificatore nonché collaboratore del sottoscritto per le prestazioni relative alla certificazione energetica degli edifici.

Fanno parte integrante dell'elaborato: la documentazione in atti al Comune di Recanati, relativa alle pratiche edilizie riferite all'immobile oggetto di accertamento; le visure catastali e le planimetrie in visura all'Agenzia del Territorio di Macerata; lo stralcio del Piano Regolatore vigente nel Comune di Recanati; la documentazione attestante la ricerca di mercato sul più probabile valore commerciale dell'immobile necessaria alla stima richiesta al quesito 12; l'attestato di prestazione energetica; la documentazione

fotografica che illustra quanto rilevato dal CTU nei luoghi di causa.

5. CHIUSURA DELLE OPERAZIONI PERITALI.

In data 20 dicembre 2023, il sottoscritto CTU ha proceduto alla conclusione delle operazioni peritali con l'invio della documentazione al Giudice.

Il presente elaborato è stato dattiloscritto in n. 14 pagine intere e continue e n. 6 righe della presente pagina.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Macerata, 20 dicembre 2023

Il c.t.u.

Ing. Andrea Bertini



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

INTEGRAZIONE ACCERTAMENTO TECNICO D'UFFICIO

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA 168/2022 – Creditore Procedente

BCC NPLS 2020 SRL, Debitore Esecutato: _____)

1. DISPOSTO INTEGRAZIONE

Il G.E., "vista l'istanza con la quale la professionista delegata ha chiesto di
"autorizzare l'Ing. Andrea Bertini, ad integrazione della perizia depositata,
[...] a chiarire il punto 13 dell'elaborato peritale, e nel caso di conferma di
suddivisione in lotti dei beni pignorati procedere alla loro formazione [e] va-
lutazione, al fine di poter proseguire nelle operazioni di vendita"; disponeva
che il C.T.U. rendesse i chiarimenti richiesti e appena descritti e, nello
specifico, quanto appresso: "chiarire il punto 13 dell'elaborato peritale, e nel
caso di conferma di suddivisione in lotti dei beni pignorati procedere alla loro
formazione [e] valutazione.

Per quanto richiesto ad integrazione di quanto depositato, il sottoscritto
Consulente Tecnico Ing. Andrea Bertini, iscritto all'Albo Professionale degli
Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 457, previo verifica della
documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile)
prodotta in atti, esprime quanto appresso:

2. RILIEVI ALL'ATTO DEL SOPRALLUOGO

Il CTU, conferma che l'immobile, nel suo complesso, è un edificio
plurifamiliare, con una scala comune, in posizione centrale, che consente gli
accessi alle unità immobiliari dei vari piani. La proprietà del Debitore
esecutato occupa la metà destra dell'immobile, rispetto all'ingresso sulla
scala comune, che si sviluppa su quattro livelli, due dei quali interessati al



procedimento: il piano seminterrato, o primo sottostrada, che corrisponde al sub 7; il piano terra, che corrisponde al sub 3. La consistenza delle varie unità immobiliari risulta dalla documentazione grafica ottenuta dall'accesso agli atti e confermata dalle visure catastali, oltre che dalle planimetrie catastali; in particolare si ha: piano seminterrato mq 119,20 lordi commerciali; piano terra mq 118,42 lordi commerciali, che trovano conferma nella misurazione fatta sugli elaborati progettuali acquisiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Recanati.

3. RISPOSTA ALLA RICHIESTA DI INTEGRAZIONE E CONCLUSIONI

Sulla base di quanto già espresso in perizia, circa gli accessi al luogo di causa, le informazioni prese da operatori specializzati nel settore, è possibile rispondere a quanto richiesto:

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. Dato atto di quanto osservato ed accertato; della documentazione in atti e di quella reperita dall'accesso agli atti al Comune di Recanati; valutato che l'immobile è conforme a quanto autorizzato, sia dal punto di vista urbanistico che per quanto iscritto all'Agenzia del Territorio. Consultata, quindi, la banca dati pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, per i valori riferiti al primo semestre del 2023, nonché i valori di mercato riferiti al periodo indicato nel quesito, ricavati dalle indagini condotte presso le Agenzie Immobiliari che agiscono nella zona, si può confermare il valore del bene oggetto di stima, sulla base del più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita. I valori unitari si attestano come di seguito:

Agenzia delle Entrate:

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 – abitazione (A3) €/mq 600,00 + 950,00;

U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7 – garage (C6) €/mq 300,00 + 475,00

Agenzie Immobiliari consultate:

Si conferma, altresì, la valutazione media più probabile di realizzo, proveniente dal mercato:

➤ "Agenzia 1" – per il sub 3, identificato come appartamento al piano terra e possibilità di parcheggio, confinante con proprietà comuni e accesso in comune €/mq 550,00 + 750,00; per il sub 7, identificato come autorimessa esclusiva €/mq 300,00+ 450,00;

➤ "Agenzia 2" – per il sub 3, identificato come appartamento al piano terra e possibilità di parcheggio, confinante con proprietà comuni e accesso in comune €/mq 500,00 + 700,00; per il sub 7, identificato come autorimessa valore al 50% dell'abitazione.

Considerato che: i valori, individuati nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sono dati statistici riferiti alle tipologie delle costruzioni, senza tenere conto dello stato di conservazione e delle manutenzioni; il borsino delle medie immobiliari è un dato, ricavato dalle compravendite, riferito al valore commerciale dell'usato; considerato che, dall'epoca di costruzione al periodo di stima il mercato immobiliare ha subito prima un calo della richiesta, per effetto della crisi del mercato a partire dagli anni 2020-2021, con una ripresa, per la zona di Recanati, nel 2023; le caratteristiche costruttive e lo stato generale dell'immobile e dell'abitazione, oggetto di stima, in particolare; tenuto altresì conto della collocazione in zona agricola, della possibilità di parcheggio, la relativa dotazione di servizi di prossimità; il valore medio di



mercato, ottenuto dalla media ponderale dei valori di indagine.

➤ U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 – abitazione (A3) €/mq 650,00;

➤ U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7 – garage (C6) €/mq 350,00

Ricavando poi la superficie commerciale, diversa da quella catastale che è riferita alle superfici nette, ottenuta da quella netta più il 50% delle murature comuni con altre proprietà ed il 100% delle murature esclusive, le superfici accessorie del porticato, valutate al 50%, si ottiene: abitazione al piano terra (sub 3) mq 113,60 + $25,25/2$ = mq 126,20; autorimessa al piano primo sottostrada (sub 7) mq 119,40. I valori immobiliari complessivi che ne derivano sono pari a:

➤ "Abitazione (A3) - U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3" €/mq 650,00 x mq 126,20 = € 82.030,00 (ottantaduemilazerotrenta/00 euro);

➤ "Garage (C6) - U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7" €/mq 350,00 x mq 119,40 = € 41.790,00 (quarantunomilasettecentonovanta/00 euro).

Per quanto sopra indicato il valore venale totale stimato è di € 123.820,00 (centoventitremilaottocentoventi/00 euro) circa. Circa la divisibilità del bene, non si rilevano condizioni ostative che la impediscano, fatto salvo il trasferimento dei diritti per le proprietà comuni, considerato che: il sub 7 ha accesso diretto dall'esterno dalla corte comune alle proprietà; il sub 3 ha accesso dal vano scala, comune alle proprietà, e al quale si accede dall'esterno dalla corte comune a tutti gli intestatari.

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. Come descritto al punto 12 dei quesiti, i beni sono fruibili autonomamente grazie alla accessibilità fornita dalla corte comune.



circostante, che permette: l'accesso diretto al sub 7; l'accesso all'androne dell'ingresso comune ed al vano scala, comune che permette di raggiungere il sub 3. Unico limite, peraltro superabile, è, per l'unità immobiliare al piano terra, sub 3, l'impianto di riscaldamento alimentato da una caldaia unica con il sub 10, che è situato al piano primo. La condizione è emendabile sezionando l'impianto e installando una seconda caldaia. Pertanto è possibile identificare i due lotti come di seguito:

➤ Lotto 1 - U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 3 - abitazione (A3) €/mq 650,00; x mq 126,20 = € 82.030,00 (ottantaduemilazerotrenta/00 euro); al quale, detrarre il costo per l'intervento di sezionamento dell'impianto di riscaldamento e l'installazione di una caldaia esclusiva. Questo intervento, su indicazione di un artigiano specializzato, comporterebbe le seguenti lavorazioni: predisposizione linea gas dedicata; opere di separazione impianti; fornitura, posa in opera e installazione nuova caldaia; tubazione per il collegamento della caldaia al collettore; installazione canna fumaria caldaia; lavaggio impianto; sostituzione valvola e detentori radiatori; installazione testine termostatiche. Il costo indicativo di questa operazione è di circa € 8.000,00 al netto dell'IVA per un costo complessivo lordo di € 9.760,00 per un valore complessivo, depurato dai costi dell'intervento descritto, di € 72.270,00 che ovviamente viene indicato per correttezza e completezza di stima, lasciando alla Professionista delegata alla vendita, la valutazione sull'opportunità di tenerne conto o meno.

➤ Lotto 2 - U.I. Foglio 40 particella 241 sub. 7 - garage (C6) €/mq 350,00 x mq 119,40 = € 41.790,00 (quarantunomilasettecentonovanta/00 euro)



4. CHIUSURA DELLE OPERAZIONI PERITALI.

La presente integrazione viene prodotta in data 7 febbraio 2025, il sottoscritto

con l'invio della documentazione al Giudice.

Il presente elaborato è stato dattiloscritto in n. 5 pagine intere e continue e n.

5 righe della presente pagina.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Macerata, 25 febbraio 2025

Il c.t.u.

Andrea Bertini
ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI MACERATA
Dott. Ing. A. BERTINI
MATERIA
N. 451
RUBRICARE - indicazione
dell'informazione

