

TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2020 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini

RELAZIONE

Creditore Procedente: - **Fino 1 Securitisation**

Debitori Esecutati: - **(OMISSIS)**

Macerata, 17 novembre 2022

La CTU
(ing. Ronconi Laura)



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 197/2020 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. 197/2020 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 18/07/2022, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da "Fino 1 Securitisation" (creditore procedente) contro "(O M I S S I S) _____" (debitori esecutati). La data fissata dal Giudice per il deposito della relazione è il 05/12/2022.

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 05/12/2022.



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 18/10/2022. 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 sul bene pignorato, rimandando anche alla planimetria in Allegato 1) e alle foto in Allegato 3) per completarne la descrizione.

Il bene oggetto del presente procedimento è un appartamento al piano primo di un fabbricato, costruito in calcestruzzo armato alla fine degli anni Sessanta, nel quale sono ubicati altri beni oggetto della procedura 176/2020 del Tribunale di Macerata, alla quale la presente è riunita.

Il fabbricato è occupato da immobili ad uso residenziale, 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 dell'immobile 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 l'immobile oggetto di procedura, identificandolo con la destinazione catastale e con il sub, in particolare:

- **Appartamento A/2 – sub. 11.**

Appartamento A/2 – sub. 11

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato in via Montalbano n°39/B – Macerata (MC): si raggiunge salendo la scala comune condominiale. Vi si accede aprendo un portoncino blindato che sostituisce la porta originale. L'appartamento non è in condizioni di essere abitato: i pavimenti sono presenti solo nella zona giorno, non sono installati né i radiatori né la caldaia, sono presenti l'impianto idrico ed elettrico (illuminazione compresa), esiste un videocitofono che però non è funzionante. Le pareti sono intonacate, in parte tinteggiate o coperte con carta da parati da sostituire, nel bagno più grande sono stati posati i rivestimenti, i controsoffitti sono da completare. Si segnala inoltre che la zona del soggiorno comunica con la soffitta (che catastalmente è pertinenza dei tre appartamenti della palazzina) e la soffitta è grezza: tale circostanza è stata accertata nella realtà ma non è riportata nella planimetria catastale.

Il portoncino blindato immette in un ingresso che si apre sul 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 da dedicare al tavolo da pranzo rispetto a quella destinata alla preparazione dei cibi. Di fronte al portoncino di ingresso un varco ampio 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. Dalla cucina si accede ad un terrazzo in comune con l'appartamento adiacente, che non è segnalato in planimetria. Gli infissi delle finestre sono in legno e vetro doppio e hanno bisogno di ordinaria manutenzione. La zona di ingresso, il bagno più grande e il

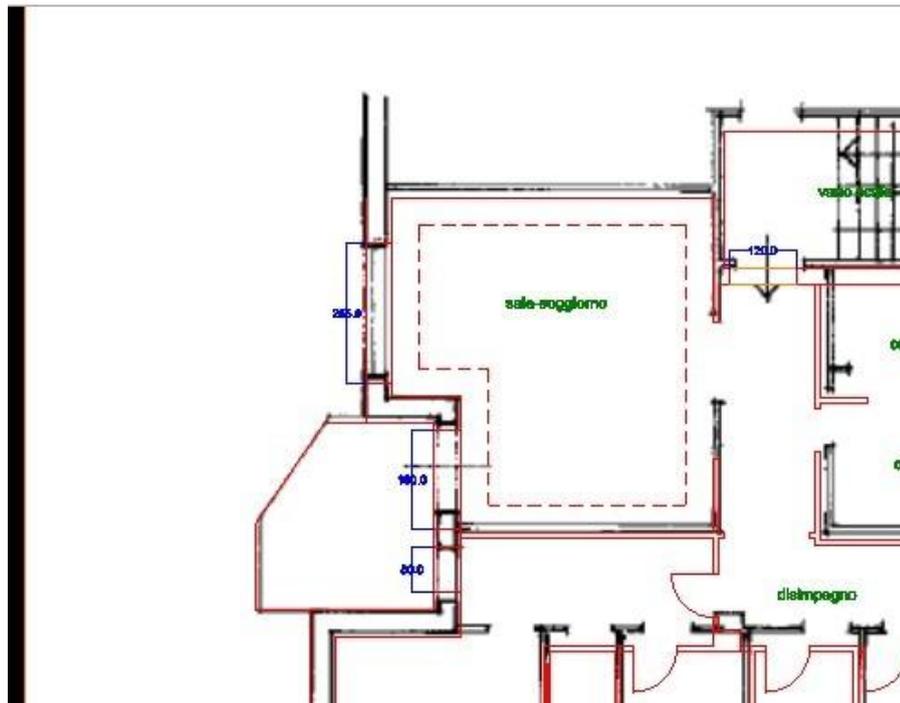


disimpegno della zona notte sono controsoffittati: i controsoffitti non sono completati, sono ancora allo stato grezzo.

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 aveva iniziato i lavori di ristrutturazione dell'appartamento, dichiara che la divisione interna risale a circa 20 anni fa.

Al piano secondo è presente una soffitta indivisa e allo stato grezzo, che comunica con il soggiorno dell'appartamento di che trattasi: come già detto la soffitta è non intonacata e priva di impianti, ad essa hanno accesso tutte le proprietarie, come pertinenza indivisa dei tre appartamenti del fabbricato, è raggiungibile tramite la scala comune. 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 m al colmo. L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Macerata al foglio 64, p.lla 10, sub 11.

La proprietaria presente al sopralluogo dichiara alla sottoscritta che l'immobile non è occupato. 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 della visura storica per immobile, l'estratto di mappa, la planimetria. In



virtù di tale documentazione si riporta dunque: l'individuazione catastale (che comprende consistenza e coerenze), la provenienza e la titolarità.

Appartamento A/2 – sub. 11

Individuazione catastale: Appartamento al piano primo, censito al NCEU del Comune di Macerata al foglio 64, p. lla 10, sub 11, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale di 164,00 m², rendita € 650,74.

Attuali confini: sopra, soffitta indivisa per i tre appartamenti del fabbricato, allo stato grezzo, sotto, Appartamento al sub 10, di proprietà (Omissis, omissis e omissis, a nord Appartamento – sub. 12, stessa proprietà, s.a..

Provenienza: l'immobile è 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 OMISSIS (AP) il OMISSIS, C.F.: OMISSIS, in forza dei seguenti atti:

- 2/4 della proprietà a favore di OMISSIS e OMISSIS sopra generalizzate in forzadi 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 OMISSIS (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 OMISSIS. Proprietà per i restanti 2/4 di OMISSIS, nata a omissis (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 del bene 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 esecutato (o ai debitori esecutati) 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 del bene 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 l'immobile oggetto del procedimento (Appartamento A/2 – sub. 11)

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

- **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, OMISSIS soprageneralizzate, 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, OMISSIS e OMISSIS, sopra generalizzate, per € 32472,50 quota capitale e € 40000,00 totale.

- **Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Macerata del 22/10/2020, rep. 2381, trascritto a Macerata in data 17/12/2020 al n°11243 RP- 15169 RG, contro OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e, sopra generalizzate, sugli immobili iscritti al NCEU di Macerata (MC) al f.64, p.lla 10, sub 9, 10, 11 e 12.

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 debentrici 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 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





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).

L'immobile è libero.

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 del bene eseguito, 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.

L'immobile è pignorato nella sua 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 e di ristrutturazioni.

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, dell'immobile oggetto del procedimento, in via Montalbano n° 39/B – Macerata (MC). Trattasi in particolare di un appartamento non rifinito 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 la planimetria 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.

Criteri 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 simili 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, per la proc. 176/2020, la sottoscritta, in qualità di CTU, ha già stimato le altre unità immobiliari ricadenti nello stesso fabbricato nel mese di marzo 2022. Visto che il tempo trascorso è breve, si riprendono le osservazioni e i dati raccolti, ritenendoli ancora attuali e modificandoli in base alle evidenze del sopralluogo effettuato presso il bene oggetto della presente procedura 197/2020 riunita alla precedente:



- si deve determinare il valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale le cui caratteristiche dimensionali, strutturali, manutentive, ecc. sono state già descritte;
- trattasi di un immobile ricadente nel comune di Macerata, nei pressi di una zona residenziale alla periferia della città. Nelle vicinanze del fabbricato in cui si trova l'immobile 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 famiglia 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 pochi mesi fa da diversi operatori del settore consentono di ipotizzare il prezzo o valore di mercato più plausibile di beni simili a quello da stimare, ricadenti in zone simili. In particolare interessano i dati raccolti relativamente al sub 10, al piano terra del fabbricato, "gemello" nella disposizione interna che si voleva dare all'appartamento, eccezion fatta per la circostanza per cui l'appartamento al sub 11 oggetto della presente procedura comunica direttamente con la soffitta in corrispondenza del soggiorno e che il sub 11, come già evidenziato nelle precedenti descrizioni, non è rifinito, mancando ancora in gran parte i pavimenti e rivestimenti, le tinteggiature, l'impianto di riscaldamento,...
- per la zona di Macerata sono anche disponibili i valori OMI aggiornati, riferiti al 1° semestre del 2022, variati solo in parte e per importi molto contenuti: 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 l'appartamento al Piano Terra rialzato al sub 10, le diverse agenzie interpellate concordavano nel ritenere adeguata una quotazione di 800,00 €/m²;

Tale valore risulta anche in questo caso minore di quelli indicati per le abitazioni civili dall'OMI per la zona di interesse. (Si riportano di seguito i valori OMI aggiornati).

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

- i valori OMI riguardano quartieri e vie anche molto servite, mentre il bene da stimare si trova in un contesto senza alcun servizio vicino, adiacente e strettamente collegato ad un'attività produttiva;
- i valori OMI si riferiscono a zone nelle quali la vetustà degli edifici varia molto e il bene oggetto di stima si trova in un fabbricato sicuramente fra quelli costruiti prima;
- i valori OMI riguardano edifici dalla superficie indefinita, mentre il bene oggetto di stima è caratterizzato da una superficie molto estesa, per la quale c'è meno richiesta sul mercato, tanto più che nel caso in esame l'immobile ha bisogno di una diffusa ristrutturazione, per la quale sarebbe necessaria una spesa consistente;
- l'edificio non è antisismico.

Inoltre l'appartamento non è in condizioni di essere abitato e necessita di una ristrutturazione con la quale concludere almeno gli impianti e le finiture, per la quale è cautelativo considerare almeno una spesa di 300 €/m² circa. Inoltre andrebbe accatastato nuovamente l'immobile per dare atto della comunicazione con la soffitta in corrispondenza del soggiorno: si devono quindi considerare altri 1000,00 € circa di oneri professionali per il nuovo accatastamento.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - 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	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	5	7	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2300	L	6	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	3,5	6	L
Box	NORMALE	500	730	L	2,5	3,5	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1400	L	3,5	5	L

La superficie ragguagliata per il bene oggetto di stima si calcola di seguito.

	Destinazioni	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Superficie Commerciale
Appartamento al piano primo – sub 11	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, con cui l'appartamento comunica nella zona soggiorno	338,00	0,05	16,90
	TOTALE			195,40

Risulta pertanto che il valore di mercato dell'**immobile** si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario individuato in virtù delle considerazioni su esposte. In particolare:



Appartamento al piano primo – sub 11 → $V_M = (800,00 - 300,00) * 195,40 = 97700,00 \text{ €}$.

A questo valore vanno sottratti gli oneri per aggiornare la planimetria catastale dell'immobile, quantificabili in € 1000,00 → $V_M = \mathbf{96700,00 \text{ €}}$.

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

L'unico immobile oggetto della proc. 197/2020 non è divisibile in lotti.

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

L'APE elaborato per il bene oggetto della procedura è inserito in Allegato 4.

Appartamento A/2 – sub. 11 □ classe E.

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, 17 Novembre 2022

La CTU
(ing. Ronconi Laura)

