

Comune di Corridonia

Provincia di Macerata



Tribunale di Macerata

(Procedura Esecutiva N. 98/2020 R.G.)



Esecuzione immobiliare

Promossa da:

PURPLE SPV SRL (creditore procedente)

Contro:

OMISSIS + 1 (debitore esecutato)

Giudice dell'esecuzione:

DOTT. JONATA TELLARINI



Tolentino, lì 02/06/2022

Il C.T.U.

(Geom. Sergio Passarini)



INDICE

1. Premessa
2. Risposta ai quesiti
3. Conclusioni



ALLEGATI:

- A) Stralcio catastale – Planimetrie catastali – P.R.G. N.T.A.
- B) Visure catastali – ispezioni ipotecarie
- C) Documentazione fotografica



1. Premessa

Con notifica PEC del 04/11/2021 l'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Jonata Tellarini, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Passarini Sergio, nato a Tolentino (MC), il 05/05/1979, geometra libero professionista, con studio in Tolentino, Largo Tacci Porcelli n. 8, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Macerata con il n. 1023 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Macerata, ponendogli i seguenti quesiti:

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 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);*
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 compravendere 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.*

Il sottoscritto prestato il giuramento di rito, esaminata la documentazione prodotta in atti ed eseguiti gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata (conservatoria e catasto) e presso il Comune di Potenza Picena, comunicava alla proprietà, a mezzo raccomandata A/R, che in data prestabilita, presso gli immobili oggetto di perizia sarebbe stato eseguito un sopralluogo, in seguito rinviato per mancata presentazione del debitore esecutato.

Al secondo tentativo di sopralluogo, previo avviso con Racc. A/R, in data 27/06/2022 alle ore 10:30, il sottoscritto CTU si presentava sul luogo convenuto dove era presente uno dei debitori esecutati. Quest'ultimo ha permesso allo scrivente di accedere agli edifici pignorati, potendo determinare in tal modo la consistenza con misure geometriche, le finiture interne ed esterne ed effettuare una documentazione fotografica.



2. Risposte ai quesiti

RISPOSTA AL QUESITO "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)*

Descrizione edificio

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Corridonia (MC), in zona semiperiferica, esattamente in VIALE MONTOLMO, ai civici n. 110 e 112.

PREMESSE

Visto il mancato completamento della ristrutturazione edilizia che ha interessato nell'anno 1994 l'intero involucro edilizio, non è possibile allo stato attuale trattare separatamente le unità immobiliari, tra l'altro definite catastalmente come F3 (in corso di definizione), ciò per il semplice motivo che i lavori strutturali che interessano le murature portanti non sono state portate a compimento e l'eventuale immobile trattato separatamente non avrebbe modo di ottenere agibilità fintanto tutti i lavori non saranno conclusi.

DESCRIZIONE

L'edificio si presenta di forma regolare, si sviluppa su n.4 piani fuori terra e n.1 interrato, la struttura portante risulta in muratura di mattoni pieni per la porzione di edificio fronte strada mentre con telaio in cemento armato per la porzione più recente posta a nord.

La costruzione è organizzata con un accesso centrale al piano terra (lato sud), un corridoio che giunge ad un vano scala post nel lato nord-est della parte di edificio a mattoni e quest'ultimo collega tutti i vari livelli, fatta eccezione per il piano interrato ove sono presenti le rampe ma non è ancora stata realizzata l'apertura di collegamento. Il piano interrato è fruibile per mezzo di una rampa posta nel lato nord-est della struttura in c.a. di più recente costruzione.

Il vano scala di cui sopra è costituito da rampe e pianerottoli in cemento armato gettati in opera, i solai di interpiano dell'edificio principale sono in latero cemento fatta eccezione per il solaio del piano terra costituito da voltine in acciaio/laterizio e la copertura costituita da travi in legno con soprastante travicelli e pannelle, quest'ultimo solaio è stato oggetto di sistemazione del manto di copertura, previa realizzazione di nuova soletta in c.a.

La struttura più recente in cemento armato è dotata di giunto sismico con la struttura antistante, è costituita nel piano seminterrato da pilastri e pareti controterra in c.a., nel piano

terra da pilastri senza tamponature, infine nel piano primo risultano presenti solamente i ferri di ripresa dei pilastri. Il progetto presentato al Comune di Corridonia con pratica edilizia C.E. 18/1994 prevedeva, per questa porzione di edificio, ulteriori n. 2 piani in elevazione.

Come può evincersi dalla documentazione fotografica il manufatto risulta in stato di abbandono da diversi anni, risultano da ultimare gli interventi sulle murature portanti e la struttura in c.a. in ampliamento, oltre a tutte le finiture ed opere impiantistiche.

Esternamente, fatta eccezione per la parte nord, interessata dal mancato completamento della struttura in ampliamento, risulta pressoché ultimata con il paramento esterno facciavista già stuccato e carente solamente della sistemazione dei balconi (tinteggiatura solette e ringhiere) e degli infissi esterni.

RISPOSTA AL QUESITO “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.*

INDIVIDUAZIONE CATASTALE:

Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Corridonia al foglio 41, p.lla 162:

- sub. 7, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 13, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 15, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 16, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 17, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 18, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 19, cat. F1 (area urbana), senza rendita; consistenza mq 150.
- sub. 20, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 24, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 22, cat. F3 (in corso di costruzione) senza rendita;
- sub. 12, cat. F1 (area urbana), senza rendita; consistenza mq 80.

SI EVIDENZIA CHE ALL’INTERNO DELLO STABILE OGGETTO DI PERIZIA SONO PRESENTI AL PIANO PRIMO N.2 U.I. (SUB. 14 E SUB 21 – CAT. F3) CHE NON SONO OGGETTO DI PIGNORAMENTO MA RISULTANO DI PROPRIETA’ DEI DEBITORI ESECUTATI.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina nel lato sud con la strada comunale Viale Montolmo, nel lato ovest con la stessa proprietà (P.lla 246, sub. 23) nel lato est con altra proprietà (p.lle 214, 1773 e 1272) e nel lato nord con altra proprietà (p.lla 504).

PROVENIENZA

Gli immobili nell'ultimo ventennio risultano essere stati interessati dall'atto di compravendita del 27/05/1993 Rep. 79633 Notaio Chessa di Corridonia (MC) con cui i debitori eseguiti sono divenuti proprietari.

TITOLARITÀ

Per i sub. N° 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 24 della p.lla 162, foglio 41 risulta la piena proprietà per il seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/1

Per il sub. N° 22 della p.lla 162, foglio 41 risulta la piena proprietà per il seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/1

Per il sub. N° 12 della p.lla 162, foglio 41 risultano proprietari i seguenti soggetti:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	2/3
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/3

DIRITTI REALI DI TERZI/SERVITÙ

Dalle ricerche effettuate gli immobili non risultano interessati da gravami legati a servitù o diritti di terzi.

RISPOSTA AL QUESITO “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);

Da un confronto tra l’atto di pignoramento e le note di trascrizione e quelle esaminate dai registri immobiliari, non è stata rilevata alcuna difformità.

RISPOSTA AL QUESITO “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

L’intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è risultato conforme con il passaggio di proprietà di cui all’atto del 27/05/1993 Rep. 79633 Notaio Chessa di Corridonia (MC).

RISPOSTA AL QUESITO “5”: Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

Dall’analisi dei registri immobiliari in merito ai beni pignorati, oltre all’ipoteca volontaria del 13/01/1998 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, non risultano attive ulteriori iscrizioni ipotecarie nell’ultimo ventennio.

RISPOSTA AL QUESITO “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);

Gli edifici ricadono nel Piano Regolatore Generale del Comune di Corridonia all’interno delle Zone residenziali di completamento “B” – Sottozona B30 – 15.4 delle NTA:

IF mc./mq. 3.00

DC ml 5.50 (ridotta a ml 5,00 per fabbricati con altezza max pari a 10.00 ml) oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti. La distanza dai confini è ridotta a ml 5,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10,00.

DS ml. 5.00 oppure allineamento ai fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute. E’ fatto obbligo mantenere distanza maggiori

nelle sole zone in cui la fascia di rispetto stradale sia stata definita negli elaborati grafici di piano.

Df distanza minima tra fabbricati: ml 11.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml 10,00 nel caso di costruzioni con altezza massima non superiore a ml 10,00.

H MAX ml 10.00

Di seguito si riportano le pratiche edilizie che hanno interessato l'edificio:

- Concessione Edilizia n. 864 del 19/06/1993 Ristrutturazione e ampliamento edificio civile con negozio.
- Concessione Edilizia n. 18 del 22/08/1994 Variante alla C.E. 864/1993

Essendo scaduto il titolo edilizio e non conclusi gli interventi di progetto, gli immobili di che trattasi risultano sprovvisti di agibilità.

IRREGOLARITÀ EDILIZIE

Non essendo conclusi gli interventi di progetto non è possibile stabilire le difformità realizzate.

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

Dal sopralluogo effettuato è risultato che i beni oggetto di esecuzione risultano liberi.

RISPOSTA AL QUESITO "8" - "9": Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota – "Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge".

Per i sub. N° 7, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 24 della p.la 162, foglio 41 risulta la piena proprietà per il seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/1

Per il sub. N° 22 della p.lla 162, foglio 41 risulta la piena proprietà per il seguente soggetto:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/1

Per il sub. N° 12 della p.lla 162, foglio 41 risultano proprietari i seguenti soggetti:

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	2/3
OMISSIS nato a Omissis (MC) il Omissis	OMISSIS	Proprieta'	1/3

RISPOSTA AL QUESITO “10” – “11”: *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” – “Accertare l’esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”.*

Non sono stati accertati vincoli ed oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell’acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO “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.*

Criteri di stima:

Per determinare il valore di stima si è seguito il criterio del “più probabile valore di mercato degli immobili”, si è proceduto per via sintetica per comparazione, tenendo conto l’ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle vie di comunicazione, la posizione e l’esposizione, la presenza della valenza paesaggistica, la vetustà e lo stato di conservazione, la caratterizzazione tipologica e strutturale, il grado di finiture esterne ed interne, tenuti presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possono ritenere simili e i più idonei per una giusta ed equa valutazione. Quale parametro si è scelto il prezzo medio di mercato di un metro quadrato di superficie commerciale, intendendo con tale dizione la misura della superficie di pavimento comprensiva sia delle murature

perimetrali che dei tramezzi interni.

In base ai prezzi medi locali rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e altre agenzie indipendenti, in base a pubblicazioni di riviste specializzate nel settore, nonché da quanto rilevato dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI, il valore medio unitario di un ipotetico immobile di riferimento appena ristrutturato con finiture medie è pari a: **Vm= € 1400,00/mq**

Dato lo stato dei luoghi con i lavori di ristrutturazione ancora da completare si reputa che per poter definire il più probabile valore di mercato si debba procedere alla stima delle opere necessarie per il completamento dei lavori che resteranno in capo all'aggiudicatario della presente procedura.

Di seguito la stima sommaria dei lavori con prezzi al mq di superficie utile lorda (stima basata sull'esperienza tecnica dello scrivente):

Completamento Edificio in muratura → €/mq 900,00

Completamento ampliamento in c.a. → €/mq 900,00

Costruzione piani 2° e 3° ampliamento in c.a. → €/mq 1400,00

Sistemazione Balconi in c.a.(P1-P2) → €/mq 500

Completamento soffitta Edificio in muratura → €/mq 400,00

Costruzione soffitta Edificio in c.a. → €/mq 900,00

Completamento intero Piano seminterrato → €/mq 450,00

Sistemazione corte esterna → €/mq 25,00

Dalla valutazione analitica di un ipotetico edificio agibile di pari superficie, sarà decurtata l'importo stimato della spesa necessaria per il compimento delle opere rimanenti.



VALUTAZIONE ANALITICA						
Corpo		Piano	Superficie Commerciale (mq)	Coefficiente Correttivo	Valore Commerciale (€/mq)	Valori i-esimi
1	Edificio in muratura	PT-1-2	327,6 lorda	1,00	1 400,00	458 640,00
2	Edificio in c.a.	PT-1-2	190,5 lorda	1,00	1 400,00	266 700,00
3	Balconi	P2-3	5 lorda	0,50	750,00	3 750,00
4	Soffitte	P4	172,7 lorda	0,25	350,00	60 445,00
5	Seminterrato	PS1	172,7 lorda	0,50	700,00	120 890,00
6	Corte esterna	PT	230 lorda	0,05	70,00	16 100,00

consistenza totale mq 1099

Valore di mercato (€/mq) 1 400,00

valore totale € 926 525,00

Stima costi di completamento opere di ristrutturazione

Corpo		Piano	Superficie Commerciale (mq)	Costo compl. Ristrutturazione (€/mq)	Valore
1	Edificio in muratura	PT-1-2	327,6 lorda	900,00	294 840,00
2	Edificio in c.a.	PT	63,5 lorda	900,00	57 150,00
3	Edificio in c.a.	P1-2	127 lorda	1 400,00	177 800,00
4	Balconi	P2-3	5 lorda	500,00	2 500,00
5	Soffitta porz. In c.a.	P4	63,5 lorda	900,00	57 150,00
6	Soffitta porz. In muratura	P4	109,2 lorda	400,00	43 680,00
7	Seminterrato	PS1	172,7 lorda	450,00	77 715,00
6	Corte	PT	230 lorda	25,00	5 750,00
Totale €					716 585,00

DAL CALCOLO SOPRA RIPORTATO SI EVINCE CHE IL COMPENDIO IMMOBILIARE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA HA IL SEGUENTE VALORE:

Valore edificio = € 926'525,00-716'585,00= € **209'940,00**

RISPOSTA AL QUESITO "13": Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando - in caso affermativo- i beni da compravendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Non risulta possibile dividere in lotti differenti il compendio immobiliare per via del mancato completamento della ristrutturazione edilizia che in particolar modo interessa le parti strutturali dell'edificio. Le eventuali porzioni (lotti) individuate non potrebbero ottenere l'agibilità senza il completamento unitario delle opere residue.

LOTTO UNICO:

DIRITTI DI PROPRIETÀ PARI A 1/1 SU EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE CON NEGOZIO AL PT E CORTE ESCLUSIVA SITI NEL COMUNE DI CORRIDONIA (MC), IN VIALE MONTOLMO 110/112, CONTRADDISTINTI CATASTALMENTE AL FOGLIO 41, P.LLA 162, SUBALTERNI 7,12,13,15,16,17,18,19,20,22,24.

Valore complessivo di stima € 209'940,00 arrotondato ad € 210'000,00

Valore diritto di proprietà pari a 1/1 = € 210'000,00

VALORE VENDITA GIUDIZIARIA: € 210'000,00 (euro Duecentodiecimila/00)

RISPOSTA AL QUESITO "14": Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Essendo il fabbricato in oggetto "al rustico" ossia nello stato di "scheletro strutturale", l'attestato di prestazione non risulta necessario ai sensi dell'art.3 comma 3 del D. Lgs 192/2005.

3. Conclusioni

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Tolentino, lì 02/06/2022

Il C.T.U.

(Geom. Sergio Passarini)

