

**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.**  
**Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini**

**RELAZIONE**

Creditore Procedente: - **UBI Banca spa**

Debitori Esecutati: - **(OMISSIS)**

Macerata, 19 marzo 2022

La CTU  
(ing. Ronconi Laura)



**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.**  
**Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini**

**INDICE**

Premessa	pag.	2
Descrizione delle attività	pag.	4
Risposta ai quesiti	pag.	5
Allegato 1 - Documenti reperiti c/o l'Agenzia del Territorio di Macerata		
Allegato 2 - Documenti reperiti c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata		
Allegato 3 - Evidenze raccolte durante il sopralluogo		
Allegato 4 - APE		



**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 176/2020 R.G.E.I.**  
**Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini**

**RELAZIONE**

**PREMESSA**

La sottoscritta ing. Ronconi Laura, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n° A1173, nominata telematicamente CTU dal Giudice Jonata Tellarini, ha giurato, secondo le indicazioni ricevute, mediante invio telematico in data 30/09/2021, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da "Ubi Banca spa" (creditore procedente) contro "OMISSIS" (debitori esecutati). La data fissata dal Giudice per il deposito della relazione è il 21/02/2022, accordata al 21/03 2022 dopo la richiesta di una proroga.

Si riportano di seguito i quesiti formulati dal GE, come dal verbale di nomina.

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione il CTU 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 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. esempio 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 dell'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 dei 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 ciascun lotto;*
- 14) *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il Giudice dell'esecuzione conferisce al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla acquisizione in copia di documentazione depositata presso Uffici Pubblici e in particolare presso Agenzia Entrate ed Ufficio del Registro. Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03.

Si rappresenta che il Consulente Tecnico è ausiliare del Giudice ai sensi degli artt. 61 e 62 cpc.

Conferisce altresì al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali (docfa) e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso gli Uffici Comunali.

Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03

Il G.Es. dispone altresì:

- 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 anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, 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.*

Come sopra indicato, il GE stabilisce che il CTU risponda ai quesiti di cui sopra con relazione scritta da depositarsi entro il 21/03/2022.



## **DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ**

Per raccogliere gli elementi utili alla risposta ai quesiti posti dal GE, la sottoscritta ha compiuto le seguenti attività:

1. indagine presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, raccogliendo la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento, in particolare estratto di mappa, visure catastali storiche per immobile, planimetrie e quant'altro utile alla risposta ai quesiti (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 1);
2. indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, effettuando le ispezioni necessarie ad accertare i passaggi di proprietà e le ipoteche riguardanti i beni oggetto di pignoramento e relativi all'ultimo ventennio (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 2);
3. indagine sul sito internet del Comune di Macerata (Ufficio Tecnico), raccogliendo elementi circa la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento;
4. sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, in data 15/02/2022. La documentazione relativa al sopralluogo (foto e altra documentazione raccolta dalla proprietà) è inserita in Allegato 3;
5. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile (indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona), per indagare i prezzi di mercato di beni similari a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato.



## RISPOSTA AI QUESITI

Terminata la descrizione delle attività compiute, si passa alla risposta ai quesiti formulati dal G.E. in sede di udienza, come indicati nel verbale d'udienza di affidamento dell'incarico.

### **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).**

Si riportano di seguito le notizie rinvenute sui beni pignorati, rimandando anche alle planimetrie in Allegato 1) e alle foto in Allegato 3) per completarne la descrizione.

I beni oggetto del presente procedimento sono un garage e due appartamenti, rispettivamente al piano terra, terra rialzato e primo del medesimo fabbricato, costruito in calcestruzzo armato alla fine degli anni Sessanta.

Il fabbricato è occupato da immobili ad uso residenziale, non tutti rifiniti ed abitabili e si trova nelle vicinanze di un quartiere residenziale di Macerata, su una proprietà sulla quale sorge anche un'attività produttiva condotta da anni dalla famiglia delle proprietarie degli immobili oggetto della procedura. Il fabbricato si trova in via Montalbano n° 39/B (come indicato in atti).

Esternamente, l'edificio è in parte intonacato in parte rivestito con mattoncini facciavista: lo stato dei rivestimenti è buono.

Di seguito si dà risposta ad ogni quesito per i tre immobili, identificandoli con la destinazione catastale e con il sub, in particolare:

- **Garage C/6 – sub. 9;**
- **Appartamento A/2 – sub. 10;**
- **Appartamento A/2 – sub. 12.**

#### **Garage C/6 – sub. 9**

Il garage si trova al piano terra del fabbricato in calcestruzzo armato. Vi si accede dalla strada che serve il lotto attraversando un cancello metallico che chiude la recinzione che rifinisce la corte di pertinenza del fabbricato ad uso residenziale. Ha una superficie lorda di 160 m<sup>2</sup> circa.

L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Macerata al foglio 64, p.lla 10, sub 9.

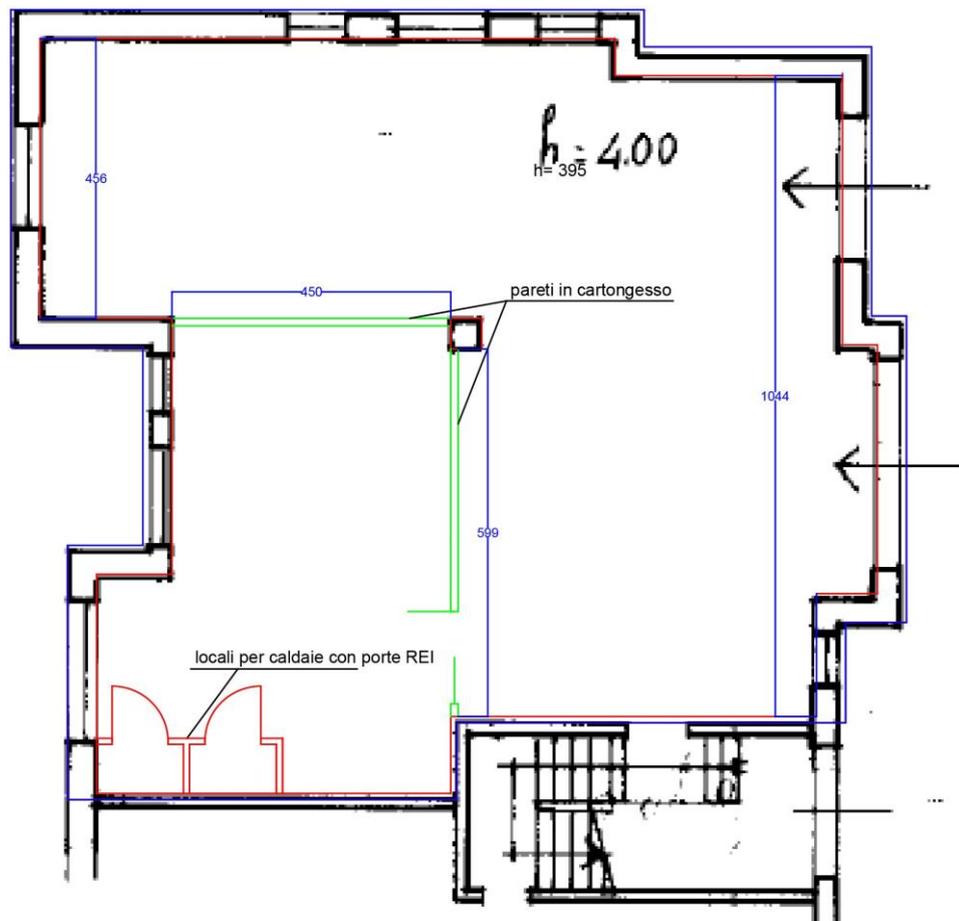
Nel garage, pavimentato, è presente un impianto elettrico per l'illuminazione degli spazi interni.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo confermano generalmente quelle della planimetria catastale rinvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Macerata: le differenze riscontrate sono trascurabili ai fini della determinazione della superficie lorda.

Come variazioni rilevante rispetto alla planimetria catastale si evidenzia che sono stati costruiti dei divisori in cartongesso, che delimitano nel grande garage una stanza adibita a deposito, comunicante con la scala comune del fabbricato, nella quale si trovano altri due piccoli locali realizzati ancora in cartongesso e chiusi da porte REI, a protezione delle caldaie che servono gli appartamenti oggetto di pignoramento.

Per una migliore comprensione di quanto illustrato si riporta una planimetria fuori scala disegnata sullo sfondo della corrispondente planimetria catastale presente anche in Allegato 1, con l'indicazione delle quote maggiormente significative.





### Appartamento A/2 – sub. 10

L'appartamento si trova al piano terra rialzato del fabbricato in via Montalbano n°39/B – Macerata (MC): si raggiunge salendo i primi gradini della scala comune. Vi si accede aprendo un portoncino blindato che sostituisce la porta originale. Il portoncino immette in un ingresso che si apre su un soggiorno piuttosto ampio: i due ambienti comunicano tramite un grande varco senza porta che di fatto li rende parte della stessa stanza. Sulla sinistra dell'ingresso si accede alla cucina, al cui interno, ancora tramite un varco molto ampio, è individuata la zona occupata dal tavolo da pranzo rispetto a quella destinata alla preparazione dei cibi. Di fronte al portoncino di ingresso una porta, a doppia anta con intelaiatura metallica e ante vetrate, immette nella zona notte nella quale, tramite un disimpegno, si accede alle tre camere da letto, di cui una con il bagno a suo servizio esclusivo, un ulteriore bagno ed un ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di 168,00 mq circa. Dal soggiorno si accede ad un balcone la cui superficie è di 10,00 mq circa, da una camera si accede ad un secondo balcone a forma di L la cui superficie è di 11,00 mq circa. I pavimenti ed i rivestimenti, nonché le tinteggiature sono in buono stato di conservazione. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro doppio e sono anch'esse in buono stato. La zona di ingresso, il bagno più grande e il disimpegno della zona notte sono controsoffittati: il controsoffitto alloggia l'illuminazione a faretti. Il riscaldamento è garantito con un impianto a termosifoni: la caldaia che lo alimenta è situata in garage, protetta in un locale apposito la cui posizione è stata indicata nella planimetria del garage. Nell'appartamento sono presenti anche due split per il raffrescamento, uno nella sala/soggiorno e l'altro nel disimpegno della zona notte.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo, ai fini della determinazione della superficie lorda confermano in larga parte quelle della planimetria rinvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: si

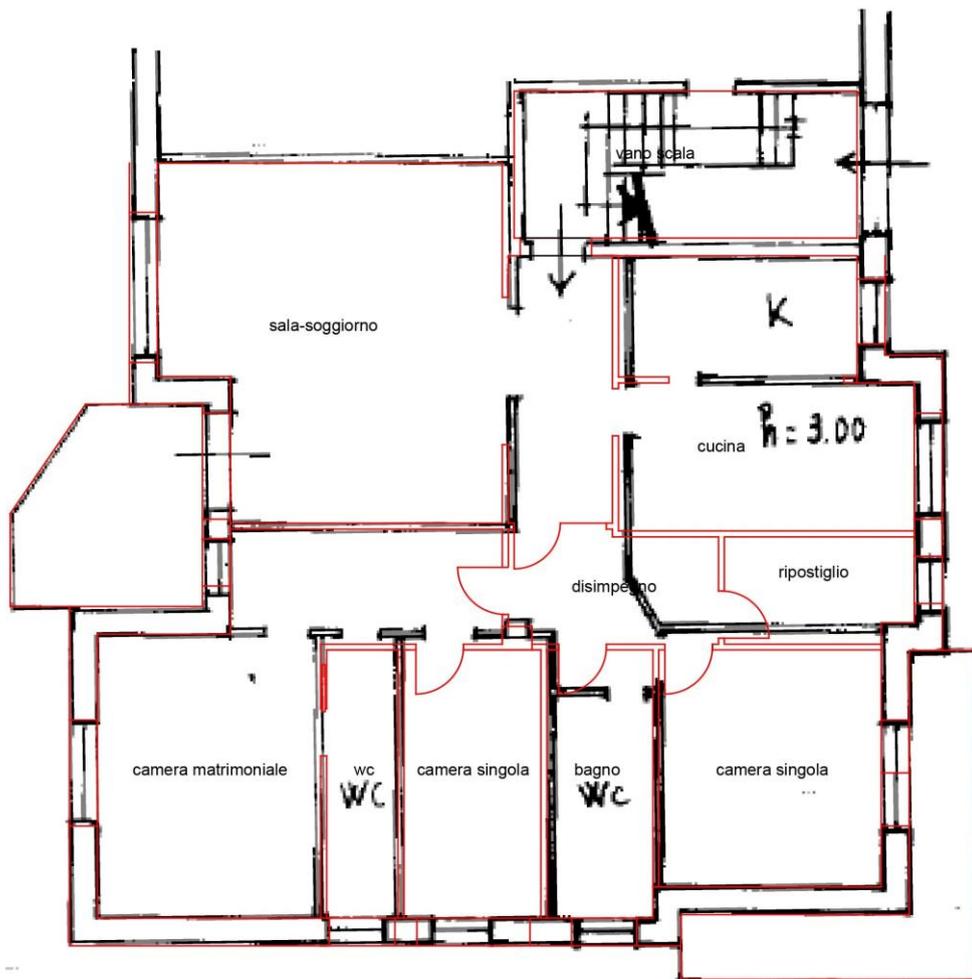


rilevano piccole differenze fra le misure e gli elaborati che tuttavia si compensano e che possono essere dovute a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati. L'altezza interna dell'appartamento, nelle zone prive di controsoffitto, è di 2,97 m (nella planimetria catastale è indicata  $h = 3,00$  m). La divisione interna dell'appartamento si differenzia da quella descritta dalla planimetria catastale: una delle proprietarie, che con la sua famiglia occupa l'appartamento, dichiara che la nuova sistemazione interna risale a circa 20 anni fa.

Al piano secondo è presente una soffitta indivisa e allo stato grezzo, non intonacata e priva di impianti, alla quale hanno accesso tutte le proprietarie, raggiungibile alla sommità della scala comune. In particolare si evidenzia che la soffitta è pertinenza indivisa dei tre appartamenti presenti nel fabbricato, di cui due sono quelli inclusi nella presente procedura. La superficie complessiva lorda in pianta della soffitta di 338 mq circa e la sua altezza va da un minimo di 0.15 m in gronda ad un massimo di 2.15 mq al colmo. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Macerata al foglio 68, p.lla 10, sub 10.

I presenti al sopralluogo dichiarano alla sottoscritta che l'immobile è occupato da una delle esecutate, (OMISSIS), e dalla sua famiglia (in tutto 4 persone).

Per una migliore comprensione di quanto illustrato si riporta una planimetria fuori scala costruita sullo sfondo della corrispondente planimetria catastale, presente anche in Allegato 1.



### ***Appartamento A/2 – sub. 12***

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato in via Montalbano n°39/B – Macerata (MC): si raggiunge salendo la scala comune. Vi si accede aprendo un portoncino originale del tempo della costruzione dell'immobile. Il portoncino immette in un ingresso che si apre su un soggiorno piut-



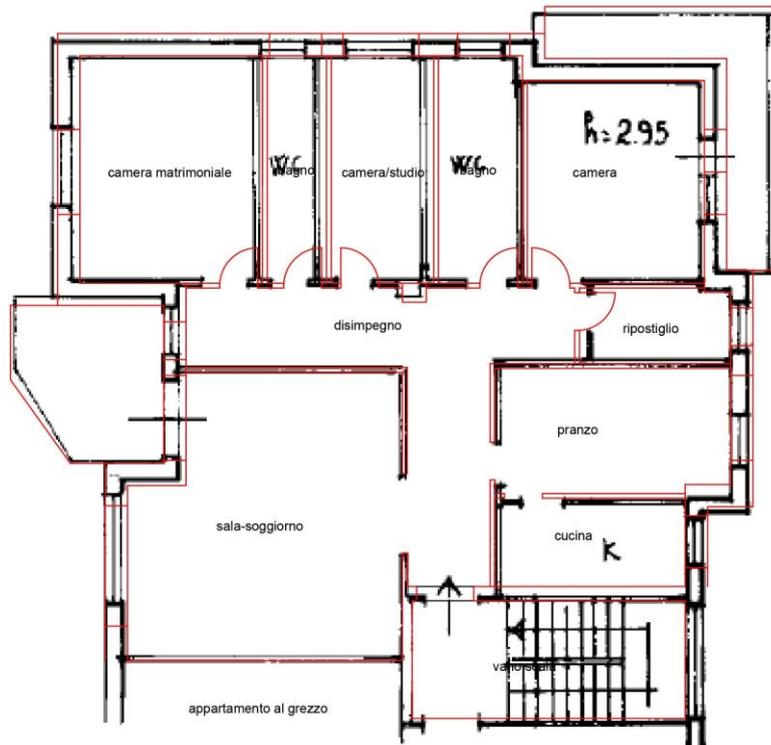
tosto ampio. Sulla destra dell'ingresso si accede alla sala da pranzo, dalla quale si accede alla cucina. Di fronte al portoncino di ingresso un ampio corridoio conduce ad un ulteriore corridoio perpendicolare al primo che consente di raggiungere tutti gli ambienti della zona notte, nella quale si trovano tre camere da letto, di cui una singola e due potenzialmente matrimoniali, due bagni ed un ripostiglio. La superficie lorda dell'appartamento è di 168,00 mq circa. Dal soggiorno si accede ad un balcone la cui superficie è di 10,00 mq circa, da una camera si accede ad un secondo balcone a forma di L la cui superficie è di 11,00 mq circa. I pavimenti ed i rivestimenti, nonché le tinteggiature sono in buono stato di conservazione, ad eccezione di piccole ristrette aree interessate da muffa (in uno dei bagni) o in cui la tinteggiatura è sporca e dal colore non più uniforme (piccola zona fra l'ingresso e il corridoio della zona notte). Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro singolo e sono anch'esse in buono stato. Il riscaldamento è garantito con un impianto a termosifoni: la caldaia che lo alimenta è situata in garage, protetta in un locale apposito la cui posizione è stata indicata nella planimetria del garage.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo, ai fini della determinazione della superficie lorda e della divisione interna, confermano in larga parte quelle della planimetria rinvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: si rilevano piccole differenze fra le misure e gli elaborati che tuttavia si compensano e che possono essere dovute anche a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati. L'altezza interna dell'appartamento, 3,00 m, come indicato nella planimetria catastale. L'appartamento è occupato da due delle esecutate, (OMISSIS).

La soffitta la piano secondo precedentemente descritta è pertinenza anche di questo secondo appartamento.

L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Macerata al foglio 68, p.lla 10, sub 12.

Per una migliore comprensione di quanto illustrato si riporta una planimetria fuori scala costruita sullo sfondo della corrispondente planimetria catastale presente anche in Allegato 1.



**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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri.**

I documenti catastali raccolti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata sono nominati come Allegato 1): trattasi in particolare delle visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, le planimetrie. In virtù di tale documentazione si riporta dunque: l'individuazione catastale (che comprende consistenza e coerenze), la provenienza e la titolarità.

**Garage C/6 – sub. 9**

Individuazione catastale: Garage al piano terra, censito al NCEU del Comune di Macerata al foglio 68, p. lla 10, sub 9, categoria C/6, classe 3, consistenza 132,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale di 158,00 m<sup>2</sup>, rendita € 190,88.

Attuali confini: a nord e a est, corte esterna al fabbricato, a ovest, capannone a destinazione produttiva di proprietà degli eredi ( OMISSIS ) di ( OMISSIS ) e ( OMISSIS ) con sede in Macerata (MC), a sud appartamento A/3 – sub 10, oggetto della presente procedura, sopra appartamento A/2 – sub 12, oggetto della presente procedura, s.a..

**Appartamento A/2 – sub. 10**

Individuazione catastale: Appartamento al piano terra rialzato, censito al NCEU del Comune di Macerata al foglio 68, p. lla 10, sub 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale di 164,00 m<sup>2</sup>, rendita € 650,74.

Attuali confini: sopra, appartamento al piano primo, che le proprietarie presenti al sopralluogo descrivono allo stato grezzo, di proprietà (omissis) e (omissis) e (omissis), a nord Garage C/6 – sub. 9 oggetto della presente procedura, a ovest capannone a destinazione produttiva di proprietà degli eredi ( OMISSIS ) di ( OMISSIS ) e ( OMISSIS ) con sede in Macerata (MC), s.a..

**Appartamento A/2 – sub. 12**

Individuazione catastale: Appartamento al piano primo, censito al NCEU del Comune di Macerata al foglio 68, p. lla 10, sub 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale di 166,00 m<sup>2</sup>, rendita € 604,25.

Attuali confini: sopra, soffitta allo stato grezzo, pertinenza dei sub 10, 11 e 12, di cui il sub 11 non è incluso nella procedura, a sud appartamento al piano primo, che le proprietarie presenti al sopralluogo descrivono allo stato grezzo, di proprietà ( OMISSIS ) ( OMISSIS ) e ( OMISSIS ) , s.a..

**Per tutti gli immobili oggetto del procedimento**

Provenienza: gli immobili sono di proprietà per 1/4 ciascuna di ( Omissis ), nata a Macerata (MC) il ( Omissis ), C.F.: ( OMISSIS ) , e di ( OMISSIS ), nata a Macerata (MC) il ( OMISSIS ), C.F.: ( OMISSIS ) e di proprietà per i restanti 2/4 di ( OMISSIS ), nata a Montegiorgio (AP) il ( OMISSIS ), C.F.: ( OMISSIS ), in forza dei seguenti atti:

- 2/4 della proprietà a favore di ( OMISSIS ) e ( OMISSIS ) sopra generalizzate in forza di atto di compravendita a rogito di Chessa Paolo notaio in Corridonia (MC) del 21/06/1990 rep. 37669/3169, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 3419/5689 del 09/04/1990 a rettifica dell'atto di compravendita a rogito del medesimo notaio del 21/06/1990



trascritto ai nn. 5303/8176 del 20/07/1990, da (OMISSIS), nata in Montegiorgio (AP) il (OMISSIS), C.F.: (OMISSIS);

- 2/4 della proprietà a favore di (OMISSIS) sopra generalizzata in forza di atto di compravendita a rogito di Bizzarri Fulvio notaio in Recanati (MC) del 19/07/1966 rep. 6817/2117, trascritto presso L'agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 80309/4902 del 02/08/1966 da (OMISSIS), nata a Macerata (MC) il (OMISSIS).

Titolarità: Proprietà per 1/4 ciascuna di (OMISSIS), nata a Macerata (MC) il (OMISSIS), C.F.: (OMISSIS), e di (OMISSIS), nata a Macerata (MC) il (OMISSIS), C.F.: (OMISSIS). Proprietà per i restanti 2/4 di (OMISSIS), nata a Montegiorgio (AP) il (OMISSIS), C.F.: (OMISSIS).

Servitù: Non si segnalano servitù.

**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. esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).**

Non si rilevano 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.

**4) Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore eseguito (o ai debitori eseguiti) sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.**

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata consultando i registri immobiliari, risulta che l'intestazione dei beni in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, già elencati nella risposta al quesito n° 2.

**5) Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.**

Si ribadisce che tutti i documenti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata sono nominati come Allegato 2).

Per quanto concerne le iscrizioni ipotecarie, si evidenziano i seguenti atti.

**Per tutti gli immobili oggetto del procedimento (Appartamento A/2 – sub. 10, Appartamento A/2 – sub. 12 e Garage C/6 – sub. 9)**

Proprietà per 1/4 ciascuno di (OMISSIS) e (OMISSIS) e per i restanti 2/4 di (OMISSIS) sopra generalizzate:

- **Ipoteca volontaria** derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario a rogito del notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) in data 05/05/2009, rep. 23591/7136, **trascritto a Macerata in data 06/05/2009 al n°1469 RP- 7167 RG**, da parte di Banca delle Marche spa, con sede a Ancona (AN), C.F. 01377380421, a (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), sopra generalizzate, che accettano un finanziamento di € 400000,00 (capitale) in qualità di terzi datori di ipoteca e (OMISSIS) snc di (OMISSIS)& C., con sede in Macerata (MC), C.F.: (OMISSIS), in qualità di debitore non datore di ipoteca. Le condizioni dell'ipoteca appena descritta sono state modificate con



la rettifica a rogito del notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) in data 19/09/2009, rep. 29884/11154, **trascritto a Macerata in data 23/02/2009 al n°439 RP- 2564 RG**, da parte di Banca delle Marche sopra generalizzata, contro (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), sopra generalizzate, pur rimanendo costanti i beni inclusi nell'unità negoziale;

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 12/10/2012, rep. 2022/2012, **trascritto a Macerata in data 16/10/2012 al n°1792 RP- 13204 RG**, contro (OMISSIS), (OMISSIS)e (OMISSIS), sopra generalizzate, per € 29487,28 quota capitale e € 35000,00 totale;

- **Ipoteca volontaria** derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario a rogito del notaio Cerreto Alessandra di Corridonia (MC) in data 15/10/2012, rep. 32821/13017, **trascritto a Macerata in data 16/10/2012 al n°1796 RP- 13221 RG**, da parte di Banca Popolare di Ancona spa, con sede a Jesi (AN), C.F. 00078240421, a (OMISSIS), (OMISSIS)e (OMISSIS), sopra generalizzate, che accettano un mutuo di € 59061,79 (capitale);

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata del 14/02/2013, rep. 329/2013, **trascritto a Macerata in data 20/02/2013 al n°266 RP- 2635 RG**, contro (OMISSIS), (OMISSIS) e (OMISSIS), sopra generalizzate, per € 32472,50 quota capitale e € 40000,00 totale.

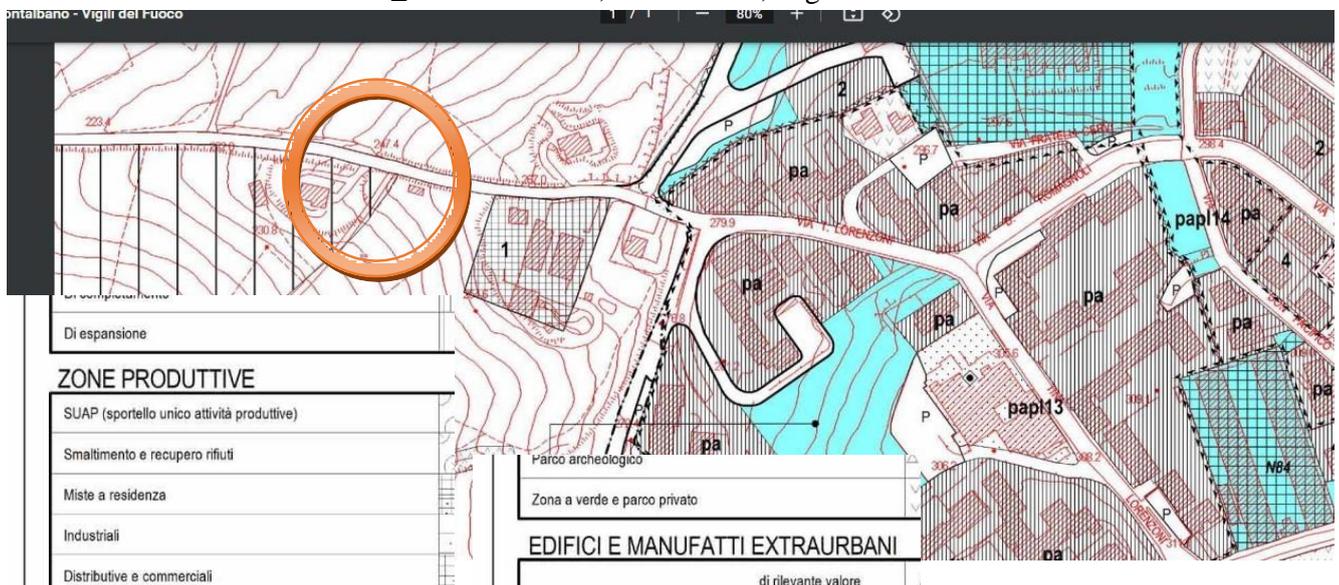
**6) Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa)**

La conformità urbanistica è stata accertata acquisendo dalle debentriche copia del certificato di abitabilità n. 1489 del 27/11/1969, che riporta anche i titoli autorizzativi precedenti, in particolare:

- l'autorizzazione a costruire n. 1773 di protocollo generale n. 14685/28967 in data 19/02 e 10/06/1968;
- il collaudo dei VV.FF. n. 174 del 14/06/1969.

Inoltre, per tutti gli immobili oggetto del procedimento, si riporta l'estratto del PRG con le relative NN.TT.AA. I documenti relativi al PRG sono stati estratti dal sito del Comune di Macerata.

**Stralcio della TAV. n. 4\_3A Santa Croce, Montalbano, Vigili del Fuoco**



Dalle NN.TT.AA.

### ART. 20 -DEFINIZIONE DELLE ZONE

Sono le Zone territoriali D di cui all'art. 2 del D.M. del 2/4/68 N. 1444.

Tali Zone sono destinate alle attività produttive di tipo artigianale, industriale, commerciale e direzionale in forme anche integrate.

Al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specificità dei vari settori produttivi, il PIANO individua le seguenti Zone.

Sono da considerare compatibili, all'interno delle zone produttive di cui agli articoli 21, 21bis, 22, 22ter, 23, 23bis, nel limite massimo del 30% dell'indice quantitativo di zona, le destinazioni ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali di interesse comune, turistiche e alberghiere, a condizione che vengano rispettate le dotazioni standards di parcheggio prescritte per tali destinazioni dall'art. 33 delle presenti norme, in aggiunta a quelle previste dall'art. 41-sexies della

L. 17/8/1942 n. 1150, con aree pubbliche di piano attuativo o con apposite aree private vincolate a tale destinazione per il periodo di esercizio delle attività.

### ART. 21 -ZONE MISTE A RESIDENZA

Sono le Zone a carattere prevalentemente artigianale, destinate cioè all'artigianato produttivo o all'artigianato comunque non insediabile nelle Zone residenziali; in esse l'attività produttiva risulta integrata dalla presenza di una quota residenziale funzionale alla stessa.

In tali Zone, oltre agli spazi produttivi veri e propri, sono ammessi alloggi per il titolare e/o il personale di custodia (in misura di un alloggio della superficie massima di 95 mq netti), uffici, depositi, spazi per mostra e commercializzazione dei prodotti e quant'altro funzionale all'attività produttiva insediata in quantità non superiore al 25% del volume della unità insediativa.

In relazione alle caratteristiche e allo stato di utilizzazione delle aree e degli insediamenti, il PIANO individua le seguenti Sottozone:

#### - Sottozona 1

È relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati, per i adeguamenti e/o ampliamenti, nonché ad eventuali aree libere da edificare; attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

Jf - Indice di Densità Fondiaria:	2 mc/mq
H - Altezza Massima:	8 ml
Df - Distanza tra fabbricati:	15 ml

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

Durante il sopralluogo si rileva che gli immobili sono stabilmente occupati, come segue.

**Garage C/6 – sub. 9:** l'immobile è utilizzato indifferentemente dalle proprietarie;

**Appartamento A/2 – sub. 10:** l'immobile è abitato da (OMISSIS), sopra generalizzata e proprietaria per 1/4, e dalla sua famiglia (4 persone);

**Appartamento A/2 – sub. 12:** l'immobile è abitato da (OMISSIS) e (OMISSIS), sopra generalizzate e proprietaria per 1/2 la prima e per 1/4 la seconda.

Trattandosi di una madre e due figlie non sono stati formalizzati atti.



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

Alle tre debentrici spetta la piena proprietà dei beni eseguiti, in particolare:

- (OMISSIS) sopra generalizzata è proprietaria per 1/2;
- (OMISSIS) sopra generalizzata è proprietaria per 1/4;
- (OMISSIS) sopra generalizzata è proprietaria per 1/4;

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

Da quanto già evidenziato in risposta al quesito 5), risulta che le debentrici NON hanno acquistato i beni 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***

Dalle indagini compiute non si rileva 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.***

Dalle indagini compiute non si rileva 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.***

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza.

Per procedere alla stima del valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto della presente procedura, la sottoscritta ha fatto ricerche presso alcune agenzie immobiliari che si occupano di compravendite nella zona in cui ricadono gli stessi.

Per quel che concerne l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio, le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, i pesi e vincoli giuridici, la destinazione urbanistica, si rimanda alle risposte ai quesiti precedenti.

Di seguito si riporta il processo di valutazione.

**Scopo della stima**

Nel caso in esame lo scopo della stima riguarda la determinazione del più probabile valore di



mercato, all'attualità, degli immobili oggetto del procedimento, in via Montalbano n° 39/B – Macerata (MC). Trattasi in particolare di due appartamenti ed un garage all'interno di un fabbricato in calcestruzzo armato costruito alla fine degli anni Sessanta. Per una descrizione più accurata si rimanda alle risposte a quesiti precedenti e agli Allegati (per le planimetrie si rimanda all'Allegato 1), per le foto all'Allegato 5)).

Lo scopo della stima sarà centrato applicando quei principi logici e metodologici dell'estimo che consentono la motivata e quanto più oggettiva formulazione del giudizio di valore dei beni.

### **Criteria e metodologie estimative**

Il primo passo per la formulazione del giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, che discenda dalla finalità per cui la stessa stima è richiesta, ovvero dal suo scopo. L'espressione del giudizio di stima si traduce nell'identificazione di un valore che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene oggetto di stima potrà essere scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Determinato lo scopo della stima e quindi il criterio da applicare ne consegue il procedimento, o metodologia, che condurrà all'individuazione del valore ricercato. Il principio a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione, che può avvenire secondo due diverse modalità per via diretta o indiretta. La metodologia diretta, sempre preferibile, si attua, quando le condizioni di mercato lo consentono, attraverso procedimenti sintetici. Essa è basata sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni similari ad esso, presenti nel mercato immobiliare di riferimento che sia sufficientemente dinamico, dei quali siano noti i valori di mercato o i prezzi di compravendite avvenute recentemente rispetto al momento della stima. La metodologia indiretta si attua attraverso procedimenti analitici, è utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite un altro criterio di stima, con il procedimento indiretto che ne consegue. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse ma indirettamente, ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella di stima e comunque attribuibili al bene e concorrenti alla determinazione del suo valore. L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di procedimento non è in genere una libera scelta dell'estimatore ma è fortemente indotto dalle condizioni al contorno, in particolare dalla peculiarità delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dalla disponibilità dei dati da elaborare.

Nel caso in esame si osserva che:

- si deve determinare il valore di mercato di immobili a destinazione residenziale le cui caratteristiche dimensionali, strutturali, manutentive, ecc. sono state già descritte;
- trattasi di immobili ricadenti nel comune di Macerata, nei pressi di una zona residenziale alla periferia della città. Nelle vicinanze del fabbricato in cui si trovano gli immobili non sono presenti servizi (negozi, attività ricreative, ufficio postale, banche, ecc.): per raggiungerli è necessario percorrere almeno 1 km perlopiù in salita. Il centro della città dista qualche km. In ogni caso è opportuno ricordare che il fabbricato è stato costruito in una zona produttiva ed è adiacente al capannone in cui si svolge l'attività produttiva di famiglie portata avanti dalle sorelle (OMISSIS) e (OMISSIS);
- non si dispone di dati dai quali dedurre parametri per applicare una metodologia indiretta in modo rigoroso;



- le notizie raccolte da diversi operatori del settore consentono di ipotizzare il prezzo o valore di mercato più plausibile di beni simili a quelli da stimare, ricadenti in zone simili;
- per la zona di Macerata sono anche disponibili i valori OMI riferiti al 1° semestre del 2021: tali valori saranno corretti in base alle considerazioni più opportune per rispecchiare le condizioni dei beni oggetto di stima.

### **Stima del valore di mercato con il procedimento di comparazione**

Per stimare i beni oggetto della procedura la sottoscritta ha interpellato diverse agenzie immobiliari che operano nella zona, ottenendo altrettanti riscontri, concordi nel dare una valutazione di mercato come segue:

- per l'appartamento al Piano Terra rialzato, che presenta infissi più nuovi e alcune migliorie rispetto all'originale, una quotazione adeguata al mercato attuale è di 800,00 €/m<sup>2</sup>;
- per l'appartamento al Piano Primo, che non ha subito modifiche rispetto all'originale, una quotazione adeguata al mercato attuale è di fra i 700,00 e 750,00 €/m<sup>2</sup>;
- per il garage, tutti gli operatori sono concordi nel considerare un coefficiente di ragguaglio della superficie inferiore a 0,5, normalmente impiegato per i garage di metratura significativamente contenuta rispetto a quella del bene oggetto di stima.

Tali valori risultano minori di quelli indicati per le abitazioni civili dall' OMI per la zona di interesse. (Si riportano di seguito i valori OMI).

### **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

#### **Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

**Provincia:** MACERATA

**Comune:** MACERATA

**Fascia/zona:** Semicentrale/RIONI: COLLEVARIO, COLLEVERDE, BORGO S.CROCE, MONTALBANO, DUE FONTI - VIE:MARTIRI LIBERTA', ROMA, SPALATO, DEI VELINI, VALENTI, VERGA, CIOCI.

**Codice di zona:** C3

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min			Min		
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1400	L	4,5	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	1650	2300	L	6	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	500	750	L	2,5	4,5	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min			Min		
Ville e Villini	NORMALE	900	1400	L	3,5	4	L

La differenza riscontrata fra i valori OMI e quelli forniti unanimemente dagli operatori del settore è comprensibile se si considera che:

- i valori OMI riguardano quartieri e vie anche molto servite, mentre i beni oggetto di stima si trovano in un contesto senza alcun servizio vicino, adiacenti e strettamente collegati ad un'attività produttiva;
- i valori OMI si riferiscono a zone nelle quali la vetustà degli edifici varia molto e i beni oggetto di stima si trovano sicuramente fra quelli costruiti prima;
- i valori OMI riguardano edifici dalla superficie indefinita, mentre i beni oggetto di stima sono caratterizzati tutti da una superficie molto estesa: per quel tipo di superfici c'è meno richiesta ed un'eventuale ristrutturazione richiederebbe sicuramente investimenti consistenti;
- l'edificio non è antisismico.

Le superfici ragguagliate per i beni oggetto di stima si calcolano di seguito.

	Destinazioni	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale
<b>Appartamento al piano terra rialzato – sub 10</b> <b>E</b> <b>Appartamento al piano primo – sub 12</b>	Abitazione	168,00	1,00	168,00
	Balconi	10,00 + 11,00	0,50	10,50
	Soffitta grezza, non abitabile, indivisa, pertinenza dei tre appartamenti dell'edificio, di cui uno non oggetto di stima	338,00	0,05	16,90
	<b>TOTALE</b>			195,40
<b>Garage al piano terra – sub 9</b>	Garage - locale caldaia	160	0,40	64,00

Risulta pertanto che i valori di mercato degli **immobili**, si ottengono moltiplicando la superficie commerciale di ciascuno per il valore unitario individuato in virtù delle considerazioni su esposte. In particolare:

**Appartamento al piano terra rialzato – sub 10** →  $V_M = 800,00 * 195,40 = 156320,00$  €. A questo valore vanno sottratti gli oneri per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, quantificabili in € 1000,00 →  $V_M = 155320,00$  €, **in c.t. 155300,00 €.**

**Appartamento al piano primo – sub 12** →  $V_M = 725,00 * 195,40 = 141665,00$  €, **in c.t. 141700,00 €.**

**Garage al piano terra – sub 9** →  $V_M = 725,00 * 64,00 = 46400,00$  €. A questo valore



vanno sottratti gli oneri per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, quantificabili in € 1000,00  
→  $V_M = 45400,00$  €, in c.t. **45400,00** €.

**In totale il valore di mercato dei beni oggetto di stima ammonta pertanto a**  
 $V_M = 342400,00$  €.

**13) Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto.**

I tre immobili pignorati si possono vendere separatamente, pertanto si individuano 3 lotti

Lotto 1 □ **Garage C/6 – sub. 9;**

Lotto 2 □ **Appartamento A/2 – sub. 10;**

Lotto 3 □ **Appartamento A/2 – sub. 12**

Per completezza va ribadito che le caldaie dei due appartamenti sono ubicate nel garage, pertanto in caso di vendita separata dei singoli beni, il loro valore dovrebbe essere decurtato degli oneri necessari allo spostamento delle caldaie dal garage in altro luogo. Inoltre gli appartamenti senza il garage perderebbero appetibilità.

In questa ipotesi pertanto i valori dei singoli lotti sarebbero i seguenti:

**Appartamento al piano terra rialzato – sub 10** →  $V_M = (155300,00 - 2000,00) * 0,9 = 137970,00$ , in c.t. **138000,00** €.

**Appartamento al piano primo – sub 12** →  $V_M = (141700,00 - 2000,00) * 0,9 = 125730,00$ , in c.t. **126000,00** €.

**Garage al piano terra – sub 9** →  $V_M = 45000,00$  €.

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

Per il garage non è necessario redigere un APE, mentre per gli altri due immobili l'APE è stato elaborato. Gli APE sono inseriti in Allegato 4.

Dagli APE risultano le seguenti classificazioni:

**Appartamento A/2 – sub. 10** □ **classe E;**

**Appartamento A/2 – sub. 12** □ **classe F.**

La sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice, in buona fede ed in base a tutte le informazioni tecniche che ha potuto raccogliere ed esaminare dagli atti, dai sopralluoghi, dalla consultazione di pratiche e documenti in possesso degli uffici di competenza.

Macerata, 19 marzo 2022

La CTU  
(ing. Ronconi Laura)

