

TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA



PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/2021 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Jonata Tellarini



RELAZIONE

Creditore Procedente: **- PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.**

Debitore Esecutato:



Macerata, 02 maggio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
La CTU
(ing. Ronconi Laura)





TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/2021 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 - Documenti raccolti presso il Comune di Macerata		
Allegato 4 - Evidenze raccolte durante il sopralluogo		
Allegato 5 - APE		



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 198/2021 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 07/10/2023, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da "Prelios Credit Solutions spa" (creditore procedente) contro (debitore esecutato). La data fissata dal Giudice per il deposito della relazione è il 06/03/2023, prorogata al 06/05/2023.

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 provvede 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 06/05/2023.



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 al Comune di Macerata e sul sito internet istituzionale dello stesso comune, raccogliendo elementi circa la conformità e la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 3 ed inclusa nella relazione);
4. sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, in data 28/02/2023. Durante il sopralluogo la proprietà ha informato la sottoscritta di essere in possesso del contratto di affitto dei locali tuttora vigente e dell'APE, pertanto ha provveduto a fornire tale documentazione alla sottoscritta tramite email. La documentazione relativa al sopralluogo (rilievo fotografico) ed il contratto di affitto sono inseriti in Allegato 4, l'APE in Allegato 5;
5. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile, per indagare i prezzi di mercato di beni simili a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RISPOSTA AI QUESITI

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

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

Si riportano di seguito le notizie rinvenute sui beni pignorati, rimandando anche alle planimetrie in Allegato 1) e alle foto in Allegato 4) per completarne la descrizione.

Il bene oggetto del presente procedimento fa parte integrante di un edificio in muratura e c.a. sito in Macerata, centro storico, fra via f.lli Ciccarelli e vicolo Sferisterio. L'edificio è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione autorizzato dal Comune di Macerata nel 1987 e collaudato nel 1990. L'edificio si sviluppa su quattro piani fuori terra e due piani seminterrati, di cui uno occupato interamente da grotte servite da una scala interna ma non accessibili e probabilmente allagate (informazioni raccolte in sede di sopralluogo). Al bene oggetto della procedura di accede dal piano terra su vicolo Sferisterio, percorrendo una scala interna: si arriva ai locali dell'attività debitrice, che si articolano su più livelli separati da alcuni gradini. L'attività è composta da una cucina e da sale per la somministrazione di alimenti e bevande. Lo stato interno dei locali è molto buono: le finiture sono in ottimo stato, soprattutto nelle porzioni adibite a sale ristorante, la struttura è parzialmente in vista. Alcune sale sono infatti coperte da volte a crociera in muratura e delimitate da pareti in mattoni a vista, altre sale sono intonacate e coperte da soffitto piano. I pavimenti sono in grès. I locali sono climatizzati, illuminati e dotati di tutti gli impianti funzionanti e necessari per l'attività. Non si evidenziano tracce di umidità o muffe. L'altezza interna minima dei locali è di 3,00m, aumenta in corrispondenza degli ambienti coperti con le volte in muratura. La loro superficie lorda è di circa 360 mq al piano seminterrato, cui si aggiunge la superficie delle grotte impraticabili e la superficie dell'ingresso e scala al piano terra di circa 34 mq. Ci sono inoltre parti comuni del fabbricato che però non sono collegate all'attività oggetto del procedimento. Non si rilevano difformità rispetto alla planimetria catastale, solo qualche piccola differenza ascrivibile anche alla precisione dello strumento usato in fase di rilievo o al punto in cui le misure sono state prese all'interno degli ambienti. La destinazione catastale del bene è D/8 pertanto il fabbricato è adattato alle esigenze di un'attività commerciale, non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

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.

Individuazione catastale: Immobile a destinazione commerciale al piano terra, 1° e 2° seminterrato censito al NCEU del Comune di Macerata a al foglio 67, p. lla 537, sub 9, cat D/8, rendita € 2388,61.

Attuali confini: a ovest e sud, strade pubbliche, a nord p.lla 536, appartamenti, a est p.lla 539, appartamenti e cantine.

Provenienza: l'immobile oggetto della procedura è di proprietà per l'intero di _____ con sede legale a Macerata (MC), _____ in forza di atto di trasformazione di società a rogito di Sciapichetti Benedetto notaio in San Severino Marche (MC) del 09/12/2003 rep. 7341616425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 68RG/51RP del 05/01/2004, da _____ con sede legale a Macerata (MC),

_____, sopra generalizzata, ha acquistato l'immobile in forza di atto di compravendita a rogito di Paolo Chessa notaio in Corridonia (MC) del 26/05/1992 rep. 65929/5228, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 6885RG/4949RP del 28/05/1992, da _____ con sede legale a Macerata (MC),

Titolarità:

Servitù: Non si segnalano servitù.

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

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

4) Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore 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 dei beni in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, già elencati nella risposta al quesito n° 2.

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

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

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

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo a rogito di Sciapichetti Benedetto notaio in San Severino Marche (MC) del 22/03/2004 rep. 74363, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 4901RG/1244RP del 25/03/2004, a favore di Banca Popolare di Ancona spa, con sede legale a Ancona (AN), p. iva 00078240421, per un capitale di € 140000,00, tasso di interesse annuo del 3,4%, spese di 70000,00, per un totale di € 210000,00 e una durata di 10 anni;

2. **Ipoteca legale** derivante da atto pubblico amministrativo da Marcheriscossioni spa, con sede legale a Jesi (AN), p.iva 02151590425 del 28/09/2005 rep. 3595/2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 15727RG/3871RP del 13/10/2005, a favore di Marcheriscossioni spa, sopra generalizzata, per un capitale di € 9883,17, per un totale di € 19766,34. A margine risulta Annotazione di cancellazione totale trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 18140RG/12875RP del 18/11/2005;

3. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo a rogito di Sciapichetti Benedetto notaio in San Severino Marche (MC) del 19/04/2010 rep. 87536/21181, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 5935RG/1295RP del 20/04/2010, a favore di Banca Popolare di Ancona spa, con sede legale a Jesi (AN), p. iva 01053020432, per un capitale di € 40000,00, tasso di interesse annuo del 2,65%, spese di 40000,00, per un totale di € 80000,00 e una durata di 10 anni;

4. **Verbale di pignoramento** immobili del Tribunale di Macerata del 04/10/2021, rep. 2507, trascritto a Macerata in data 21/20/2021 al n° 15518RG - 12088RP

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 dall'ufficio Tecnico del Comune di Macerata la seguente documentazione, raccolta in Allegato 3:

1. Concessione a costruire n°4794 di protocollo e n° 4800 di posizione;
2. Variante al progetto autorizzato con la Concessione di cui sopra, del 21/01/1989 assunta al protocollo in data 23/01/1989;
3. Variante al progetto autorizzato con la Concessione di cui sopra, domanda del 01/03/1990, assunta al protocollo nella stessa data;
4. Abitabilità/agibilità per altra unità immobiliare del fabbricato: contiene il certificato di collaudo statico degli interventi effettuati per la ristrutturazione dell'edificio;
Domanda per la realizzazione di una struttura amovibile in p.zza Mazzini del 09/06/2010 (pratica visionata e non fotocopiata);
5. Permesso di costruire per pedana mobile, domanda n° 2014/362;
6. DIA per opere di eliminazione delle barriere architettoniche del 17/02/2004 prot. n° 5124;
7. Autorizzazione per ampliamento della superficie dedicata alla somministrazione di alimenti e bevande prot. n° 26030/04 del 10/08/2004.

Inoltre, per l'immobile oggetto del procedimento, si riporta di seguito l'estratto del PRG con le relative NN.TT.AA., documenti estratti dal sito del Comune di Macerata.





ZONIZZAZIONI	esistente	di prog
Limite intervento urbanistico di iniziativa pubblica	 pp-pr-pz-pip	-----
Limite intervento urbanistico di iniziativa privata	----- pl-pr	-----
Limite intervento urbanistico attuato	----- paPL-papl	-----
Limite IDEC (intervento diretto edilizio convenzionato)		~ ~ ~
Limite zona di recupero	Z	1 1 1
Riferimento sottozona		1.2. ...pa...
Identificativi interventi Urb. Preventivi nelle zone di recupero		CD1..

ART. 4 - ZONE DI RECUPERO

Il PIANO - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980.

La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero.

ART. 12 - DIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Il Territorio Comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 17 della Legge 765/67, è suddiviso nelle seguenti Zone territoriali omogenee.

ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE

Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchiere, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);

- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.) nonché a uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti:

- fino al massimo del 50% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo B;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo vigente, ove non diversamente stabilito dal piano attuativo vigente;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammessa per l'intero intervento urbanistico nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo di progetto.

Gli interventi edilizi, in zone residenziali, sui fabbricati esistenti che già superino legittimamente le percentuali suddette, sono esentati dal rispetto dei predetti limiti riguardo ai soli volumi extraresidenziali esistenti, mentre ammissibili aumenti volumetrici degli stessi edifici non potranno comportare aumenti della volumetria a destinazioni complementari se non entro i predetti limiti, riferiti all'intero volume edificato.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);
- supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tab. A art. 33.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Inoltre nelle zone normate dal presente titolo, sono ammesse residenze speciali per studenti e per anziani; tali interventi dovranno essere soggetti a piano urbanistico preventivo anche di iniziativa privata che definisca, i parametri edilizi in funzione della localizzazione sul territorio e che vincolino gli interventi a tali destinazioni; l'ammissibilità dell'insediamento delle residenze speciali per studenti è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, riferiti ai nuovi volumi, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

ART. 14 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

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

In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi.

Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G.

In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

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

Gli immobili sono occupati, dalla _____, con sede a _____
in forza di un regolare contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate di
Macerata in data 15/02/2022 al n° 340 mod 3T.

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

Al debitore esegutato spetta la piena proprietà del bene esegutato.

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

Il bene oggetto della procedura non è stato acquistato dall'azienda debitrice 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 si rileva l'esistenza di oneri di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente. In particolare la sottoscritta ha contattato l'amministratore di condominio che si occupa dell'immobile, che ha fornito i seguenti dati:

Re: oneri condominiali per

1 messaggio

2 n

buon pomeriggio,

allega quanto richiesto, resto a disposizione per eventuali chiarimenti

In capo all'acquirente: le spese dell'anno contabile in corso e di quello precedente.

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 oneri di natura condominiale gravanti sul bene, 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 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. Trattasi in particolare di un ristorante-pizzeria al PS1 di un palazzo del centro storico della città di Macerata: si accede al ristorante dal piano terra e al di sotto del PS1 ci sono grotte che in sede di sopralluogo sono state descritte come impraticabili dalla proprietà. Il PS1 si sviluppa su una superficie lorda di circa 360 mq mentre l'ingresso e la scala al piano terra hanno una superficie lorda di circa 34 mq.

Per una descrizione più accurata si rimanda alle risposte a quesiti precedenti e agli Allegati (per le planimetrie si rimanda all'Allegato 1), per le foto all'Allegato 4).

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:

- si deve determinare il valore di mercato di un locale a destinazione commerciale attualmente adibito a ristorante-pizzeria le cui caratteristiche dimensionali, strutturali, manutentive, ecc. sono state già descritte nella prima parte della presente relazione;

- trattasi di un locale commerciale, la cui appetibilità, e quindi il cui valore, sono fortemente influenzati dalla superficie disponibile, in relazione anche alla categoria merceologica che intende utilizzarla, ma anche dalla localizzazione dell'immobile, cioè dalla sua vicinanza rispetto alle zone più vivaci del centro urbano di riferimento, e a dati riguardanti la possibile utenza (bacino, reddito, capacità di spesa, ecc.);
- non si dispone di dati dai quali dedurre prezzi o valori di mercato di beni comparabili, recentemente compravenduti nella zona in cui il bene ricade;
- si dispone del canone di affitto del locale.

Alla luce delle suddette considerazioni, è senza dubbio da escludere la possibilità di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima applicando la metodologia diretta e quindi i procedimenti sintetico-comparativi: si utilizzerà quindi nel caso in esame il criterio *“del più probabile valore di capitalizzazione”*, applicando una metodologia indiretta analitica secondo la quale il valore di un bene può essere determinato in funzione dei redditi che esso sarà in grado di produrre nella sua vita utile, capitalizzati ad un saggio detto di capitalizzazione espresso dal mercato locale.

In applicazione di tale procedimento estimale il valore di mercato del bene oggetto di stima (V_M) sarà determinato dalla conoscenza del reddito annuo ritraibile dal bene (R) e dalla selezione di un adeguato saggio di capitalizzazione (r), inseriti nella formula seguente.

$$V_M = R/r$$

Stima del valore di mercato con il procedimento di capitalizzazione dei redditi

In applicazione del procedimento estimale di capitalizzazione dei redditi, il valore di mercato del bene oggetto di stima (V_M) si determina applicando la formula

$$V_M = R/r$$

dove “ R ” è il reddito annuo atteso e “ r ” è il saggio di capitalizzazione.

In sostanza viene assunto per l'immobile un reddito di mercato costante ed illimitato che viene convertito direttamente nel valore di stima dividendolo per il saggio di capitalizzazione. Poiché il reddito capitalizzato è quello attualmente percepito dal proprietario e percepibile fino alla scadenza dei contratti di locazione in essere, il procedimento non riflette alcun incremento/decremento potenziale futuro. Per ricomprendere nella formulazione del giudizio di stima tale variazione potenziale di reddito, la letteratura suggerisce di moltiplicare il reddito annuo per un fattore detto “gross rent multiplier” (GRM) che esprime quanto il valore dell'immobile è maggiore del suo reddito e si forma sommando algebricamente al saggio di capitalizzazione medio per la zona in cui ricade il bene oggetto di stima, dei valori che esprimono le influenze ascendenti e discendenti dipendenti dalle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare (es. presenza di infrastrutture nella zona di ubicazione, centralità, destinazione dell'immobile rispetto al contesto, ecc.). Per la determinazione del reddito e del saggio, diversi autorevoli autori concordano nell'affermare che, nonostante da un punto di vista concettuale il procedimento richieda la considerazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione netto, nell'operatività si incontrano difficoltà non superabili per la raccolta di dati che consentono la determinazione del reddito netto a partire dal lordo, dati che peraltro sono spesso fortemente influenzati dalla peculiarità del campione di volta in volta osservato; per il saggio di capitalizzazione va detto che il suo valore lordo è un parametro più affidabile rilevato direttamente dal mercato immobiliare, determinato dal rapporto fra reddito lordo e valore di mercato dell'immobile, entrambi valori oggettivi espressi direttamente dal mercato immobiliare. Inoltre, la scelta di un reddito e



di un tasso lordo trova ampio supporto anche all'estero ed in particolare nella letteratura anglosassone. Per le ragioni esposte si procederà quindi con l'utilizzo del reddito e del tasso di capitalizzazione lordi, deducendo il primo dal contratto in essere, fornito dalla proprietà ed allegati (Allegato 4), e ricavando il secondo dai dati pubblicati dall'OMI "corretti" con il GRM per considerare la particolarità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare.

5.1 Determinazione dei benefici economici attesi

Il locale oggetto di stima è affittato al canone di € 1700,00 mensili, per un totale di € 20400,00 annuo.

Pertanto il reddito annuo lordo R è

$$R = 20400,00 \text{ €}$$

5.2 Stima del saggio di capitalizzazione

Nel caso di specie il saggio di capitalizzazione si ricerca attraverso i valori locativi e di mercato pubblicati semestralmente dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio per zone omogenee. In particolare si considerano i dati riportati di seguito e riferiti al secondo semestre 2022, che sono quelli più recenti fra i disponibili.

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Centrale/PZZA MAZZINI E RESTANTI VIE DEL CENTRO STORICO DELIMITATE DA V.LE TRIESTE, V.LE DIOMEDE PANTALEONI, V.LE LEOPARDI, V.LE PUCCINOTTI

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	950	1500	L	5,0	8,1	L
➔ Negozi	OTTIMO	1600	2300	L	7,5	9,9	L

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Il saggio di capitalizzazione si ottiene dal rapporto fra il valore di locazione ed il corrispondente valore di mercato. Nel nostro caso consideriamo i valori dello stato manutentivo ottimo. Elaborando i dati OMI si ottiene:

dai valori minimi $\rightarrow r_{\min} = 0.05625 \rightarrow 5,6\%$

dai valori massimi $\rightarrow r_{\max} = 0.05165 \rightarrow 5,2\%$

$r_{\text{medio}} = 0.05395 \rightarrow 5,4\%$

In considerazione del fatto che ci troviamo in una città di piccole dimensioni, con una dinamica di mercato piuttosto stazionaria, si ritiene congruo utilizzare un intervallo di oscillazione del saggio di capitalizzazione dell'0,5%, quindi

$$r_{\min} = 5,4\% - 0,5\% = 4,9\%$$

$$r_{\max} = 5,4\% + 0,5\% = 5,9\%$$

Rispetto ai saggi minimo e massimo, si ottengono i corrispondenti valori del $GRM=1/r$

$$GRM_{\min} = 1 / r_{\max} = 1 / 5,9\% = 16,95$$

$$GRM_{\max} = 1 / r_{\min} = 1 / 4,9\% = 20,41$$

$$GRM_{\text{medio}} = 18,68$$

Si introducono a questo punto le influenze discendenti e ascendenti per tener conto delle specificità dell'immobile oggetto di stima, riassunte nella tabella seguente rispettivamente come aggiunte e detrazioni al GRM

Tabella delle influenze ascendenti e discendenti (ristorante-pizzeria)				
Ambito	Caratteristica		Aggiunte	Detrazioni
Contesto Urbano	1	Quartiere di ubicazione dell'immobile. Centrale o periferico	1,00	
	2	Ubicazione dell'immobile da stimare in piccoli centri urbani (mercato meno vivace)		0,20
	3	Qualità dell'ambiente esterno	0,60	
	4	Disponibilità di parcheggi pubblici	0,60	
Unità immobiliare	5	Localizzazione di dettaglio. Appetibilità commerciale	0,60	
	6	Presenza di ingressi e vetrine in numero adeguato	0,50	
	7	Distribuzione degli spazi interni	0,50	
	8	Consistenza ordinaria	0,50	
	9	Disponibilità di parcheggio esclusivo		1,00
	10	Vicinanza ad attrezzature collettive (es. Sferisterio, Teatro,...)	0,40	
	11	Stato delle finiture interne ed esterne	0,70	
Somma delle influenze			+5,40	- 1,20

Quindi

$$GRM = GRM_{\text{medio}} + \Sigma \text{Aggiunte} - \Sigma \text{Detrazioni} = 18,68 + 5,40 - 1,20 = 22,88$$

A questo punto si può determinare il saggio di capitalizzazione, che è prossimo a quello già individuato

$$r = 1 / GRM = 1 / 22,88 = 4,37\%$$

5.3 Determinazione del valore di mercato dell'immobile al momento della stima

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima all'attualità si determina quindi risolvendo la formula:

$$V_M = R / r$$

in applicazione del procedimento estimale di capitalizzazione dei redditi, dove "R" è il reddito medio annuo atteso e "r" è il saggio di capitalizzazione

$$V_M = R / r = 20400,00 \text{ €} / 4,37\% = 466819,22 \text{ in c.f. } \mathbf{467.000,00 \text{ €}}$$

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

Il bene pignorato non è divisibile in lotti vendibili singolarmente.

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

L'APE per l'immobile è già stato redatto ed è valido, pertanto è stato fornito alla sottoscritta dalla proprietà e viene inserito in Allegato 5. L'immobile risulta classificato F.

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

Macerata, 02 maggio 2023

La CTU
(ing. Ronconi Laura)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

