

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 47/2016 (vi è riunita la 144/2019)

CREDITORE PROCEDENTE : **CASSA DI RISPARMIO DI FERMO
S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATO :

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)



TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 47/2016 (CUI È RIUNITA LA 144/2019)

CREDITORE PROCEDENTE : CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.**DEBITORE ESECUTATO :**

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Flavio 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 _____ è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 08/02/2016, REP. 476, TRASCRITTO LI 01/03/2016 AL N° R.P. 1962 e n° R.G. 2708 - ESPROPRIAZIONE N° 47/06 PROMOSSA DALLA CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. - Fermo, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a _____ sui seguenti immobili:

- **magazzino** ubicato in Corridonia, distinto al **C.F.** al foglio **45** con la p.lla **571 sub. 2**, natura C2;



- **abitazione di tipo economico** ubicata in Corridonia, distinta al **C.F.** al foglio **45** con la p.lla **571 sub. 3**, natura A3;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **231**;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **232**.

Precisazioni

Il presente elaborato peritale tratta **esclusivamente gli appezzamenti di terreno** poiché gli immobili urbani sono stati già oggetto di valutazione nell'ambito della procedura esecutiva n° **144/2019**.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in due frustoli di terreno della superficie complessiva di metri quadrati 480 che sono ubicati in via Castellano ad una distanza di circa 2 km. dal centro urbano di Corridonia (*vedi foto n° 1-2 della documentazione fotografica allegata*).

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

I frustoli in parola (*vedi foto n° 2 della documentazione fotografica allegata*) formano un unico corpo che ha in pianta forma ad L ed è rifinito sull'intera superficie con tappetino bituminoso (*vedi foto n° 3-4-5-6-7-8 della documentazione fotografica allegata*) poiché utilizzato come strada per l'accesso dalla via Castellano ai seguenti fabbricati:

- p.lla **571**, di proprietà dell'esecutato ;
- p.lla **18**, di proprietà (fratello e cognata dell'esecutato);
- p.lla **167**, di proprietà (fratelli



dell'esecutato).

Sul posto si è riscontrato che:

- il passo carrabile del fabbricato p.lla 571 è posizionato all'interno della p.lla 231;
- il passo carrabile del fabbricato p.lla 18 è posizionato all'interno del frustolo p.lla 231 ma gli automezzi, in particolari i tir che accedono alla corte di detto fabbricato, nel loro percorso transitano anche nella attigua p.lla 232;
- l'accesso carrabile all'edificio p.lla 167 è posizionato del tutto all'interno della p.lla 232.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata è però scaturito che **la sola p.lla 231** della superficie di mq. 340 è gravata da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore degli immobili p.lle 18 e 167. Servitù costituita con atto notaio Olivo Borri di Macerata del 29/06/1984 trascritto a Macerata li 03/07/1984 al n° R.G. 6995 e R.P. 5219.

Ne consegue che per mantenere l'attuale situazione della viabilità, ovvero consentire il transito anche sulla p.lla 232 degli automezzi che accedono nei fabbricati identificati dalle p.lle 18 e 167, la servitù di passaggio esistente dovrà essere ampliata, **con oneri in carico dei titolari dei fondi dominanti**, in modo da comprendere anche il frustolo di terreno della superficie di mq. 140, p.lla 232.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Corridonia, in ditta:

- nato a c.f.
proprietà per 1/1;



- nato a , c.f.

- nata a li c.f.

con atto a rogito del notaio Olivo Borri di Macerata del 24/02/1986 trascritto al Servizio di Pubblicità di Macerata li 13/03/1986 al n° R.G. 2900, n° R.P. 2159.

- hanno venduto i diritti loro spettanti, pari alla piena proprietà, sulle p.lle 231 e 232 a nato a li , c.f. , con atto a rogito del notaio Paolo Chessa di Corridonia (MC) del 04/07/2002 trascritto al Servizio di Pubblicità di Macerata li 11/07/2002 al n° R.G. 9292 e n° R.P. 6566.

QUESITO "3"

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

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da n° 3 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) Iscrizione n° R. P. **1400** n° R.G. 10720 del **02/10/2014**, ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 45.000,00, capitale Euro 22.649,07, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 30/09/2014, rep. 1769, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. - Fermo, c.f. 00112540448, contro i diritti, *pari alla piena proprietà*, spett-



tanti a nato a li , c.f.

tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **231**;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **232**.

2) Iscrizione n° R. P. **1429** n° R.G. 10902 del **08/10/2014**, ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 30.000,00, capitale Euro 14.097,79, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 06/10/2014, rep. 1818, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. - Fermo, c.f. 00112540448, contro i diritti, *pari alla piena proprietà*, spettanti a nato a li , c.f.

tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **231**;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **232**.

3) Iscrizione n° R. P. **1479** n° R.G. 11271 del **20/10/2014**, ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 15.000,00, capitale Euro 2.460,40, derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 14/10/2014, rep. 1794, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. - Fermo, c.f. 00112540448, contro i diritti, *pari alla piena proprietà*, spettanti a nato a li c.f.

, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **231**;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **232**.



QUESITO "6"

A seguito della richiesta inoltrata dallo scrivente, tramite P.e.c. del 15/03/2022, il Comune di Corridonia ha provveduto ad inviare con **P.e.c. del 24/03/2023** l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N° 8662 del 24/03/2023.

Sulla scorta delle prescrizioni di cui al PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE ADEGUATO AL P.C.T. DELLA PROVINCIA DI MACERATA (Approvato definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 86 del 09/12/2008 - B.U.R. del 08/01/2009) i frustoli di terreno pignorati p.lle 231/232 risultano compresi:

- in parte in **ZONA "B20" (Zone residenziali di completamento)** come regolate dall'art. 15.2 delle N.T.A. - *la superficie compresa in tale zona è mq. 390 circa*;
- in parte in **ZONA "CV" (Zone a verde di lottizzazione residenziale)** come regolate dall'art. 10 delle N.T.A. - *la superficie compresa in tale zona è mq. 90 circa*.

QUESITO "7"

Gli immobili pignorati sono nell'attualità utilizzati per l'accesso sia alla residua proprietà dell'esecutato che ai limitrofi fabbricati p.lle 18 e 167.

QUESITO "8"

Al debitore esecutato spettano sugli immobili pignorati i diritti *pari alla proprietà*.

QUESITO "9"

I diritti spettanti al debitore esecutato sugli immobili pignorati sono pervenuti in *regime di separazione dei beni*.

QUESITO "10"

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

- delle prescrizioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Corrido-



nia;

- della servitù di passaggio carrabile e pedonale gravante sulla p.lla 231 di cui al precedente punto 1.2. Servitù che, per mantenere l'attuale situazione dei luoghi, dovrà essere estesa anche alla p.lla 232 con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti.

QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. 1962, R.G. 2708 del 01/03/2016, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 08/02/2016, rep. 476, a favore CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A. -

Fermo, c.f. 00112540448, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a

nato a _____ li _____, c.f. _____, tra al-

tri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **231**;
- **terreno** ubicato in Corridonia, distinto al **C.T.** al foglio **45** con la p.lla **232**.

QUESITO "12"

12.1 CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare 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.

Considerata la destinazione urbanistica dei frustoli di terreni, la cui superfi-



cie può comunque essere asservita ai terreni parimenti edificabili limitrofi, si è ritenuto opportuno procedere in base ai prezzi correnti per immobili consimili in tali zone assumendo come riferimento il valore al metro quadrato di superficie stabilito dal Comune di Corridonia nella delibera n° 9 del 21/02/2020 (vedi allegato D).

Il valore così indicato è stato scontato del 55% in considerazione della consistenza degli immobili pignorati.

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

- riferita al loro stato attuale;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Frustolo di terreno p.lle 231/232

mq. 480 x € 25,00 € **12.000,00**

(Euro dodicimila/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in un unico lotto.

13.2 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

Diritti pari alla piena proprietà su due frustoli di terreno della superficie complessiva di mq. 480 ubicati in Corridonia, via Castellano, che risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto Terreni del Comune di Corridonia, e sono distinti al foglio **45** con le seguenti particelle:

- **231**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 340 m², Reddito Dominicale Euro 1,49 (Lire 2.890), Reddito Agrario Euro 1,76 (Lire 3.400);



- **232**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 140 m², Reddito Dominicale Euro 0,61 (Lire 1.190), Reddito Agrario Euro 0,72 (Lire 1.400).

Secondo le norme del P.R.G. vigente del Comune di Corridonia detti immobili sono in parte compresi in ZONA "B20" (Zone residenziali di completamento) di cui all'art. 15.2 delle N.T.A. ed in parte in ZONA "CV" (Zone a verde di lottizzazione residenziale) di cui all'art. 10 delle N.T.A.

Il valore da porre a base d'asta del lotto è di € 12.000,00

QUESITO "14"

La classe energetica degli immobili non viene fornita in quanto trattasi di terreni.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 13/05/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

