



TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 28/2024
PROMOSSA DA
PRISMA SPV S.R.L.

CONTRO



Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Alberto Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:

- 1- Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, individuando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);
- 2- Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
- 3- Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- 4- Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- 5- Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- 6- Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa);
- 7- Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);
- 8- Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- 9- Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
- 10- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 11- Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 12- Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al

- fatto che questa sia venduta da sola;
- 13- Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando - in caso affermativo - i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto;
- 14- Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa;
- 15- Che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;
- 16- Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico di [REDACTED] è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 03/02/2024, REP. 349, TRASCRITTO LI 26/02/2024 AL N° R.P. 2219 - ESPROPRIAZIONE N° 28/2024 PROMOSSA DA PRISMA SPV S.R.L., Roma (RM), c.f. 05028250263 contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **negozio** ubicato in Corridonia (MC), distinto al C.F. al foglio 42 con la

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella **463 sub. 6**, categoria C/1;

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 7**, categoria A/3;
- **cantina** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 8**, categoria C/2;
- **ripostiglio** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 9**, categoria C/2.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Sono costituiti da:

- 1) *negozio*, ubicato in Corridonia (MC), via Garibaldi n° 41, distinto al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 6**;
- 2) *abitazione*, ubicata in Corridonia (MC), via Garibaldi n° 43, distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 7**;
- 3) *cantina*, ubicata in Corridonia (MC), via Garibaldi n° 43, distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 8**;
- 4) *ripostiglio / ingresso comune*, ubicato in Corridonia (MC), via Garibaldi n° 43, distinto al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 9**;

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato è compreso in un più ampio complesso condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Corridonia, in Via Garibaldi n. 41-43 (*vedi foto n° 1/2 della documentazione fotografica allegata*). Si sviluppa su un lotto di terreno con superficie complessiva di 200,00 mq, comprensiva dell'area di sedime dell'edificio.

L'edificio si eleva su 3 piani fuori terra, oltre a tre piani seminterrati. Visto dall'alto, ha una pianta ad "L" rovesciata, con il lato corto disteso

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

su Via Garibaldi, mentre l'altro lato, partendo sempre da Via Garibaldi, raggiunge Via Ciaffoni. Il fabbricato comprende:

- al piano secondo e terzo seminterrato n° 1 abitazione;
- al piano primo seminterrato, n° 3 cantine;
- al piano terra, n° 1 negozio, n° 1 ripostiglio / ingresso comune e n° 1 abitazione;
- al piano primo, n° 1 abitazione;
- al piano secondo n° 1 abitazione.

I piani dal primo seminterrato al secondo sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala a due rampanti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con alcune volte presenti nei tre livelli sotto Via Garibaldi. Gli altri solai sono in legno, fatta eccezione per la porzione dell'immobile al piano terra su Via Garibaldi, che ha solai in laterocemento, e alcune altre porzioni a sostegno del piano secondo e del sottotetto. I pavimenti variano dalla ceramica al cotto. La copertura è a due falde, con travi principali generalmente parallele al colmo. Sopra il pianellato, dopo l'impermeabilizzazione, è posato un manto di coppi in laterizio. Alcune porzioni della copertura sono in laterocemento (principalmente travi del tipo "Varese" con tavelloni in laterizio). Le pareti esterne sono rifinite a faccia vista (*vedi foto n° 3-4-5 della documentazione fotografica allegata*). La costruzione è di epoca remota e ha subito una prima ristrutturazione nel 1999 a seguito del terremoto del 1996. Attualmente, sono in corso lavori di miglioramento sismico, ai sensi delle procedure "sisma 2016", in quanto il 20/06/2023 è stato emesso il Decreto di Concessione Contributi dall'U.S.R. (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) n. 3636.

Gli interventi previsti sono:

- Riparazione delle lesioni presenti nelle murature portanti con intervento

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cuciscuci o iniezioni di malte apposite nelle fessure.

- Demolizione delle tramezzature interne non portanti e rifacimento delle stesse con cartongesso, dopo la sistemazione dei solai.
- Demolizione e ricostruzione dei solai di piano, con esclusione dei solai a volta in laterizio e del solaio di piano secondo sottostrada in adiacenza al confine su Via Ciaffoni. I nuovi solai saranno in laterocemento. Per motivi di spessore, il solaio di piano primo sottostrada in adiacenza al confine su Via Ciaffoni sarà realizzato con travi in legno lamellare, tavolato e soletta superiore in c.c.a.
- Nelle zone con volte in laterizio: demolizione del pavimento, rimozione del rinfiango della volta, e successiva realizzazione di una soletta in c.c.a. curva, connessa alla volta, riposizionamento del rinfiango e realizzazione di una soletta orizzontale piana in c.c.a., connessa alla muratura.
- Rimozione degli intonaci interni e realizzazione di intonaci armati. Le murature esterne devono rimanere a faccia vista; pertanto, gli intonaci armati saranno realizzati solo internamente alla proprietà, su muri di confine o in posizioni dove necessario.
- Demolizione e ricostruzione delle coperture. Le nuove coperture saranno realizzate con travi in legno lamellare. La finitura delle falde prevede una barriera al vapore, isolamento, guaina e coppi nuovi sotto, e coppi vecchi sopra, con interasse diradato.
- L'impianto termico per le unità residenziali sarà costituito da una caldaia autonoma a condensazione, abbinata a pannelli radianti a pavimento. Per il negozio al piano terra, è stato previsto un impianto a pompa di calore con split, per riscaldamento invernale e raffrescamento estivo.

Le finiture dell'edificio saranno sostituite. Il manto di copertura sarà realizzato in coppi di recupero, come già detto; le lattonerie saranno in rame. Per salvaguardare la finitura facciavista delle murature esterne, non sono previsti interventi invasivi, ma l'intervento rispetterà i cromatismi esistenti. Gli infissi e le persiane esistenti saranno sostituiti con nuovi infissi in legno.

I lavori dovranno essere terminati entro il 31/12/2025.

NEGOZIO foglio 42 p.lla 463 sub. 6

Occupa una porzione del piano terra ed ha due accessi da Via Garibaldi n. 41 (vedi foto n° 3 della documentazione fotografica allegata). Presenta una parete esterna liberache prospetta sul lato nord, su Via Garibaldi.

Il lato sud confina con il vano scala sub. 14 e con l'abitazione p.lla 463 sub. 7.

Il lato ovest confina con il ripostiglio/corridoio ingresso fabbricato p.lla 463 sub. 9.

Il lato est confina con il fabbricato condominiale p.lla 464.

Ha una superficie coperta di circa 57,00 mq, con un'altezza che varia da m. 2,63 a m. 2,96. È suddiviso in due stanze (vedi foto n° 6-7-8-9 della documentazione fotografica allegata).

ABITAZIONE foglio 42 p.lla 463 sub. 7

Occupa una porzione del piano terra ed ha accesso tramite il ripostiglio/ingresso comune p.lla 463 sub. 9 (vedi foto n° 9 della documentazione fotografica allegata).

Presenta una parete del lato sud completamente libera che prospetta su Via Ciaffoni. Il lato est è in parte libero ed in parte confina con il fabbricato p.lla 464. Il lato ovest confina con il fabbricato p.lla 462. Il lato nord confina con il negozio sub. 6 e con il vano scala comune sub. 14.

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ha una superficie coperta di circa 90,00 mq, con un'altezza che varia da m. 2,65 a m. 2,96. È suddivisa in: due corridoi-disimpegno, soggiorno-cucina, due camere e un bagno (vedi foto n° 10-11-12-13-14-15 della documentazione fotografica allegata).

A ridosso della parete libera est sono posti due balconi, per una superficie complessiva di circa 7 mq.

CANTINA foglio 42 p.lla 463 sub. 8

Occupava una porzione del piano primo seminterrato ed ha accesso dal vano scala comune sub. 14. Confina sul lato est con la cantina p.lla 463 sub. 13 di proprietà [REDACTED] e altri, sul lato sud con il vano scala condominiale sub. 14 e sul lato ovest con il fabbricato p.lla 462.

Si tratta di un unico ambiente (vedi foto n° 16-17 della documentazione fotografica allegata), con superficie coperta di circa 37,00 mq e altezza interna di m. 3,40.

RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE foglio 42 p.lla 463 sub. 9

Occupava una porzione del piano terra e ha accesso da Via Garibaldi n. 43 (vedi foto n° 3 della documentazione fotografica allegata). Confina sul lato nord con Via Garibaldi, sul lato ovest con il fabbricato p.lla 462, sul lato sud con il vano scala comune sub. 14 e sul lato est con il negozio sub. 6.

Si tratta di un unico ambiente (vedi foto n° 9 della documentazione fotografica allegata), con superficie coperta di circa 11,00 mq e altezza interna di m. 2,35.

Questa unità, pur essendo di proprietà dell'esecutata, costituisce l'unico ingresso alle abitazioni dei piani terra, primo e secondo, e alle cantine.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.1.1 NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 6) ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 7), CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 8) e RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE (C.F. foglio 42

p.lla 463 sub. 9)

Gli immobili urbani risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia:

- [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1;

e sono distinti al foglio 42 con le seguenti particelle:

- 463 sub. 6, *negozio*, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 45 mq., Superficie Catastale 57 m², Rendita Euro 848,28, Via Garibaldi n° 41, piano T;
- 463 sub. 7, *abitazione*, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 95 m², Totale escluse aree scoperte: 92 m², Rendita Euro 216,91, Via Garibaldi n° 43, piano T.
- 463 sub. 8, *cantina*, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq., Superficie Catastale 39 m², Rendita Euro 26,03, Via Garibaldi n° 43, piano S1;
- 463 sub. 9, *ingresso*, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10 mq., Superficie Catastale 13 m², Rendita Euro 9,30, Via Garibaldi n° 43, piano T.

Bene comune non censibile all'abitazione sub. 7, alla cantina sub. 8 e al ripostiglio sub. 9 e ai sub. 10-11-12-13 è il vano scale sub. 14.

2.2 CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

2.2.1 NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 6)

Confina:

- sul lato Nord con Via Garibaldi;
- sul lato Ovest con il ripostiglio/corridoio ingresso fabbricato p.lla 463 sub. 9 di proprietà dell'esecutata;
- sul Sud con il vano scala sub. 14 e con l'abitazione p.lla 463 sub. 7 di proprietà dell'esecutata;
- sul lato Est con il fabbricato condominiale p.lla. 464, salvo altri.

2.2.2 ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 7)

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Confina:

- sul lato Nord con il negozio p.lla 463 sub. 6 di proprietà dell'esecutata e con il vano scala comune sub. 14;
- sul lato Sud/Ovest con il fabbricato condominiale p.lla 462;
- sul lato Sud con Via Ciaffoni;
- sul lato Est confina con il fabbricato p.lla, salvo altri.

2.2.3 CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 8)

Confina:

- sul lato Ovest con il fabbricato p.lla 462;
- sul lato Sud con il vano scala condominiale sub. 14;
- sul lato Est con la cantina p.lla 463 sub. 13 di proprietà [REDACTED] e altri, salvo altri.

2.2.4 RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 9)

Confina:

- sul lato Nord con Via Garibaldi;
- sul lato Ovest con il fabbricato p.lla 462;
- sul lato Sud con il vano scala condominiale sub. 14;
- sul lato Est con il negozio p.lla 463 sub. 6 di proprietà dell'esecutata, salvo altri.

2.3 PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 6) ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 7), CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 8) e RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 9)

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano distinti al C.F. al foglio 42 con le p.lle 463 sub. 1-2. e di proprietà per 2/21 di PA-

[REDACTED] (MC) il

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e per 7/21
a [REDACTED], c.f. [REDACTED]

L'esecutata [REDACTED], c.f. [REDACTED]

[REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal
notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche li 14/12/2004, rep. 15294/4242,
trascritto a Macerata li 20/12/2004 al n° R.P. 11680.

Con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-
frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal
18/11/2022, prot. MC0108981, le p.lle **463 sub. 1 e 2** sono state soppresse ed
hanno originato le p.lle **463 sub. 6-7-8-9**.

QUESITO "3"

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

QUESITO "4"

L'intestazione di tutti i beni in capo al debitore esecutato è conforme ai
passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

Espropriazione n° 28/2024

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da due iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **4914**, n° R.G. **19249**, del **20/12/2004**, ipoteca volontaria dell'importo di € [REDACTED], durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 14/12/2004, rep. 15295/4243, a favore di [REDACTED] **S.P.A.**, sede in Bologna (BO), c.f. 12931320159, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] e al *debitore non datore d'ipoteca* [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 2**, categoria A/3, consistenza 5 vani, Via Garibaldi n° 43.

2) Iscrizione n° R.P. **2246**, n° R.G. **8625**, del **11/05/2006**, ipoteca volontaria dell'importo di € 51.760,00, capitale € 25.880,00, tasso interesse annuo 4,099%, durata 11 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/05/2006, rep. 17808/5344, a favore di **UNICREDIT BANCA S.P.A.**, sede in Bologna (BO), c.f. 12931320159, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a [REDACTED] al *debitore non datore d'ipoteca* [REDACTED] sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), distinta al **C.F.** al foglio **42** con la particella **463 sub. 2**, categoria A/3, consistenza 5 vani, Via Garibaldi n° 43.

PRECISAZIONE

Espropriazione n° 28/2024

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal 18/11/2022, prot. MC0108981, la p.lla **463 sub. 2** è stata soppressa e ha originato le p.lle **463 sub. 7-8**.

QUESITO "6"

NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla **463 sub. 6**) ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla **463 sub. 7**), CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla **463 sub. 8**) e RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub.

9)

Il fabbricato condominiale, nel quale sono compresi gli immobili pignorati, è stato realizzato in epoca remota.

Successivamente, in data 28/07/1977, è stata presentata una pratica edilizia per la ristrutturazione del fabbricato.

A seguito del sisma del 1997, sono stati effettuati lavori di riparazione dei danni, con autorizzazione edilizia n. 362 del 11/08/1999.

In seguito al sisma del 2016, è stata presentata una Segnalazione Inizio

Lavori Asseverata per il Superbonus, pratica Sisma 490.40.10/2022/USR/6243, con protocollo n. 3636 del 20/06/2023, e GE.DI.SI 1104301500001964132022, intestata a [REDACTED] [REDACTED] per lavori di intervento di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2016".

Si precisa che la pratica edilizia sopra descritta è stata inoltrata all'U.S.R., che ha provveduto a emettere il Decreto di Concessione Contributi, dopo che l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia ha emesso parere favorevole sulla regolarità urbanistica dell'intero edificio.

Al termine dei lavori, dovrà essere presentata la S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01.

QUESITO "7"

7.1 NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla **463 sub. 6**)

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutata.

7.2 ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 7)

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutata.

7.3 CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 8)

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutata.

7.4 RIPOSTIGLIO / INGRESSO COMUNE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 9)

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutata.

QUESITO "8"

Alla debitrice esecutata spettano sugli immobili pignorati i diritti *alla piena proprietà*.

QUESITO "9"

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata come *bene personale*.

QUESITO "10"

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

- della creazione della servitù di passaggio sul ripostiglio, **p.lla 463 sub. 9**, a favore dei proprietari che utilizzano questo corridoio per accedere alle proprie unità immobiliari;
- delle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Corridonia.

QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da 1 formalità da cancellare, che risultano non opponibili all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. 2219, R.G. 2851, del 26/02/2024, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 03/02/2024, REP. 349**, a favore della **PRISMA SPV S.R.L.**, Roma (RM), c.f. 05028250263 contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a **AC-**

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sui seguenti immobili:

- **negozio** ubicato in Corridonia (MC), Via Garibaldi n° 41, distinto al C.F. al foglio **42** con la particella **463** sub. **6**, categoria C/1, consistenza 45 mq., piano T;
- **abitazione** ubicata in Corridonia (MC), Via Garibaldi n° 43, distinta al C.F. al foglio **42** con la particella **463** sub. **7**, categoria A/3, consistenza 4 vani, piano T;
- **cantina** ubicata in Corridonia (MC), Via Garibaldi n° 43, distinta al C.F. al foglio **42** con la particella **463** sub. **8**, categoria C/2, consistenza 28 mq., piano S1;
- **ripostiglio** ubicato in Corridonia (MC), Via Garibaldi n° 41, distinto al C.F. al foglio **42** con la particella **463** sub. **9**, categoria C/2, consistenza 10 mq., piano T.

1) QUESITO "12"

12.1 CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di superficie coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- contattare professionisti;

- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;

- effettuare indagini presso vari siti web.

Non viene valutato il **ripostiglio p.lla 463 sub. 9**, poiché costituisce l'unico accesso ad altre unità immobiliari. Infatti, come già indicato nel **PUNTO 10**, dovrà essere creata una servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari che ne fanno uso.

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

- riferita al termine dei lavori di intervento di miglioramento sismico, ai sensi delle procedure "sisma 2016", e in considerazione che i lavori sono in corso e termineranno entro l'anno 2025;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

12.2.1 NEGOZIO (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 6)

piano terra mq. 57 x € 1.000,00	€	57.000,00
---------------------------------	---	-----------

12.2.2 ABITAZIONE (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 7)

piano terra mq. 90 x € 1.000,00	€	90.000,00
---------------------------------	---	-----------

balconi mq. 7 x € 300,00	€	1.750,00
--------------------------	---	----------

12.2.3 CANTINA (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 8)

piano primo seminterrato mq. 37 x € 500,00	€	18.500,00
--	---	-----------

12.2.4 RIPOSTIGLIO (C.F. foglio 42 p.lla 463 sub. 9)

piano terra mq. 11 x € 0,00	€	0,00
-----------------------------	---	------

TOTALE IMMOBILI 12.2.2-12.2.3-12.2.4	€	110.250,00
--------------------------------------	---	------------

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Che si arrotonda a € 110.000,00 (centodiecimila/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'intero compendio pignorato dovrà essere alienato in DUE lotti.

13.2 COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 1

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un negozio in corso di ristrutturazione, che occupa una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Corridonia, Via Garibaldi n° 41. L'immobile ha superficie coperta di mq. 57 circa.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Corridonia ed è distinto al foglio 42 con la p.lla 463 sub. 6, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 45 mq., Superficie Catastale: 57 m², Rendita Euro 848,28, Via Garibaldi n° 41, piani T.

Il valore attuale del terzo lotto è di € 57.000,00.

LOTTO N° 2

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un'abitazione, una cantina e un ripostiglio/corridoio, in corso di ristrutturazione, che occupano una porzione dei piani terra e primo seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale ubicato in Corridonia, Via Garibaldi n° 43. L'abitazione, posta al piano terra ha superficie coperta di mq. 90 circa oltre a due balconi di circa mq. 7, la cantina, posta al piano primo seminterrato, ha superficie coperta di mq. 37 e il ripostiglio/corridoio, posto al piano terra, ha superficie coperta di circa mq. 11.

Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Corri-

Espropriazione n° 28/2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

donia e sono distinti al foglio 42:

- p.lla 463 sub. 7, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 95 m², Totale escluse aree scoperte: 92 m², Rendita Euro 216,91, Via Garibaldi n° 43, piani T;
- p.lla 463 sub. 8, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 28 m², Superficie Catastale 39 m², Rendita Euro 26,03, Via Garibaldi n° 43, piani S1;
- p.lla 463 sub. 9, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 10 m², Superficie Catastale 13 m², Rendita Euro 9,30, Via Garibaldi n° 43, piani T.

Bene comune non censibile è il vano scale sub. 14.

Il valore attuale del secondo lotto è di € 110.000,00.

QUESITO "14"

La classe energetica del negozio foglio 42 p.lla 463 sub. 6 è **E** e dell'abitazione foglio 42 p.lla 463 sub. 7 è **G** (vedi documentazione allegata).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 11/11/2024

Il C.T.U.

(Geom. Alberto Giorgini)