

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento esecutivo immobiliare n. 68/2023 R.G.

Promossa da :

Contro:

Giudice: Dott.ssa DI GENNARO FILOMENA

CTU: Arch. Leonardo Annessi

Macerata, li 20/11/2023

IL CTU
Arch. Leonardo Annessi






INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;
Nomina e conferimento incarico;
Quesiti;
Risposta ai quesiti;
Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 68/2023**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa DI GENNARO FILOMENA

CTU: Arch. Leonardo Annessi

Attore principale:

Convenuto .

Data notifica di nomina CTU: 04/03/2024

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 08/07/2024

Nomina e conferimento incarico:

Lo scrivente Arch. Leonardo Annessi, nato a Macerata il 17/12/1980, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli Architetti di Macerata al n. 609 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 70, in data 04/03/2024 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 68/2023, promossa dalla . contro

Il Giudice Dott.ssa DI GENNARO FILOMENA fissava per il giorno 08/07/2024 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.



Quesiti:

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, 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. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) si 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 o 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 dai 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 ciascuno lotto.*
- 14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

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 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. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

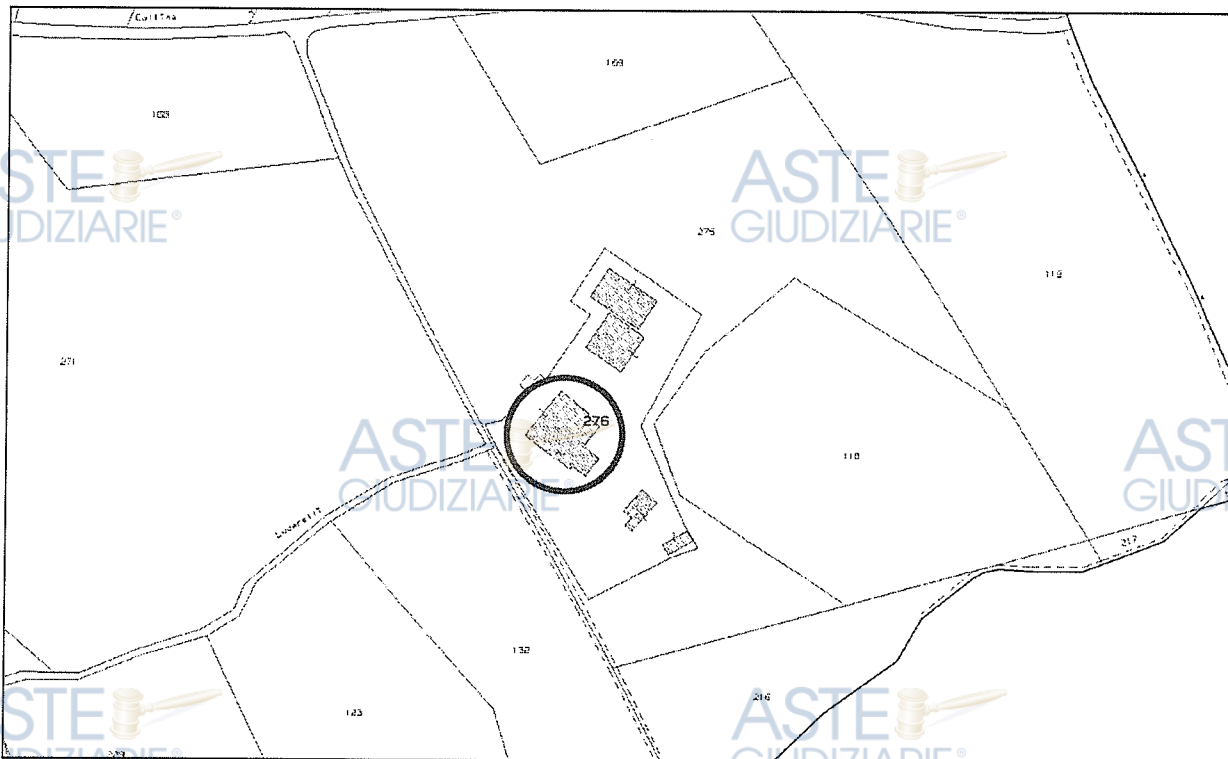
16. che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

Quesito n.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);

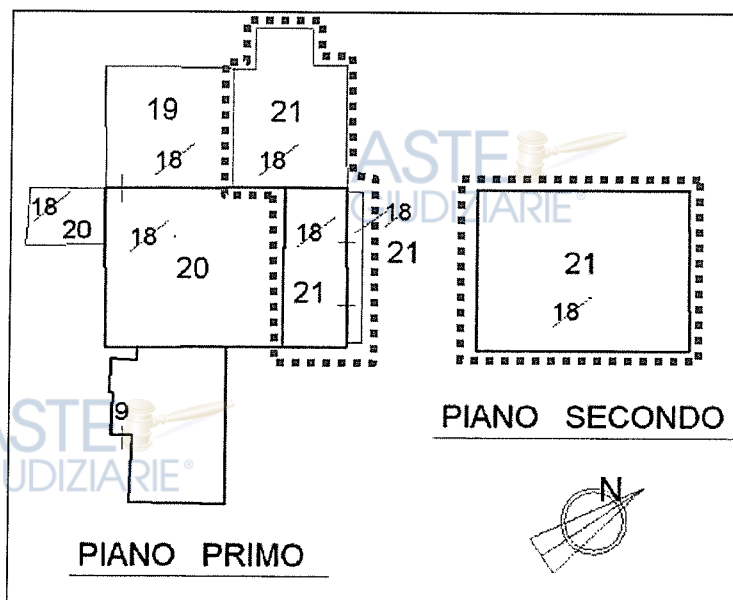
Risposta al quesito n.1:

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in una zona agricola del Comune di San Ginesio (MC), in c.da Collina n. 23 ed è costituito da una porzione di fabbricato composta da una porzione di abitazione al piano primo, una corte esclusiva ed una soffitta al piano secondo (vedi allegato doc. fotografica).

I beni immobiliari in oggetto vengono inquadrati come unico Lotto di Vendita.



Estratto di mappa con indicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto



Indicazione della porzione di fabbricato oggetto della presente Perizia

Lotto n.1 (porzione di Abitazione con corte esclusiva e soffitta)

Il Lotto n.1 è costituito dalla porzione di abitazione sita al piano primo, corte esclusiva di 97mq e soffitta al piano secondo, catastalmente identificati al NCEU Fg.54 p.lla 276 sub 21 cat.A/2.



Figura 1 _ Esterno complesso edilizio con indicazione della porzione di edificio in oggetto

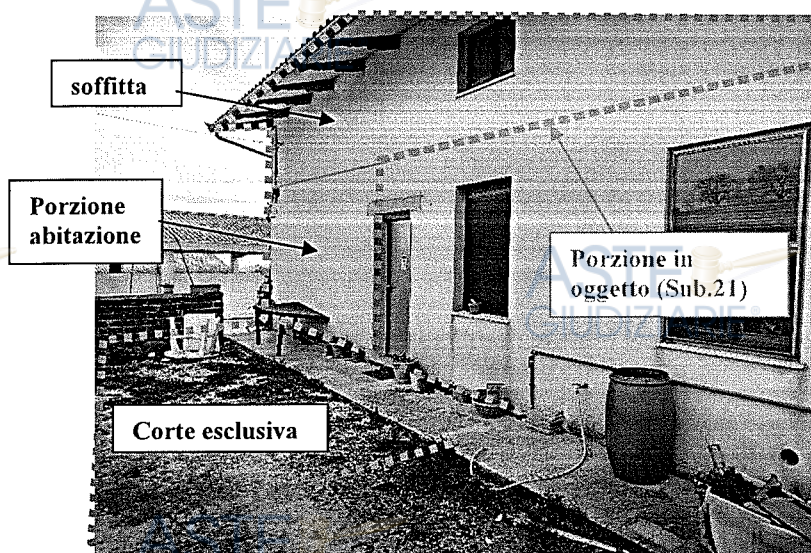


Figura 2 _ Esterno edificio con indicazione della porzione in oggetto (Sub.21)

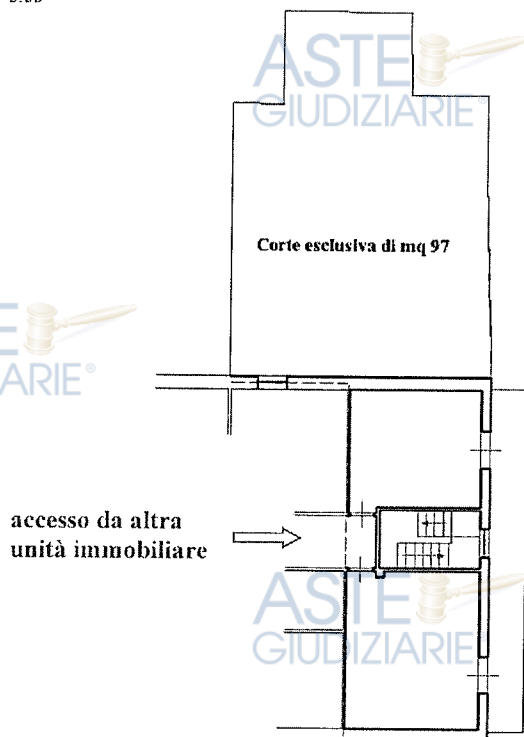
La porzione di abitazione al piano primo è composta da due vani adibiti a camera da letto e da un vano scala dalla quale si accede al piano secondo adibito a soffitta; inoltre sono presenti un balcone esclusivo lato nord e una corte esterna esclusiva di 97mq lato ovest.

La soffitta al piano secondo è composta da due grandi vani ripostiglio (open space) e da un vano soffitta . La porzione di abitazione e la soffitta in oggetto NON hanno accesso autonomo diretto dall'esterno (l'unità immobiliare in oggetto Sub.21 è interclusa); l'accesso avviene attraverso il passaggio all'interno di un'altra unità immobiliare (Sub.20) di diversa proprietà ' pertanto si crea di fatto una **servitù di passaggio** a favore dell'unità immobiliare in oggetto Sub.21.

L'unità immobiliare in oggetto (Sub.21) oltre a NON essere dotata di accesso autonomo, NON è dotata di servizi igienici e NON è dotata di cucina.

Piano Primo

H = 3.00



Piano Secondo



Planimetrie catastali dell'immobile in oggetto Sub.21

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile in oggetto, ottenuta prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta delle superfici relative alle pertinenze adeguate in base ad un indice correttivo oggettivo) è pari a 177,9 mq (come da schema di seguito riportato).

Criterio di calcolo consistenza commerciale

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	MQ COMMERCIALI
Porzione di Abitazione P1	60	100%	60,0
balcone P1	13,9	30%	4,2
soffitta P2	208	50%	104,0
corte esterna	97	10%	9,7

TOT MQ COMMERCIALI

177,9

All'interno della porzione di abitazione al piano primo sono presenti pavimentazioni in ceramica; gli infissi sono in legno con vetro doppio e tapparelle in pvc; l'impianto di riscaldamento presente è del tipo classico con terminali d'impianto in radiatori di ghisa; l'impianto serve l'intero piano primo, costituito da due unità immobiliari Sub.20 (NON oggetto di perizia) e Sub.21 (oggetto di perizia), il generatore di calore (caldaia murale) è situato all'interno della porzione di abitazione (Sub.20) di altra proprietà.

La soffitta è allo stato semi-grezzo, presenta pareti intonacate e tinteggiate, solaio di copertura in latero-cemento a vista con travetti varesi e tavole in laterizio allo stato grezzo; una porzione è pavimentata con pavimentazione in cotto, l'altra parte non è dotata di pavimentazione; sono presenti aperture finestrate in legno con doppio vetro e tapparelle in pvc; non è dotata di impianto di riscaldamento.

Quesito n.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;

Risposta al quesito n.2

Identificazione catastale:

Dati della richiesta		Comune di SAN GINESIO (Codice:H876)										
Catasto Fabbricati		Provincia di MACERATA										
		Foglio: 54 Particella: 276 Sub.: 21										
INTF												
(1) Proprietà 1/1												
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		54	276	21			A/2	1	4,5 vani	Totale: 92 m ² Totale: escluse aree scoperte: 92 m ²	Euro 348,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA COLLEVA n. 33 Piano 1-2										
Notifica		Partita										
Annotazioni		Mod.58										
di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. mc0201710 del 17/10/2011 - classamento e rendita validati												
Mappali Terreni Correlati Codice Comune H876 - Foglio 54 - Particella 276												

Si segnala che l'immobile in oggetto (Sub.21) è costituito da una porzione di abitazione, derivante da un frazionamento [VARIAZIONE del 26/10/2009 Pratica n. MC0220048 in atti dal 26/10/2009 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 44101.1/2009)]; tale porzione in oggetto (Sub.21) NON ha accesso autonomo diretto dall'esterno; l'accesso avviene attraverso il passaggio all'interno di un'altra unità immobiliare (Sub.20) di diversa proprietà. Inoltre si rileva una lieve anomalia grafica nella planimetria catastale: al piano primo non è rappresentato l'accesso al vano scala che collega al piano secondo

Nelle annotazioni della visura catastale si rileva la seguente dicitura riferita all'immobile in oggetto: *dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. mc 0201710 del 17/10/2011 - classamento e rendita validati*

Confini:

L'unità immobiliare in oggetto (Sub.21) risulta confinante con corte sub.19 (BCNC ai sub 20 e 21), con proprietà sub.20 contro la quale si crea di fatto una **servitù di passaggio** per accedere al Sub.21 in oggetto, p.lla 275 terreno soprastante la corte esclusiva) e con (Sub.9 e 10 unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio in oggetto)

Provenienza e Titolarità:

- Ad oggi l'immobile oggetto di esecuzione è di titolarità di la quota di 1/1 della piena proprietà, cui è pervenuto mediante atto di compravendita del 30/10/2009 del Notaio Antonio Moretti rep.91560 raccolta 17455, trascritto il 04/11/2009 n.17067/9898 d-
rattasi di trasferimento di fondo rustico in territorio montano); Il presente atto di compravendita è riferito a molteplici immobili tra i quali l'unità immobiliare in oggetto.
- A Vitali Alvaro l'immobile è pervenuto per averlo costruito su terreno acquistato con atto del Notaio Lino Valori in data 11/04/1981 trascritto il 15/04/1981 n.4012/3036.

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

L'unità immobiliare in oggetto (Sub.21) è interclusa, NON ha accesso autonomo diretto dall'esterno; l'accesso avviene attraverso il passaggio all'interno di un'altra unità immobiliare (Sub.20) di altra proprietà pertanto si crea di fatto una **servitù di passaggio** a favore dell'unità immobiliare in oggetto Sub.21.

Quesito n.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);

Risposta al quesito n.3

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.

Quesito n.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;

Risposta al quesito n.4:

L'intestazione dei beni in capo ai debitori esecutati risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Quesito n.5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Risposta al quesito n.5

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio (consultazione telematica), Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

- Ipoteca Volontaria (riferita a diversi immobili tra i quali il Sub.6 che successivamente ha generato l'immobile in oggetto) R.P. 2600 R.G.10448 Repertorio 87180/15279 del 24/06/2008 Notaio



MORETTI ANTONIO derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, trascritto in data 26/06/2008, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili; importo capitale € 268.000,00 ; importo ipoteca € 536.000,00; durata 20 anni.

- Ipoteca Volontaria (riferita a diversi immobili tra i quali l'immobile in oggetto Sub.21) R.P.92 R.G.622 Repertorio 95051/19425 del 14/01/2011 Notaio MORETTI ANTONIO derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo, trascritto in data 17/01/2011, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili; importo capitale € 150.000,00 ; importo ipoteca € 300.000,00; durata 25 anni.
- TRASCRIZIONE (riferita all'immobile in oggetto Sub.21) R.P.4451 R.G.5928 repertorio 767 del 18/04/2023 Ufficiale giudiziario del Tribunale di Macerata trascritto il 21/04/2023, a favore di [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile in oggetto (Sub.21)

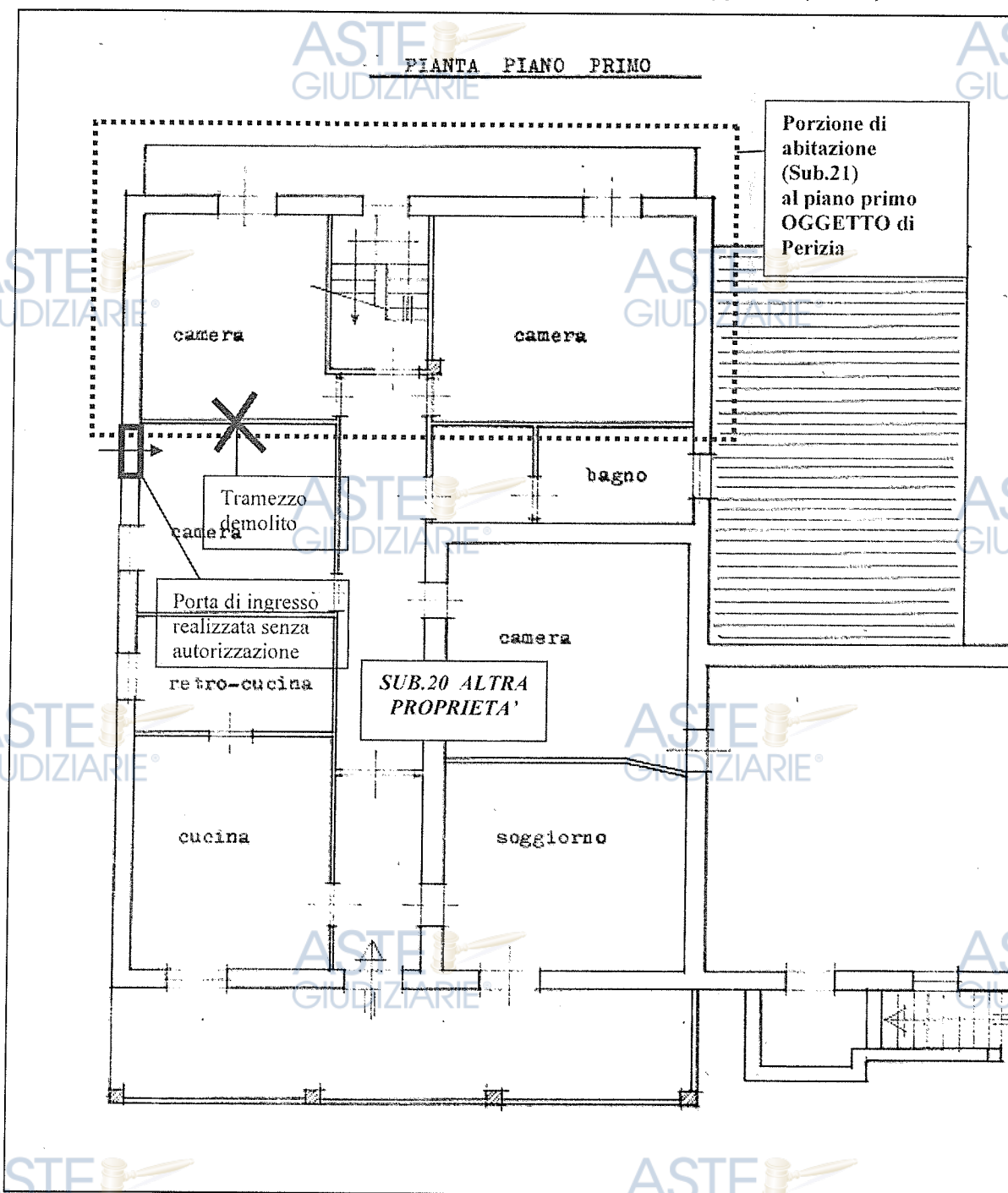
Quesito n.6. *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e ove possibile con quale spesa (indicativa);*

Risposta al quesito n.6

In esito ad accesso atti presso l'UTC del Comune di San Ginesio, relativamente all'immobile in questione si rilevano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.70/81 prot.4803 per Ampliamento e Sopraelevazione fabbricato rurale concessa ad [redacted] in data 11/12/1981 e successive Varianti; con la presente concessione è stato realizzato l'ampliamento (di cui fa parte l'immobile in oggetto Sub.21) in aderenza al fabbricato colonico originario iniziato in data anteriore al 1/09/1967;
- Concessione edilizia n.113/84 prot.3152 del 16/07/1984 concessa ad [redacted] per i lavori di sistemazione esterna con muretti controterra e scavo di sbancamento;
- Autorizzazione di abitabilità prot.6597 del 18/09/1986 del fabbricato composto da n.2 piani , n.1 appartamento, n.6 vani utili e n.2 vani accessori piano terra adibito a cantina garage più soffitta.
- Autorizzazione edilizia del 28/12/1992 prot.8095 pratica 264/92 concessa ad [redacted] per installazione di finestre e di una porta finestra di ingresso tra le colonne del portico di ingresso dell'abitazione (Sub.20 NON oggetto di perizia); tale installazione non
- Concessione edilizia prot.6166/2000 pratica ed.n.135/99 del 10/11/2000 e successive Varianti (riferito al corpo di fabbrica Originario in muratura) per i lavori di recupero del fabbricato eseguito ai sensi della L61/98 per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico Fabbricato danneggiato dal terremoto del 26/09/1997

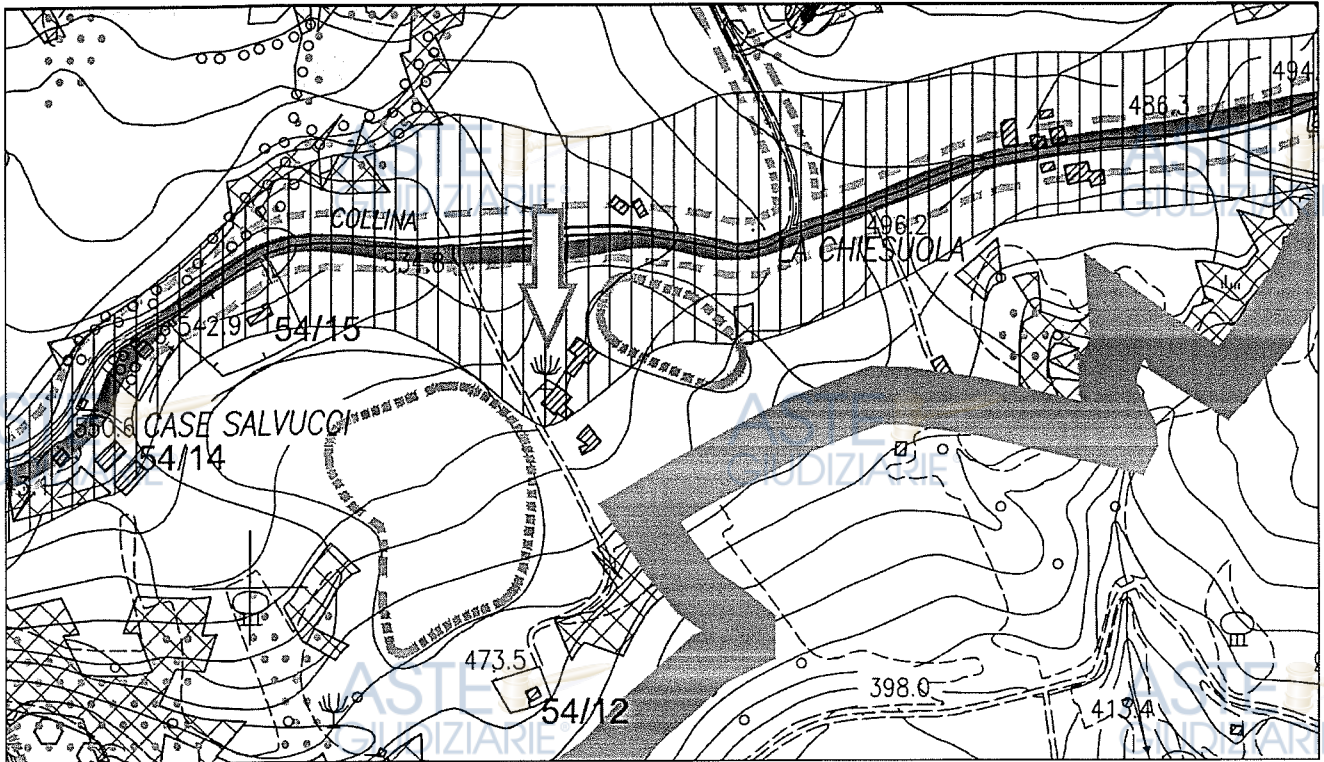
In base al sopralluogo effettuato dallo scrivente CTU sono emerse le seguenti **difformità edilizie** rispetto allo stato licenziato: è stata realizzata una porta di ingresso al lato nord nella camera facente parte della porzione di abitazione (Sub.20 - NON oggetto di perizia) ed è stato demolito il tramezzo che delimitava la porzione in oggetto (Sub.21) con l'altra porzione (Sub.20 - NON oggetto di perizia).



Elaborato grafico allegato alla Variante al Concessione edilizia n.70/81

NON si rilevano elaborati grafici relativi al piano secondo (soffitta) allegati alle concessioni edilizie, pertanto non è possibile accertare eventuali difformità relative a tale piano.





stralcio PRG

In base al PRG VARIANTE IN ADEGUAMENTO AL PPAR E PTC (ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI DELLA GIUNTA PROVINCIALE l'immobile in oggetto ricade in :

- E zone agricole e territorio non urbanizzato

- E1 aree con grado di pericolosità geologica alto e aree di versante in dissesto a pericolosità medio-moderata (artt.21bis,23,26)

ART.21 bis - ZONE AGRICOLE RICADENTI ALL'INTERNO DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI

ART.23 - AREE CON GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICO ALTO E AREE DI VERSANTE IN DISSESTO A PERICOLOSITA' MEDIO-MODERATA - E1

ART.26 - RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE

ART. 51 - AMBITI DI TUTELA DEI CRINALI, STRADE PANORAMICHE E DI ALTA PERCETTIVITA' VISUALE

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

Risposta al quesito n.7

La porzione di abitazione in oggetto (Sub.21) risulta occupata dal proprietario convenuto

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

Risposta al quesito n.8

Al debitore spetta la piena proprietà sul bene eseguito.

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

Risposta al quesito n.9

Alla data della compravendita (30/10/2009) il debitore era celibe.

Quesito n.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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

Risposta al quesito n.10

L'unità immobiliare in oggetto (Sub.21) è interclusa, NON ha accesso autonomo diretto dall'esterno; l'accesso avviene attraverso il passaggio all'interno di un'altra unità immobiliare (Sub.20) di altra proprietà pertanto si crea di fatto una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare in oggetto Sub.21.

NON si rileva l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico.

In base alle NTA del PRG l'attitudine edificatoria è normata dagli artt.21bis,23,26 e 51.

Quesito n.11. *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Risposta al quesito n.11

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

Quesito n.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;

Risposta al quesito n.12

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul "metodo sintetico comparativo di stima".

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 450,00 €/mq.

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	INDICE	MQ COMMERCIALI	VALORE UNITARIO	VALORE DI MERCATO AL LORDO DEGLI AGGIUSTAMENTI €
Porzione di Abitazione P1	60	100%	60,0	450,00 €	27.000,00 €
balcone P1	13,9	30%	4,2	450,00 €	1.879,20 €
soffitta P2	208	50%	104,0	450,00 €	46.800,00 €
corte esterna	97	10%	9,7	450,00 €	4.365,00 €
TOT MQ COMMERCIALI			177,9		80.044,20 €

Per calcolare il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, si tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell'immobile e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

- Riduzione del valore dovuto alla particolare condizione dell'immobile: porzione di abitazione NON autonoma (NON dotata di accesso autonomo, NON dotata di servizi igienici e cucina), allo stato attuale indissolubilmente legata alla restante porzione (Sub.20) di altra proprietà.

Riduzione del valore = 50%

- Riduzione del valore in base allo Stato manutentivo rilevato (mediocre) = 20%
- Spese di regolarizzazione difformità edilizie rilevate (vedi risposta quesito n.6), ripristino dello stato licenziato (rifacimento parete divisoria) = 3.000,00€

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, il valore di mercato allo stato di fatto dell'immobile in oggetto al netto degli aggiustamenti può essere assunto pari a :

VALORE DI MERCATO ALLO STATO DI FATTO = 21.000,00 € (valore arrotondato)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Porto Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

Quesito n.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.*

Risposta al quesito n.13

Il bene pignorato NON è divisibile in lotti.

Quesito n.14: *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Risposta al quesito n.14

Il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di un impianto di riscaldamento del tipo classico con terminali d'impianto in radiatori di ghisa; l'impianto serve l'intero piano primo (Sub.20 e 21); il piano secondo adibito a soffitta non è dotato di impianto di riscaldamento; il generatore di calore (caldaia murale) è situato all'interno della porzione di abitazione (Sub.20) di altra proprietà (NON oggetto di esecuzione).

Allo stato attuale è stata demolita la parete interna che delimitava l'unità immobiliare in oggetto (Sub.21) rispetto all'altra unità (Sub.20).

La parte convenuta dichiara che l'impianto è in disuso da tempo e non si rende disponibile a fornire riferimenti relativi al generatore di calore (libretto di impianto e/o altra documentazione) e/o riferimenti per risalire alle caratteristiche dell'impianto situato all'interno della porzione di abitazione (Sub.20) di altra proprietà.

In base a quanto sopra riportato NON è stato possibile redarre l'Attestato di prestazione energetica.

Allegati:

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale (estratto di mappa, visure storiche catastali e planimetria catastale);
- Visure Ipotecarie (si allega solo parte delle visure effettuate);
- Autorizzazione di abitabilità.

Macerata, li 08/07/2024

IL TECNICO
Arch. Leonardo Annessi