



TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA
Espropriazioni Immobiliare



Procedura esecutiva
n. 165/2025 R.G.E.



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Creditore

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.)

C.F. 00390840239



Relazione PERITALE



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 04/12/2025
	Reg. gen. n. 18605
	Reg. part. n. 13913

LOTTO 1

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Diritto di: Proprietà per 1/1
Destinazione (Abitativo e Accessori)	Comune di Recanati; Via Basvecchi, 8
Dati catastali	Foglio 62 Part. 165 Sub. 6

VALORE MERCATO	€ 2.280,50
BASE D'ASTA	€ 2.052,45

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non esecutati: non sussistono comproprietari;	
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	conforme (solo per le quote colpite)
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	sussiste (solo per le quote colpite)
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità	
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: non sussistono formalità opponibili all'acquirente	
Stato di occupazione: libero, locale non direttamente accessibile dall'immobile pignorato	

NOTE DEL CTU

Il subalterno identifica una porzione di fabbricato priva di ingresso autonomo e di accesso diretto verso la pubblica via o corte comune, risultando funzionalmente dipendente da aree e unità limitrofe



LOTTO 2

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Diritto di: Proprietà per 1/1
Destinazione (Abitativo e Accessori)	Comune di Recanati; Via Basvecchi, 8
Dati catastali	Foglio 62 Part. 165 Sub. 7

VALORE MERCATO	€ 17.099,60
BASE D'ASTA	€ 15.389,64

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari;
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme (solo per le quote colpite)
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste (solo per le quote colpite)
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione: libero con presenza di locali non direttamente accessibili dall'immobile pignorato

NOTE DEL CTU

Porzioni di vani risultano occupate e materialmente inglobate nella proprietà confinante (sub. 8), con conseguente perdita dell'autonomia funzionale e dell'accesso diretto



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Roberto Ermini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n° A1272, nominato telematicamente CTU dal Giudice Filomena Di Gennaro, ha giurato, secondo le indicazioni ricevute, mediante invio telematico in data 28/01/2026, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI ISEO SPV S.R.L.) C.F. 00390840239 " (creditore procedente)
contro

La data fissata dal Giudice per l'udienza di comparizione è per il giorno 27 maggio 2026 ore 11:00.

Per il deposito della relazione il termine è fissato per la data depositarsi entro il 21.04.2026.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

1. visure e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Macerata (CATASTO Urbano e Terreni), 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. visure e ricerche 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. Ispezioni relative alla presenza di contratti di locazione registrati (la documentazione raccolta è nominata come **Allegato 2**);
3. indagine al Comune di Recanati mediante diversi confronti con i funzionari incaricati e raccogliendo elementi circa la sanabilità, la conformità e la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento. In **Allegato 3** sono inclusi i file riguardanti la pianificazione urbanistica, i vincoli relativi alle zonizzazioni e le certificazioni urbanistiche. Gli estremi dei titoli autorizzativi sono riportati nella relazione;
4. sopralluoghi dei beni oggetto di pignoramento, in data 05/03/2026. La documentazione relativa ai sopralluoghi è inserita in **Allegato 4** e **Allegato 5**;
5. redazione di planimetrie aggiornate della situazione dello stato attuale per la determinazione delle consistenze e per le valutazioni di coerenza con gli atti depositati **Allegato 6**.
6. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile (notizie ottenute dall'Agenzia delle Entrate ed indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona), per valutare i prezzi di locazione dei beni da stimare o i prezzi di mercato di beni similari a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato.
7. visure e ricerche presso l'Anagrafe del Comune di appartenenza dell'esecutato (la documentazione raccolta è nominata come **Allegato 7**);

Nota: dato il volume e le impossibilità di caricamento sul portale parte della documentazione resterà in possesso del sottoscritto.





TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

Si procede alle risposte ai quesiti formulati come indicati nel verbale di udienza di affidamento dell'incarico

QUESITO 1: «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI (n.2 u.i.)

01)*Magazzini e locali di deposito*****

Dati identificativi:

Comune di RECANATI (H211) (MC)

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 6

Classamento: Rendita: Euro 23,55 Categoria C/2, Classe 3, Consistenza 19 m²

Indirizzo: VIA BERNARDINO GHETTI n. SNC Piano S1 Dati di superficie: Totale: 20 m²

02)*Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*****

Dati identificativi:

Comune di RECANATI (H211) (MC)

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 7

Classamento: Rendita: Euro 76,85 Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 62 m²

Indirizzo: VIA BERNARDINO GHETTI n. SNC Piano S1 Dati di superficie: Totale: 74 m²

Confini

Inquadramento del Lotto

Le unità immobiliari insistono sulla particella n. 165 del Foglio 62 del Comune di Recanati. Il lotto ospita un edificio principale isolato (composto da più subalterni) e un corpo di fabbrica accessorio distaccato. L'area esterna è destinata a corte, caratterizzata da una pendenza degradante verso la via di accesso (via Basvecchi) e verso valle.

Unità Sub. 7 (Piano Seminterrato)

L'unità è integrata nel sedime dell'edificio principale al livello seminterrato. È delimitata da un muro controterra a nord che corrisponde al prospetto dell'edificio. L'accesso esterno è situato sul lato Est, prospiciente la corte medesima, mentre l'altro lato lungo a Sud confina con un'altra



unità immobiliare appartenente allo stesso corpo di fabbrica e con un atrio comune identificato al sub 1 (bcnc).

Unità Sub. 6 (Corpo Accessorio)

Trattasi di un fabbricato accessorio monopiano, strutturalmente indipendente dall'edificio principale, eccezion fatta per un'aderenza in corrispondenza di uno spigolo. I confini dell'accessorio posto sul limite a nord della particella 165 sono così definiti:

Nord – Nord Est: particella urbana n. 167 (corte area edificata);

Ovest: terreni identificati (particelle n. 28 del medesimo foglio);

Restanti lati: corte di pertinenza del lotto.

Corte esterna Comune a tutti i sub

La particella 165 che contiene gli edificati è stata oggetto, nelle zone di corte, di una regolarizzazione altimetrica mediante la realizzazione di muri di contenimento e controterra, finalizzati ad addolcire la pendenza naturale del terreno che degrada verso la sede e stradale e verso valle.

Tutta la proprietà è delimitata da muretti in cemento armato completati da sovrastante recinzione ad eccezione della parte del varco d'ingresso.

Quest'ultimo permette l'accesso sia di tipo pedonale che carrabile all'area di corte comune (sub. 2), tramite rampe pavimentate che si raccordano con la sede stradale (via Basvecchi).

L'accesso alle due unità avviene tramite la corte comune.

Per l'identificazione esatta dei confini delle corte è necessario fare riferimento ai frazionamenti che si sono susseguiti nel tempo come riportato nella cronologia qui in basso.

Dalle risultanze catastale al confine con la strada pubblica si trova la particella n. 166, appartenente a terzi. La presenza di tale area riduce lo spazio di manovra all'ingresso della corte; si segnala, inoltre, che la particella non è fisicamente individuabile sul posto, essendo priva di segni di confine o recinzioni.

CRONOLOGIA catastale TERRENI

Frazionamento n. 49/325-75 del 29/07/1975: l'atto ha interessato la particella originaria n. 27 (di impianto), dalla quale sono stati derivati diversi lotti destinati a nuove edificazioni, tra cui l'attuale particella 165.

Tipo Mappale n. 26/87 del 26/02/1987 (Prot. n. 11144): mediante tale atto è stata inserita nella cartografia del Catasto Terreni la consistenza planimetrica (sagoma) del fabbricato principale e del relativo corpo accessorio e la loro posizione nel lotto.

Si evidenzia che la documentazione a corredo, sottoscritta dal proprietario pro tempore e dal confinante, ha comportato la ridefinizione di una porzione del confine in corrispondenza del manufatto accessorio modificando i precedenti confini. Si riscontra, inoltre, una difformità nel posizionamento dei fabbricati rispetto a quanto "qualitativamente" riportato nel progetto originale: una lieve rotazione della sagoma ha determinato il venir meno del parallelismo tra i fronti dell'edificio e le linee di confine."

CRONOLOGIA catastale URBANO

CRONOLOGIA CATASTALE GENERALE DELL'IMMOBILE

Il primo atto catastale disponibile risulta:

Nell'1987 all'Impianto meccanografico erano presenti i sub 3 e 4

Nel 2001 si verifica la Costituzione SUB 1 (atrio/scala Comune) e SUB 2 (Corte esterna Comune) attraverso pratica di:

VARIAZIONE del 30/03/2001 Pratica n. 54051 in atti dal 04/04/2001 COST.BENI COM. NON CENS. (n. 51334.1/2001)

In concomitanza si registrano la soppressione dei vecchi sub 3 e 4

VARIAZIONE del 10/04/2001 Pratica n. 76128 in atti dal 11/05/2001 RETTIFICA INTESTAZIONE (n. 58438.1/2001) SUB 3 e sub 4 SOPPRESSI

E la costituzione di:

Sub 5 E 7 al 10/04/2001 Pratica n. 76129 in atti dal 11/05/2001

Sub 6 al 10/04/2001 Pratica n. 76130 in atti dal 11/05/2001

Successivamente con pratica di:

DIVISIONE del 20/01/2009 Pratica n. MC0007657 in atti dal 20/01/2009 DIVISIONE (n. 383.1/2009)

Si realizzano alcune divisioni che interessano il sub 5 generando la situazione attuale nella quale sono presente ulteriori unità immobiliare sub 8,9,10,11

La suddetta ultima divisione mantiene inalterata la situazione catastale dei sub interessati dalla procedura in oggetto. Si evidenzia che non sono presenti gli aggiornamenti dell'elaborato planimetrico ed elenco sub riferiti all'ultima pratica di divisione.

QUESITO 2: «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

DATA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Per i beni descritti la data di trascrizione del pignoramento risulta il 04/12/2025

Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:

N. 2 Lotti di Vendita

Si procede alla formazione di due lotti distinti, ciascuno costituito da una delle unità immobiliari oggetto di pignoramento

Immobile 01) Foglio 62 Particella 165 Subalterno 6 **Magazzini e locali di deposito**

PROPRIETARIO alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto di proprietà Proprieta' 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Morbidelli Roberto, Notaio in Recanati, del 03/04/2008, rep. 62613/13777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata
Nota di trascrizione Registro generale n. 6095 Registro particolare n. 3885 in data 09/04/2008

Soggetto a favore:

Diritto di proprietà Proprieta' 1/1

Soggetti Contro:

per la quota di proprietà pari a 4/9

per la quota di proprietà pari a 4/9

per la quota di proprietà pari a 1/9

Anteriormente si rileva

Atto per causa di morte Denuncia di Successione, Ufficio del Registro di Recanati del 22/08/2007 rep.41/231 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, il 10/09/2007 al n.9232 di formalità;

Soggetti a favore:

[REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà,
[REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà e
[REDACTED] per i diritti di 1/9 di piena proprietà,

Soggetti Contro:

[REDACTED]
per i diritti di 3/9 di piena proprietà.

Originariamente di proprietà dei Sig.ri:

[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà,
[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà,
[REDACTED] per i diritti di 1/3 di piena proprietà

per essere ad essi pervenuti in virtù di

Atto notarile pubblico di compravendita a Rogito atto Morbidelli Roberto del 06/11/2001 rep.41388, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il Nota di trascrizione Registro generale n. 14595 Registro particolare n. 10495 del 15/11/2001

Soggetti Contro:

[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 In regime di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/4 In regime di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime [REDACTED]

Immobile 02) Foglio 62 Particella 165 Subalterno 7
Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

PROPRIETARIO alla data di trascrizione del pignoramento

Diritto di proprietà Proprietà' 1/1

in forza di atto di compravendita a rogito Dott. Morbidelli Roberto, Notaio in Recanati, del
03/04/2008, rep. 62613/13777, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Macerata

Nota di trascrizione Registro generale n. 6095 Registro particolare n. 3885 in data 09/04/2008

Soggetto a favore:

Soggetti Contro:

per la quota di proprietà pari a 4/9

per la quota di proprietà pari a 4/9

per la quota di proprietà pari a 1/9

Anteriormente si rileva

Atto per causa di morte Denuncia di Successione, Ufficio del Registro di Recanati del 22/08/2007
rep.41/231 trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata,
il 10/09/2007 al n.9232 di formalità;

Soggetti a favore:

per i diritti di 1/9 di piena proprietà,

per i diritti di 1/9 di piena proprietà e

per i diritti di 1/9 di piena proprietà,

Soggetti Contro:

per i diritti di 3/9 di piena proprietà.

Originariamente di proprietà dei Sig.ri:

per i diritti di 1/3 di piena proprietà,

per i diritti di 1/3 di piena proprietà,
per i diritti di 1/3 di piena proprietà

Per il sub in questione facente parte dell'immobile principale gli intestatari descritti risultano titolari di concessione edilizia in variante e Voltura n. 132/78 del 06/02/1981 da cui la titolarità dell'area viene individuata con atto del 04/11/1980 trascritta a Macerata il 14/11/1980 al n. 11301

Per gli immobili in oggetto si attesta che:

- la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa;
- sussiste la continuità art. 2650 c.c.

QUESITO 3: «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»

N. 2 Lotti di Vendita

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Macerata, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli valide per entrambi gli immobili:

ISCRIZIONE CONTRO del 10/04/2008 –

Registro Particolare 1516

Registro Generale 6170

Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 62614/13778 del 03/04/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Durata 30 anni

BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA Domicilio MACERATA (MC) – V.LE DON BOSCO ANGOLO VIA CARDUCCI

ISCRIZIONE CONTRO del 16/09/2019

Registro Particolare 1497

Registro Generale 11831

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 894/6319 del 05/09/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO,

AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Agenzia delle Entrate-Riscossione sede Roma - Agenzia di Macerata (MC)

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2025

Registro Particolare 13913

Registro Generale 18605

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 2907 del 27/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ISEO SPV Srl sede Conegliano 05045600268

Limitazioni di natura Condominiale

Dall'esame della documentazione acquisita non risultano limitazioni di natura condominiale, riferibili agli immobili oggetto della presente perizia.

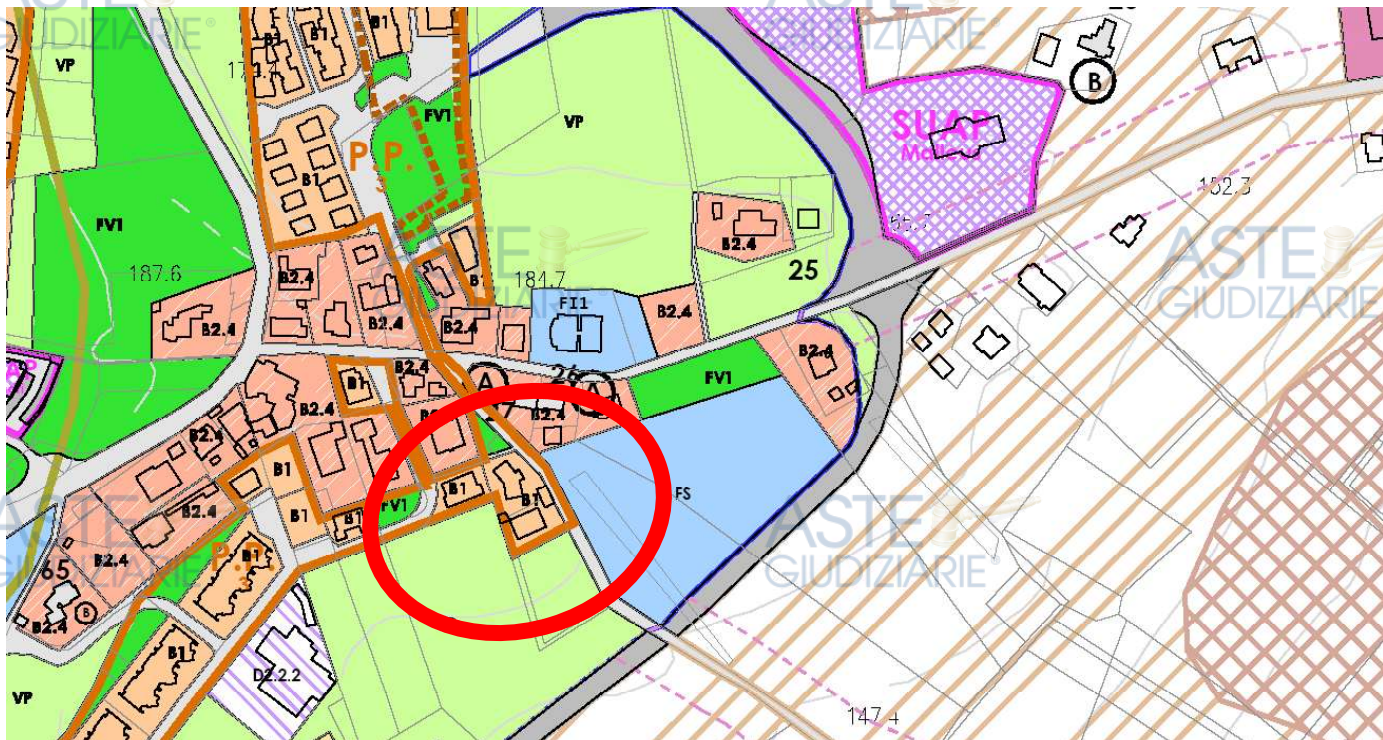
L'accesso carrabile e/o pedonale agli immobili oggetto di stima avviene attraverso corte comune sub 2. L'accesso all'immobile destinato a Garage può avvenire anche attraverso atrio comune identificato al sub 1.

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia Generali

I vincoli prescrittivi previsti dall'attuale P.R.G. in adeguamento al P.T.C. del Comune di Recanati per l'area in sono stati desunti dalla mappa 01 dell'intero territorio Comunale di cui si riportano stralci.

Per l'area identificata con la part 165 al foglio 62 si rileva una destinazione urbanistica – ZONA B1 – di completamento – Zone edificate con piani attuativi.

Il piano attuativo indicato nelle tavole risulta P.P.3 (si faccia riferimento all'articolo 15 delle NTA) del comune di Recanati)



Stralcio PRG

Per dettagli e la legenda delle tavole si faccia riferimento all'allegato



Stralcio Catastale Part 165 Foglio 62 - Comune di Recanti (MC)

Dal punto di vista vincolistico l'area non risulta interessata da normative di tutela.

QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

L'accesso alle unità immobiliari oggetto di stima è stato reso possibile [REDACTED], la quale ha dichiarato di essere la proprietaria dell'unità adiacente al compendio pignorato, censita al Catasto Fabbricati al subalterno 8. A seguito di accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, la titolarità del suddetto subalterno è risultata effettivamente riconducibile alla parte dichiarante.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio non risultano contratti registrati relativi agli immobili pignorati né legati al nominativo dell'esecutato (vedi allegato n.2).

Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU in data 05/03/2026, si è riscontrato quanto segue:

Lotto 01)

Magazzini e locali di deposito

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 6

Con riferimento al Lotto 1, si precisa che l'unità identificata al Subalterno 6 costituisce parte di un fabbricato accessorio privo di accesso autonomo. Dagli accertamenti eseguiti, è emerso che l'ingresso al suddetto corpo di fabbrica ricade nella porzione identificata dal Subalterno 8 (di proprietà di terzi, [REDACTED]). Tale configurazione, ancorché anomala, risulta conforme alle planimetrie catastali in atti, che evidenziano una dipendenza funzionale tra le due unità.

L'accesso ai luoghi è stato reso possibile grazie alla collaborazione della [REDACTED], la quale, in forza del titolo di proprietà sul Sub. 8, ha consentito l'ingresso ai locali. All'esito del sopralluogo, si attesta che la porzione pignorata (Sub. 6) risulta non occupata da persone; si segnala tuttavia la presenza di materiali di modesta entità, classificabili come beni mobili facilmente rimovibili, che non ostacolano la disponibilità del bene.

Lotto 02)

Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 7

In merito al Lotto 2 (subalterno 7), si rende necessario evidenziare una rilevante criticità concernente lo stato di occupazione e la disponibilità materiale del bene. Dagli accertamenti peritali è emerso che l'immobile non è nella piena disponibilità della procedura, risultando parzialmente occupato senza titolo dalla proprietà confinante (subalterno 8, appartenente alla [REDACTED]). Nello specifico, alcune porzioni del garage sono state fisicamente inglobate e stabilmente trasformate in vani abitativi ad uso esclusivo dell'unità adiacente, rendendole di

fatto inaccessibili dall'unità pignorata. A tale occupazione "di fatto" si aggiunge una grave promiscuità impiantistica: sono stati infatti rinvenuti impianti idrico-termici asserviti al sub. 8, nonché ulteriori componenti di impianti idrici e fotovoltaici presumibilmente a servizio di altre unità del fabbricato, che insistono e attraversano il sub. 7. Tale situazione di occupazione e asservimento risulta particolarmente gravosa, poiché interessa circa il 50% della superficie lorda complessiva del cespite, limitandone drasticamente la fruibilità e condizionandone il valore di stima, in attesa di un eventuale ripristino dei confini legittimi.

Per l'esatta individuazione delle aree oggetto di occupazione e non accessibili direttamente dalle unità pignorate si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente perizia, dove le aree sono evidenziate con apposita campitura.

In ragione dell'irregolare aggregazione dei vani e della totale assenza di autonomia funzionale delle porzioni occupate, il pregiudizio derivante dalla promiscuità impiantistica e occupazione volumetrica viene direttamente computato come deprezzamento del valore di stima, riflettendo la reale appetibilità commerciale del cespite nelle attuali condizioni di fatto.

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Premessa

Per la procedura in oggetto vengono definiti n. 2 lotti di vendita comprendenti:

Lotto 01)

Magazzini e locali di deposito

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 6

e

Lotto 02)

Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Foglio 62 Particella 165 Subalterno 7

Collocazione e Accessi

Gli immobili oggetto della procedura si trovano nel Comune di Recanati, nel tratto iniziale di via Basvecchi al numero 8, in prossimità dell'innesto con via Bernardino Ghetti e sono dotati di accesso che insiste sulla corte comune (sub 2) dalla via pubblica.

Da evidenziare che per l'accessorio adibito a deposito legnaia dotato di solo accesso pedonale è necessario percorrere la corte ed attraversare una porzione di fabbricato di proprietà altrui non facente parte del compendio pignorato (porzione di sub 8).

L'immobile destinato a garage è accessibile dallo stesso lato della strada (lato Est) mediante rampa carrabile in pendenza e un portone sezionale.



Viste Aeree



Stralcio Catastale - Mappa Terreni

Descrizione Immobili - Lotto 1 Legnaia

Si precisa che la descrizione che segue riguarderà l'intero corpo di fabbrica accessorio nella sua interezza strutturale, sebbene l'oggetto della presente procedura esecutiva sia limitato a una porzione interna dello stesso, identificata catastalmente dal subalterno 6. Tale approccio descrittivo si rende necessario per fornire una visione d'insieme del fabbricato e del suo stato conservativo generale.

Si evidenzia la grave anomalia riguardante il subalterno 6, il quale, allo stato attuale e dall'esame della documentazione agli atti, risulta privo di autonomia funzionale in quanto l'unità in oggetto non dispone di un accesso indipendente dalla pubblica via o da parti comuni condominiali, essendo l'ingresso condizionato al transito attraverso una porzione di proprietà esclusiva di terzi (subalterno 8).

L'unità Lotto 1 (Sub. 6) è inserita in un corpo di fabbrica indipendente, situato in posizione accessoria rispetto all'edificio principale e parzialmente realizzata nel declivio del terreno. Il manufatto presenta una pianta di forma pressoché quadrangolare e si sviluppa su un unico livello. Due dei suoi lati risultano fuori terra o parzialmente fuori terra.

L'accesso alla legnaia avviene dalla corte comune esterna tramite un portoncino ma si evidenzia, come premesso, che l'area d'ingresso al fabbricato accessorio non ricade nel compendio pignorato (subalterno 6), bensì insiste su una porzione del subalterno 8, unità quest'ultima esclusa dalla presente procedura esecutiva.

Gli elementi portanti sono realizzati in struttura mista c.a./muratura con solaio di copertura in laterocemento e/o alleggerito. Le tamponature realizzate con blocchi laterizi o cementizi e la copertura è piana.

E' presente anche una scala metallica esterna che dal lastrico superiore scende fino al piano di accesso inferiore posta in adiacenza al fabbricato insistente su terreno comune.

Una ampia finestratura nella facciata di ingresso e una piccola finestra a vasistas consentono l'aerazione e l'illuminazione del locale. Le superfici esterne risultano intonacate con la stessa finitura e colore dell'edificio principale gli infissi sono in pvc.

Dal punto di vista manutentivo, il fabbricato si presenta in condizioni complessivamente buone. Alla data del sopralluogo non sono state rilevate evidenze di ammaloramenti significativi, distacchi di intonaco, fenomeni di degrado superficiale o deterioramenti tali da compromettere lo stato di conservazione dell'immobile. L'edificio e l'accessorio sembrano essere stati interessati da un recente intervento di manutenzione esterna delle facciate.

Gli interni sono costituiti da un ampio locale ad uso deposito/sgombero. Sono presenti due altri piccoli locali: un wc e un ripostiglio divisi tramite tramezzi posti nella zona completamente interrata e priva di finestre. Le pareti interne sono intonacate a civile, senza finiture decorative. La pavimentazione è in piastrelle. E' presente un impianto di climatizzazione/deumidificazione con split a parete apparentemente dismesso di cui non è stato possibile verificare il funzionamento. E' presente l'impianto elettrico sotto traccia.

Descrizione Immobili - Lotto 2 Garage

L'unità immobiliare identificata come Lotto 2 (sub 7) è situata al piano seminterrato del fabbricato principale e si estende longitudinalmente lungo l'intero asse Est-Ovest dell'edificio. Lo spazio interno si presenta frazionato in diversi ambienti, alcuni dei quali risultano indipendenti, non comunicanti e non accessibile dall'unità stessa. L'autorimessa è dotata di accesso carrabile realizzato mediante un portone di tipo sezionale di recente installazione tuttavia, la metratura non è interamente sfruttabile per il parcheggio, poiché per la presenza di una rampa di scale alcune zone del locale non sono accessibili alle manovre dei veicoli.

Oltre la zona all'ingresso destinata al parcheggio dei veicoli, si rileva un disimpegno dove insistono una porta per l'accesso all'atrio comune (sub 1) e una rampa di scala interna in c.a. che conduce ad un pianerottolo di collegamento con le unità abitative poste ai livelli superiori. Proseguendo nel passaggio al disotto della rampa della scala, si accede a un ulteriore locale tecnico dove è installata una caldaia e i relativi componenti impiantistici i quali non sono e non possono essere a servizio del subalterno oggetto di stima in quanto non riscaldato. Nei volumi descritti sono presenti altre dotazioni tecnologiche probabilmente relative alle restanti unità immobiliari contenute nell'edificio.

Sotto il profilo delle finiture, gli ambienti presentano pareti intonacate a civile con tinteggiatura, mentre la pavimentazione è realizzata con un rivestimento in resina colorata. L'aerazione e l'illuminazione naturale sono assicurate da due finestre con apertura a vasistas posizionate nella parte superiore delle pareti perimetrali.

È importante sottolineare che la porzione di autorimessa appena descritta non dispone di ulteriori varchi interni di comunicazione che permettono l'accesso alla restante parte dei locali che compongono il sub 7 (zona Ovest) i quali risultano indisponibili e non collegati direttamente.

Si dà atto che, dall'ispezione dei luoghi eseguita congiuntamente alla proprietà del sub. 8, è stata riscontrata l'interclusione di una porzione del sub. 7, accessibile unicamente tramite l'unità confinante (sub 8).

Questa sezione interclusa dell'immobile è suddivisa in due ambienti distinti: un vano adibito a servizio igienico non dotato di finestre e un locale sistemato a camera attestato sul muro perimetrale Ovest caratterizzato dalla presenza di una porta-finestra che garantisce l'uscita/entrata diretta all'esterno (sulla corte).

A differenza della zona garage, le finiture di questi vani sono quelle di una civile abitazione, con pavimentazioni rialzata in piastrelle ceramiche o in essenza lignea.

Di fatto i locali sono annessi e funzionalmente integrati all'unità adiacente, presentano una altezza interna pari a quella delle restanti zone dell'unità 8 che è attualmente sistemata e utilizzata a residenza. Tale interdipendenza trova riscontro anche sotto il profilo impiantistico: secondo quanto dichiarato dall'attuale occupante, il sistema di riscaldamento, idrico ed elettrico dei suddetti ambienti risulta allacciato e alimentato direttamente dalla rete a servizio del subalterno 8.

Descrizione Corte esterna comune (subalterno 2)

La corte esterna comune identificata al sub 2, che garantisce l'accesso al compendio pignorato descritto, presenta una duplice sistemazione. L'area adiacente alla strada pubblica antistante l'ingresso al garage (sub 7) risulta interamente pavimentata in cemento liscio, così da agevolare il transito e la manovra dei veicoli, mentre le restanti porzioni sono sistemate a giardino con piantumazioni e manti erbosi. Queste due zone, pur facendo parte del medesimo spazio aperto, sono fisicamente delimitate e separate da una piccola cancellata che ne definisce chiaramente i confini tra l'area di accesso e quella destinata a verde. La corte è quasi completamente delimitata dal recinzioni e/o muretti.

Descrizione atrio comune interno di distribuzione (subalterno 1)

Dall'esame della documentazione catastale e del relativo elaborato planimetrico, si individua al piano primo sottostrada un vano con destinazione di disimpegno comune, deputato alla distribuzione e all'accesso alle diverse unità immobiliari dalla corte esterna censita come subalterno 2. Tuttavia, nel corso del sopralluogo è emerso che tale superficie risulta delimitata da pareti di separazione e da un portoncino d'ingresso che ne determina l'accorpamento di fatto al subalterno 8, facendole perdere la natura originaria di spazio condominiale. L'ambiente si presenta attualmente integrato nell'unità adiacente, con la quale condivide senza soluzione di continuità le medesime finiture civili. Tale occupazione abusiva comporta per il subalterno 7, oggetto della presente esecuzione, l'impossibilità di fruire del collegamento pedonale verso la corte esterna, il cui accesso risulta pertanto interdetto.

NOTA GENERALE

Per le planimetrie catastali ed il rapporto fotografico si rimanda all'allegato 1 e all'allegato 4 rispettivamente.

Per l'identificazione dei locali delle unità sono state prodotte delle restituzioni grafiche (quotate) Vedi Allegato n.6

QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»





Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati l'edificio che comprende le unità oggetto di valutazione è stato legittimato dai seguenti atti autorizzativi:

Pratica Iniziale:

Concessione Edilizia n. 132 del 23-08-1978, Pratica 187/1977

la pratica si riferisce alla nuova costruzione

Concessione edilizia in variante comprese voltura a favore dei nuovi proprietari (TORRONE)

Presentata Prot.n. 12651 del 30 Ottobre 1980

Rilasciata 06/02/1981

Concessione edilizia n.132/78-2 per costruzione di recinzione (per corte comune)

Permesso di abitabilità n. 11/84 del 03/03/1984

Comprendente relazione di accertamento effettuato dall'ufficio tecnico del 04/01/1984

La pratica iniziale prevedeva la costruzione di un fabbricato isolato a destinazione residenziale, caratterizzato da un impianto planimetrico di forma rettangolare con dimensioni d'ingombro pari a circa 16,00 x 11,00 metri. L'edificio era previsto su tre livelli complessivi collegati internamente. Il piano seminterrato ospita i locali accessori di servizio, tra cui un'autorimessa allo stato grezzo, la cantina, il lavatoio e il locale tecnico per la centrale termica. Il piano rialzato, destinato a civile abitazione, prevedeva un ampio salone, tinello con cucinino, studio, tre camere da letto e doppi servizi igienici. Completa la consistenza dell'immobile il piano sottotetto ad uso soffitta.

Condono n. 1030 del 13-07-1994 e ex Art. 48 L. 47/85 del 29-04-1986

La pratica di condono edilizio in oggetto riguarda la regolarizzazione di alcune modifiche prospettiche e distributive intervenute sul progetto originario, con particolare riferimento al piano seminterrato. Nello specifico, la procedura ha interessato la formazione di ulteriori volumi con modifica delle altezze interne ricompresi nel sedime dell'edificio, mediante la costituzione di un locale destinato a deposito e di un servizio igienico (zona Ovest dell'edificio). Risulta inoltre oggetto di sanatoria la realizzazione di un manufatto esterno al corpo di fabbrica principale, adibito a legnaia. Si segnala che nella documentazione fotografica è presente una porta finestra che permette il collegamento alla corte dalla zona ovest del seminterrato (sub 7 attuale) non riportata nella planimetrie e prospetti.

A seguito del condono non si sono rilevate pratiche di agibilità relative alle modifiche apportate.



Regolarità Edilizia / Urbanistica

Durante i sopralluoghi sono state eseguite misurazioni utili alla verifica dello stato dei luoghi, confrontando i risultati rilevati con gli elaborati tecnici acquisiti presso l'Ufficio Edilizia e Urbanistica del Comune di Recanati (MC).

Tale confronto ha consentito di rilevare la corrispondenza (o eventuali difformità) tra quanto esistente in loco e quanto risultante dai documenti ufficiali.

Dalle verifiche condotte, si evidenzia una lieve rotazione dell'asse del fabbricato rispetto al sedime autorizzato. Tale scostamento comporta una diversa configurazione geometrica delle aree scoperte e dei distacchi dai confini, suggerendo l'opportunità in fase di sanatoria di un aggiornamento dei grafici per una più fedele rappresentazione dello stato di fatto.

Dalle verifiche condotte basate su un riscontro prevalentemente qualitativo dello stato dei luoghi (corti esterne), si evidenzia una lieve rotazione dell'asse del fabbricato rispetto al sedime autorizzato, con conseguente variazione dei distacchi e della geometria delle aree scoperte. È stata inoltre rilevata una scala esterna in corte comune sub 2 che, oltre a garantire l'accesso al lastrico solare (sub 6), funge da protezione per l'unità esterna dell'impianto termico. Poiché tale macchinario è posizionato su suolo comune ma asservito a una singola proprietà, si rende necessaria la costituzione di formale servitù. La regolarizzazione edilizia di tali difformità (aggiornamento grafici con verifica dei confini e sanatoria della scala) come anche l'autorizzazione all'installazione di impianto fisso su suolo comune è subordinata all'assenso dei condomini; l'intero onere economico per le pratiche e le sanzioni è stato ricompreso nella decurtazione forfettaria applicata al valore di stima.

Lotto 1 – Unità Immobiliare - Legnaia (sub. 6)

Nei locali adibiti a legnaia (accessorio all'edificio principale) si riscontrano le seguenti difformità: Alterazione degli spazi interni con ampliamento della superficie e creazione di ulteriori locali a destinazione ripostiglio e servizio igienico. Tale intervento di ampliamento ha comportato il raddoppio della superficie lorda complessiva del manufatto rispetto a quanto autorizzato. Realizzazione di superfici finestrate nelle due pareti esterne fuori terra. Modifica in aumento dello spessore delle murature verso l'interno dei locali.

Si rileva una significativa anomalia in merito alla rappresentazione catastale del manufatto, il quale risulta composto dal subalterno 6, oggetto della presente procedura esecutiva, e da una

porzione del subalterno 8, quest'ultimo non soggetto a pignoramento. Tale circostanza evidenzia una difformità tra la realtà fisica del fabbricato e l'identificazione giuridica dei beni, determinando una commistione tra l'unità staggita e una porzione di proprietà estranea alla procedura.

L'analisi delle difformità può essere condotta soltanto sull'intero edificio accessorio considerato unità strutturale edilizia unica.

Regolarizzazione delle difformità e Stima dei costi

Dall'analisi della documentazione tecnica mediante la sovrapposizione grafica delle planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si rileva che l'ampliamento volumetrico è stato realizzato in continuo con l'accessorio e in adiacenza al fabbricato principale. Si evidenzia che tale abuso insiste sulla corte comune (subalterno 2) e probabilmente, (anche solo parzialmente), sulla proprietà di terzi (particella 167, foglio 62). Tale circostanza, configurando uno sconfinamento su aree non nella piena ed esclusiva disponibilità della parte pignorata, determina l'impossibilità di esperire con esito favorevole qualsiasi procedura di sanatoria amministrativa.

Per la regolarizzazione urbanistica, si rende necessario procedere alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi riportando i volumi all'interno dei confini agli atti.

Considerata l'impossibilità tecnica di procedere alla demolizione integrale per ragioni di sicurezza statica stante la natura interrata dell'ampliamento e la presenza di corti carrabili al livello superiore, si individua quale soluzione la compartimentazione con eventuale tombamento della porzione abusiva interrata, con conseguente perdita della sua fruizione.

Nello specifico, si rende necessaria la realizzazione di un setto murario divisorio da erigersi in corrispondenza del confine catastale posta tra i subalterni 6 + porzione dell'8 e le aree limitrofe (sub. 2 e/o part. 167).

Il tombamento del volume abusivo, potrà avvenire con eventuale riempimento inerte e/o esecuzione di opere di messa in sicurezza della soletta superiore. La fattibilità di tali opere è subordinata alla verifica della posizione dei confini e alla verifica della capacità strutturale a garanzia della stabilità dei carichi superiori. Tali analisi, richiedendo prestazioni specialistiche che esulano dalla presente sede.

Si precisa, inoltre, che l'esecuzione delle opere e le soluzioni tecniche adottate restano subordinate al preventivo assenso delle proprietà limitrofe e del confinante, per quanto di rispettiva competenza e interesse. Tali circostanze sono state considerate nella determinazione del valore di stima forfettariamente come decurtazione percentuale del valore del bene.

La rimessa in pristino e le ulteriori difformità rispetto ai titoli abilitativi consistenti in modifiche ai prospetti con apertura di nuove luci (finestre) e variazioni dello spessore murario verso l'interno risultano regolarizzabili in quanto si ritiene possibile addivenire alla conformità mediante la

presentazione di una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità ex art. 36-37 del D.P.R. 380/01), previa verifica dei confini e necessaria analisi e deposito del progetto e la relativa verifica strutturale ai sensi della DGR n. 976 del 24/06/2025, con specifico riferimento alle forature sulle pareti di prospetto.

Si sottolinea che tale proposta di regolarizzazione dovrà necessariamente interessare l'unità strutturale completa la quale, come detto, è composta da due unità il subalterno 6 (oggetto della presente procedura esecutiva) e la porzione del subalterno 8 (non soggetto a pignoramento). Da qui ne deriva che la documentazione da presentare presso gli enti dovrà essere avallata e sottoscritta anche dal proprietario della parte non soggetta a procedura oltre che sottoposta alle proprietà confinanti.

Per tali motivi si reputa congruo che le spese di regolarizzazione siano ripartite in misura proporzionale all'estensione delle rispettive aree autorizzate pari a circa 75% per il sub 6 e 25% per la porzione di sub 8.

Come premesso si rileva, inoltre, una sostanziale criticità in merito all'accessibilità dell'unità staggita. Allo stato attuale, il subalterno 6 risulta privo di un ingresso indipendente e direttamente raggiungibile dalla corte comune o dalla pubblica via, essendo il suo accesso vincolato al transito attraverso una porzione di proprietà esclusiva di terzi (subalterno 8).

Tale configurazione, determinando un'assenza di autonomia funzionale, costituisce un manifesto limite alla commerciabilità del bene. Pertanto, ai fini della futura vendibilità e della corretta fruizione dell'immobile, si rende necessario formalizzare il diritto di accesso mediante la costituzione di una servitù di passaggio. La definizione di tale onere, è stata forfettariamente considerata nella determinazione del valore di stima del bene.

Stima COSTI

I costi stimati per le spese tecniche relative alla regolarizzazione delle opere sanabili ammontano a circa € 1.500,00 cui si aggiunge la sanzione amministrativa di € 516,00 prevista per la presentazione della SCIA in sanatoria.

Per l'intervento di ripristino dei luoghi con costituzione di compartimentazione si stima un costo complessivo degli interventi pari a circa € 2.800,00. La criticità derivante dall'accesso su proprietà esclusiva altrui e le incertezze sulla regolarizzazione comportano un decremento forfettario del valore di stima. Tale abbattimento è volto a compensare il minor valore intrinseco, il rischio sulle tempistiche di godimento del bene, gli oneri legali e tecnici necessari, nonché l'imprevedibilità legata alla gestione dei rapporti con i terzi confinanti indispensabile per il perfezionamento degli accordi necessari alla piena utilizzabilità.

Situazione catastale e regolarizzazione



La regolarizzazione delle difformità descritte (spessori murature e finiestrature), subordinatamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria presso il Comune competente, comporta la presentazione di un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per l'unità immobiliare interessata.

Il costo complessivo dell'adempimento catastale, comprensivo di rilievo, stesura e aggiornamento delle planimetrie, redazione e presentazione della pratica DOCFA, diritti catastali e oneri fiscali previsti dalla normativa vigente, può essere stimato in circa € 750,00, salvo eventuali variazioni derivanti da richieste integrative degli enti competenti.



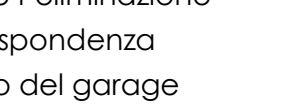
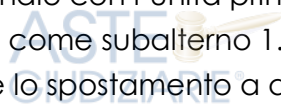
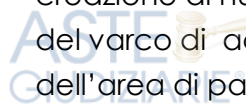
Attestato di prestazione energetica

L'immobile, censito in categoria C/2 e privo di impianti di climatizzazione, risulta escluso dall'obbligo di attestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005



Lotto 2 – Unità Immobiliare – Garage (sub. 7)

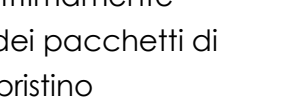
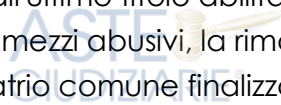
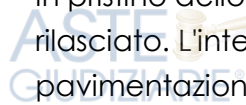
Nei locali destinati ad autorimessa integrati nel corpo di fabbrica dell'edificio principale si riscontrano diverse difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati. Si rileva innanzitutto un'alterazione della distribuzione interna mediante l'erezione di pareti divisorie che hanno determinato la creazione di nuovi vani privi di comunicazione funzionale con l'unità principale e l'eliminazione del varco di accesso alla corte comune identificata come subalterno 1. In corrispondenza dell'area di parcheggio d'ingresso si riscontra inoltre lo spostamento a discapito del garage della parete di separazione con l'unità adiacente subalterno 8, mentre sul prospetto opposto orientato a Ovest è stata rilevata l'apertura di una porta-finestra non autorizzata. Infine, si registra una diminuzione delle altezze utili interne limitatamente ai locali abusivamente integrati con il sub 8 non accessibili direttamente.



Regolarizzazione delle difformità e Stima dei costi

A causa della natura degli abusi al fine di sanare le difformità rilevate, si procederà alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in stretta conformità all'ultimo titolo abilitativo legittimamente rilasciato. L'intervento prevede la demolizione dei tramezzi abusivi, la rimozione dei pacchetti di pavimentazione rialzati e il ripristino dell'accesso all'atrio comune finalizzate al ripristino dell'originario vano unico destinato ad autorimessa e all'uniformità delle quote altimetriche interne.

Contestualmente, verranno eseguite le seguenti opere di conformazione:



Ricostruzione delle pareti di separazione, da realizzarsi in perfetta aderenza alle pratiche autorizzative originarie;

Chiusura dei varchi di accesso verso le unità immobiliari adiacenti;

Per quanto riguarda la finestra sul Prospetto Ovest, si evidenzia che la presenza di tale apertura (sebbene con geometria non più direttamente misurabile allo stato attuale) è comprovata dalla documentazione fotografica allegata all'ultima pratica di condono rilasciata.

Pertanto, con la presente istanza si procederà anche alla regolarizzazione di tale elemento, al fine di riallineare la rappresentazione grafica allo stato di fatto legittimato dall'epoca del condono.

L'intervento nel suo complesso è volto a ricondurre l'immobile alla configurazione geometrica e funzionale autorizzata. Tale regolarizzazione avverrà mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria per accertamento di conformità (ex artt. 36-37 D.P.R. 380/01), previo verifica dei confini, deposito del progetto strutturale e verifica ai sensi della DGR Marche n. 976/2025.

Si pone evidenza sul fatto che il ripristino dell'accesso all'atrio comune (sub. 1) e la liberazione dei locali occupati risultano tecnicamente fattibili mediante gli interventi descritti riportando i locali allo stato autorizzato. Tuttavia, l'attuale inclusione di tali aree nell'unità sub. 8 prefigura la probabilità di criticità e opposizioni nel rientro in possesso del bene. Tale incertezza, unitamente alla potenziale conflittualità tra le parti, incide sensibilmente sull'appetibilità commerciale del cespite; di tale aspetto si è tenuto conto in sede di valutazione, applicando una decurtazione forfettaria sul valore di stima a copertura degli oneri legali, amministrativi e tecnici necessari per il definitivo ripristino della legittimità dei confini.

Stima COSTI

I costi stimati per le spese tecniche relative alla regolarizzazione delle opere sanabili ammontano a circa € 1.500,00 cui si aggiunge la sanzione amministrativa di € 516,00 prevista per la presentazione della SCIA in sanatoria.

Per l'intervento di ripristino dei luoghi con costituzione di nuova divisione si stima un costo complessivo degli interventi pari a circa € 6.800,00.

La conflittualità legate alla messa in atto degli interventi di ripristino viene stimata con un decremento forfettario, a copertura del minor valore intrinseco, del rischio legato all'ottenimento delle formalizzazioni e degli oneri legali e tecnici necessari per rendere l'unità pienamente conforme.

Situazione catastale e regolarizzazione

La regolarizzazione delle difformità descritte, subordinatamente all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria presso il Comune competente, comporta la presentazione di un aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA per l'unità immobiliare interessata.

Il costo complessivo dell'adempimento catastale, comprensivo di rilievo, stesura e aggiornamento delle planimetrie, redazione e presentazione della pratica DOCFA, diritti catastali e oneri fiscali previsti dalla normativa vigente, può essere stimato in circa € 750,00 salvo eventuali variazioni derivanti da richieste integrative degli enti competenti.

Nota generale:

La quantificazione dei costi per la pratica DOCFA è da considerarsi indicativa.

Si rileva infatti che l'ultimo frazionamento catastale agli atti risulta privo dell'aggiornamento di Elaborato Planimetrico. Il corrispettivo finale resterà pertanto subordinato a eventuali integrazioni o variazioni richieste dall'Agenzia delle Entrate in fase di istruttoria.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile, censito in categoria C/6 e privo di impianti di climatizzazione, risulta escluso dall'obbligo di attestazione energetica (APE) ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;**
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;**
- verifichi 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.**

PREMESSA

Scopo della stima

Determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, considerato come bene unitario e valutato nello stato attuale di conservazione. La stima è effettuata **a corpo** e non a misura, con riferimento alle superfici riportate nelle planimetrie catastali e solo in parte verificate in loco attraverso i sopralluoghi.

Criterio e metodologia

È stato adottato il metodo comparativo diretto, basato sul confronto con immobili simili per caratteristiche, posizione e stato. Sono stati raccolti dati da transazioni reali, annunci immobiliari, agenzie e fonti ufficiali e confrontati con osservatori immobiliari.

Coefficiente correttivo

Il valore di mercato è stato ponderato con coefficienti correttivi che tengono conto di:

- caratteristiche posizionali estrinseche (accessibilità, servizi, contesto urbano)
- caratteristiche posizionali intrinseche (vista, esposizione, luminosità)
- caratteristiche tecnologiche (finiture, impianti, stato conservativo)
- caratteristiche produttive (agevolazioni fiscali, vincoli locativi, consumi)

Criteri di misurazione della Consistenza

Nella Tabella vengono riportate le consistenze dei beni in oggetto di pignoramento utilizzando il concetto di superficie commerciale quale superficie convenzionale vendibile; questa rappresenta la somma delle superfici lorde reali, comprensive dei muri interni e perimetrali computati per intero e dei muri di confine computati per 1/2, di tutti gli ambienti che compongono l'immobile; per le superfici diverse da quelle principali, si esegue un omogeneizzazione al valore unitario attribuito alla superficie principale applicando specifici coefficienti di ragguaglio; per la determinazione del calcolo si utilizzano le misure rilevate in sede di sopralluogo restituite in Allegato confrontandole con le planimetrie di progetto allegate alle pratiche edilizie.

Si farà riferimento al Manuale della Banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

Per rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto al libero mercato, si accetta una decurtazione del 10% sul valore stimato, giustificata da:

- Costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia affetti da incertezze amministrative.
- Possibile mancata disponibilità immediata dell'immobile dopo l'aggiudicazione.
- Differenze fiscali tra acquisti sul libero mercato e in sede forzata.



Assenza di garanzia per vizi o difetti nella vendita forzata.

Lotto di Vendita 1

IMMOBILE PART 165 FOGLIO 62 SUBALTERNO 6 COMUNE DI RECANATI

Particella	Subalterno	DESTINAZIONE	PIANO	Locali	Sup. Calpestabili [mq]	Sup. Lorda [mq]	coeff. Ragguaglio [%]	Sup. Commerciale[mq]
165	6	Rimessa/magazzino	Seminterrato	Magazzino	16,09	19,00	100%	19,00
SOMME					16,09			19,00

Stima diretta

La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari.

Il valore scaturito considerando che trattasi di un immobile accessorio che si sviluppa su un singolo piano è risultato 350/400 €/mq commerciali.

Confronto desunto da osservatori immobiliari

La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al secondo semestre 2025. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

L'osservatorio immobiliare per stato conservativo Normale fornisce i seguenti dati per Box Valore minimo 550 €/mq; Valore massimo 950 €/mq;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata e per la destinazione d'uso magazzino quotazioni di zona aggiornate al 3° trimestre 2023 tra valori minimi 260,00 €/mq, massimo 521,00 €/mq;

Alla luce delle risultanze emerse dall'analisi comparativa diretta e dal confronto con i principali osservatori immobiliari, considerando le caratteristiche dell'immobile, è possibile desumere un valore unitario congruo pari a 400,00 €/mq di superficie commerciale.

Nello specifico dell'immobile oggetto di stima per tener conto delle particolari problematiche emerse si dovrà decurtare il valore del 20%.

Le caratteristiche estrinseche intrinseche, tecnologiche e produttive del lotto di vendita si possono descrivere attraverso un coefficiente posto unitario rispetto ad un immobile medio di riferimento avendo considerato lo stato di conservazione, gli infissi, le rifiniture interne, ecc.

Considerando la sola porzione dell'edificio accessorio inserito nella procedura dall'analisi effettuata si determina un valore di stima ordinario pari a € 7.600,00 che corrisponde al valore del solo lotto sub 6.

Apportando le decurtazioni previste pari al 20% risulta:

$$€ 7.600,00 \times 0,80 = € 6.080,00$$

Considerando:

- costi per il ripristino degli ambienti circa € 2.800
- gli oneri di Regularizzazione edilizia/urbanistica che ammontano a circa € 1.000,00+516,00
sanzione = € 1.516,00
- gli oneri di Regularizzazione catastale che ammontano a circa € 750,00

, applicando la percentuale per quota parte si determina:

$$(€ 2.800 + € 1.516,00 + € 750,00) \times 0,75 = € 3.799,50$$

$$\text{PREZZO DI MERCATO LOTTO 1} = € 6.080,00 - € 3.799,50 = € 2.280,50$$

Il prezzo a base d'asta è stato determinato applicando una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di fornire la vendita e tenendo conto delle usuali prassi di liquidazione coattiva

$$\text{RIDUZIONE} = \text{PREZZO DI MERCATO LOTTO 1} \times 0,10 = 2.280,50 \times 0,10 = € 228,05$$

$$\text{PREZZO di BASE per la vendita del LOTTO 1} = € 2.280,50 - € 228,05 = € 2.052,45$$

Lotto di Vendita 2

IMMOBILE PART 165 FOGLIO 62 SUBALTERNO 7 COMUNE DI RECANATI

Particella	Subalterno	DESTINAZIONE	PIANO	Locali	Sup. Calpestabili [mq]	Sup. Lorda [mq]	coeff. Ragguaglio [%]	Sup. Commerciale[mq]
165	7	Autorimessa/garage	Seminterrato	Zona parcheggio	30,67	37,76	100%	37,76
			Seminterrato	Locali deposito	31,29	36,13	80%	28,90
			SOMME		61,96	73,89		66,66

Stima diretta

La disamina si è basata sul reperimento di prezzi relativi a compravendite, di immobili analoghi per tipologia, zona di ubicazione, stato di conservazione e dimensione. I prezzi sono stati estratti da informazioni dirette, agenzie e privati o da quanto riportato negli annunci economici, riviste di settore e siti immobiliari.

Il valore scaturito considerando che trattasi di un immobile che si sviluppa su un singolo piano con accesso diretto sulla strada è risultato 500/550 €/mq commerciali.

Confronto desunto da osservatori immobiliari

La ricerca è stata attuata attraverso la banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornata al primo semestre 2025. Gli elementi economici che vanno a costituire tale strumento di raffronto, prendono spunto dallo studio di mercato svolto dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

L'osservatorio immobiliare per stato conservativo Normale fornisce i seguenti dati per Box Valore minimo 550 €/mq; Valore massimo 950 €/mq;

Il sito tematico "il Borsino immobiliare" riporta per la zona considerata e per la destinazione d'uso magazzino quotazioni di zona aggiornate al 3° trimestre 2023 tra valori minimi 423€/mq, massimo 527,00 €/mq;

Alla luce delle risultanze emerse dall'analisi comparativa diretta e dal confronto con i principali osservatori immobiliari, considerando le caratteristiche dell'immobile, è possibile desumere un valore unitario congruo pari a 500,00 €/mq di superficie commerciale.

Dall'analisi effettuata si determina un valore di stima ordinario pari a € 33.332,00 per il Lotto 2 (sub 7)

Si applicherà una decurtazione del 15% sul valore dell'immobile a causa dell'occupazione abusiva di alcuni volumi e del disimpegno comune, inglobati di fatto nel subalterno 8.

Come detto tale decurtazione riflette la probabile difficoltà e criticità per l'ottenimento della completa fruibilità del bene in condizioni autorizzate.

apportando la decurtazione del 20% si determina: $€ 33.332,00 \times 0,80 = € 26.665,60$

Considerando anche :

- costi per il ripristino degli ambienti circa € 6.800
- gli oneri di Regularizzazione edilizia/urbanistica che ammontano a circa € 1.500,00+516,00
sanzione = € 2.016,00
- gli oneri di Regularizzazione catastale che ammontano a circa € 750,00

PREZZO DI MERCATO LOTTO 2 = € 26.665,60 - € 6.800,00 - € 2.016,00 - € 750,00 = € 17.099,60

Il prezzo a base d'asta è stato determinato applicando una riduzione del 10% rispetto al valore di mercato stimato, al fine di fornire la vendita e tenendo conto delle usuali prassi di liquidazione coattiva

$RIDUZIONE = PREZZO DI MERCATO LOTTO 2 \times 0,10 = € 17.099,60 \times 0,10 = € 1.709,96$

PREZZO di BASE per la vendita del LOTTO 2 = € 17.099,60 - € 1.709,96 = € 15.339,64

LIMITI E RISERVE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate sugli Immobili pignorati, pur nella volontà del sottoscritto CTU di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, si deve constatare che il sottoscritto non si può sostituire all'espressione che compete per legge agli uffici preposti circa i termini e le modalità di ammissione delle istanze e circa le indicazioni relative ad adempimenti, oneri, sanzioni, pagamenti ed eventuali provvedimenti anche di demolizione.

Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato relativamente ai costi e alle modalità di regolarizzazione è formulato in termini orientativi e previsionali con la scopo di mettere in luce attraverso un quadro di massima le criticità rilevanti per l'eventuale acquirente oltre che per le finalità peritali.

In conclusione si precisa che quando indicato può essere soggetto a possibili modifiche e integrazioni e che le assunzioni di informazioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della lavorazione della presente relazione peritale.

In fede
Macerata il 17/04/2026

Il Tecnico CTU
Dott. Ing. Roberto Ermini