

STUDIO TECNICO GEOM. PAOLO ALOISIO

Via Romeo Gallenga 68, 06127 Perugia

Tel/fax 075-3725001 Cell. 346-8259628

E-MAIL: studiotecnicoaloisio@hotmail.it

PEC: paolo.aloisio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO

DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ELABORATO PERITALE

GIUDIZIALE

Afferente l'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n. 35/2023**,

promossa da:

- POP NPLS S.r.l.

CREDITORE PROCEDENTE

Avv. Antonio Donvito

CONTRO:

oOoOo

Ill.mo **G.Es. Dott. Enrico PANNAGGI**, la S.V., con ordinanza notificata a mezzo PEC del 22/02/2024, nominava CTU il sottoscritto Geom. Paolo Aloisio (PEC: paolo.aloisio@geopec.it) nella Esecuzione Immobiliare a margine.

A mezzo dell'ordinanza sopra richiamata la S.V. poneva allo scrivente il seguente Quesito Tecnico:

“Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria /ovvero certificazione notarile) prodotta in att. nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni in oggetto di esecuzione provveda a:

- 1) Descrivere i beni pignorati anche a 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 ed 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 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 che 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 quota, indicando le complete generalità di tutti i
comproprietari o contitolari di altro diritto reale;
- 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 o 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 carattere storico-artistico;

- 11) Accertare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che 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, 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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa”

Accettato l'incarico tramite l'invio telematico dell'apposita dichiarazione, previo coordinamento con l'Avv. Francesca Brunieri quale custode nominato dalla S.V., il perito si recava in comune di Civitanova Marche “Alta”, via del Sole n. 4.

Procedendo secondo rito, non appena identificati i luoghi di causa, lo scrivente poteva accedere all'interno del cespite pignorato dato che era presente ed acconsentiva all'accesso peritale.

Pertanto in forza del mandato ricevuto, sulla scorta dei rilievi anche planimetrici eseguiti in loco, formata adeguata documentazione fotografica, a seguito degli accertamenti eseguiti

quali: indagini presso gli uffici comunali preposti al controllo dell'assetto del territorio per la verifica della conformità edil-urbanistica, visure ipo-catastali di natura telematica, eseguite le debite ricerche di mercato per il reperimento dei valori venali di comune commercio per immobili simili a quello in oggetto, svolte le necessarie determinazioni e deduzioni, il CTU ritiene di essere ora in grado di riassumere il risultato delle indagini allo scopo compite nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di lettura, verrà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DESCRIZIONE DEI CESPITI PIGNORATI.**
- 5) VERIFICA DI CORRETTEZZA ATTO DI PIGNORAMENTO.**
- 3) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA INTESTAZIONE DEI CESPITI IN CAPO AI DEBITORI, NEL VENTENNIO.**
- 4) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDIL-URBANISTICA E CONDIZIONE D'USO DEI CESPITI.**



- 5) TITOLARITA', PIENA O IN QUOTA E
REGIME FICALE ADOTTATO PER
L'ACQUISTO DEI CESPITI.**
- 6) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA
DI VINCOLI E GRAVAMI ANCHE DI
TIPO CONDOMINIALE.**
- 7) VALUTAZIONE.**
- 8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.**
- 9) FORMAZIONE DEI LOTTI.**
- 10) CONCLUSIONI.**

Precisato e specificato quanto sopra, si procede con il
seguente capitolo:

1) DESCRIZIONE DEI CESPITI PIGNORATI.

Come qui di seguito:

1/a) DESCRIZIONE.

L'oggetto del presente elaborato peritale giudiziale è costituito da una porzione cielo-terra di un vetusto fabbricato, distinta in due unità abitative, una dotata di un semi-panoramico lastrico solare (indicato in planimetria catastale come corte), ed un locale garage sottostante il citato lastrico solare, l'altra posta

sottotetto, il tutto ubicato in comune di Civitanova Marche (zona alta) via del Sole n. 4 -2.

La sopra menzionata porzione di fabbrica cielo-terra, è ubicata in un antico borgo medievale denominato “Civitanova Alta” adagiato sulle colline Marchigiane a circa 5-6 chilometri di distanza dal mare, caratterizzato dal buono stato di conservazione generale e dalla presenza di una cinta muraria commissionata dai Maestri Comacini nel 1440, conservata quasi per la sua interezza, ottimo esempio di architettura militare rinascimentale.

Detta porzione di fabbrica è posizionata fra la citata cinta muraria e la iconica “Torre Dell'Acquedotto” edificata nel 1935 con pianta ottagonale.

La medesima porzione di fabbricato è stato edificato in epoca non recente con strutture verticali in muratura ordinaria in mattoni di laterizio faccia-vista corredate di fasce marcapiano intonacate e tinteggiate in colore chiaro, reggenti: sia i solai piani ed inclinati di copertura in latero-cemento, sia il manto sommitale in tegole di laterizio.

Allo sporto di gronda in c.a. sono ancorati i canali di gronda in rame così come i canali discendenti.

(VEDI FOTO N. 1-2-3, ALLEGATE A FINE RELAZIONE)

L'intero fabbricato *de quo* verte in buono stato di conservazione dal punto di vista statico ed estetico.

Proseguendo nel particolare si continua distinguendo la trattazione dei cespiti in oggetto così come segue:

UNITA' ABITATIVA POSTA AL PIANO T. e 1°.

Lungo la citata via del Sole e precisamente al civico n. 4, è presente un ingresso pedonale affacciante direttamente sulla via pubblica regolamentato da un infisso in legno massello con specchiatura in vetro satinato, superato il quale si accede in uno stretto ingresso-corridoio con andamento ad “L”, servente l'accesso: sia al corpo scala comune naturalmente illuminato da un piccolo lucernaio, sia alle consistenze del piano terra ora in esame, distinte in una camera, un locale bagno, un soggiorno con angolo cottura.

(VEDI FOTO N. 4-5-6-7-8)

Attraverso il citato locale soggiorno prima, ed un modesto corridoio poi, si raggiunge un lastrico solare parzialmente panoramico, catastalmente denominato corte, il cui accesso è regolamentato da un portoncino blindato.

(VEDI FOTO N. 9-10)

Detto lastrico solare interamente pavimentato con elementi di gress, nonché protetto da un parapetto in muratura di mattoni faccia-vista, è accessibile anche da un secondo ingresso privato affacciante sulla via Croce Santa contigua con la già citata via del Sole, ingresso dotato di un infisso ad un'anta in lamiera di ferro verniciata in colore scuro.

(VEDI FOTO N. 11-12-13-14)

Quindi ritornando nel già menzionato corpo scala comune pavimentato in marmo e dotato di balaustra in ferro con

corrimano in legno (VEDI FONO N. 15-16-17-18), salite due rampe di scale, si raggiunge il piano primo dove si rileva la presenza di n 4 camere, disimpegnate da un corridoio con andamento planimetrico ad “L”, ed un locale bagno.

La camera più lontana dal corpo scala comune è dotata di un modesto balconcino protetto da una balaustra in ferro verniciato in colore scuro.

Tutti i vani descritti sono dotati di aperture perimetrali serventi l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate, con aggiunta di maiolica alle pareti dei locali bagno, nonché dalla pavimentazione composta da materiali diversi a seconda dei vani, quale: marmo, marmette in cemento granigliato, ceramica.

Gli infissi perimetrali sono realizzati parte in legno monovetro e parte in alluminio con vetro-camera, mentre le porte interne sono in legno tamburato verniciate in colore bianco, ad eccezione di una sola porta realizzata in legno al naturale di fattura elaborata.

(VEDI FOTO DA N. 19 A N. 26)

Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico e di illuminazione, da quello idrico di adduzione e di scarico, nonché da quello di riscaldamento con caldaia murale a gas

metano e corpi radianti in ghisa; il tutto vertente in normale stato di conservazione.

Il cespite in oggetto ha una superficie utile calpestabile così distinta: abitazione circa mq. 124,00 (al netto della superficie del corpo scala perchè comune) con altezza pari a circa ml. 3,00, balcone circa mq. 4,00, lastrico solare circa mq. 27,00.

UNITA' ABITATIVA POSTA AL PIANO 2°.

In ragione della particolare altimetria dell'area di sedime del corpo di fabbrica in oggetto, l'unità specificatamente ora in oggetto, è accessibile sia a mezzo del più volte citato corpo scala comune, sia a mezzo di un secondo ingresso affacciante su Largo San Carlo n. 6, ingresso posizionato sulla facciata opposta a quella di via del Sole.

Detto secondo ingresso è regolamentato da un portoncino in legno massello al naturale.

(VEDI FOTO N. 27-28)

Quindi raggiunto il piano 2° a mezzo dei due accessi di cui sopra, si entra in una unità abitativa di tipo mansardato composta da un ampio ingresso, un soggiorno con angolo cottura, una camera ed un locale bagno.

(VEDI FOTO N. 29-30-31-32-33)

Altresì è presente un modesto balconcino protetto da una balaustra in ferro verniciato in colore scuro, pressoché identico a quello sottostante, accessibile dal citato locale soggiorno. .

Tutti i vani descritti sono dotati di aperture perimetrali serventi l'illuminazione naturale delle corrispondenti superfici ed il ricambio d'aria dei volumi afferenti.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalle pareti intonacate e tinteggiate, con aggiunta di maiolica alle pareti del locale bagno e di doghettato il legno al naturale sulla volta del soggiorno-cucina, nonché dalla pavimentazione in elementi di ceramica.

Gli infissi perimetrali sono in legno al naturale con monovetro, mentre le porte interne sono in legno tamburato al naturale.

Gli impianti tecnologici sono costituiti da quello elettrico e di illuminazione, da quello idrico di adduzione e di scarico, nonché da quello di riscaldamento con caldaia murale a gas metano e corpi radianti in ghisa; il tutto vertente in normale scarso stato di conservazione.

Il cespite in oggetto ha una superficie utile calpestabile così distinta: abitazione circa mq. 61,00 (al netto della superficie del corpo scala perchè comune) con altezza variante da un minimo di ml. 1,80 ad un massimo di ml. 2,40, balcone circa mq. 4,00.

LOCALE GARAGE.

Il cespite ora in oggetto è rappresentato da un locale di forma perimetrica pressoché quadrata il cui accesso da via del Sole n. 2 è regolamentato da un infisso metallico di tipo basculante.

Le finiture rilevate in loco sono costituite dalla pavimentazione in elementi di Klinker rosso, mentre gli impianti tecnologici si riducono al semplice impianto di illuminazione con un solo punto luce.

(VEDI FOTO N. 34-35)

Il cespite in oggetto ha una superficie utile calpestabile ammontante a circa mq. 27,00 ed un'altezza pari a circa ml. 2,30.

1/b) COORDINATE CATASTALI.

I cespiti oggetto del presente elaborato peritale stragiudiziale, costituiscono n. 3 unità catastali così distinte:

- **UNITA' ABITATIVA piano T. e 1°:** è censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, Cat. A/3, Cl. 3°, consist. vani 10, rendita € 800,51.

(VEDI VISURA CATASTALE, ALLEGATO N. 1)

(VEDI PLANIMETRIA CASTALE, ALLEGATO N. 2)

- **UNITA' ABITATIVA piano 2°:** è censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13, Cat. A/3, Cl. 2°, consist. vani 5, rendita € 335,70.

(VEDI VISURA CATASTALE, ALLEGATO N. 3)

(VEDI PLANIMETRIA CASTALE, ALLEGATO N. 4)

- **LOCALE GARAGE piano T.:** è censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3, Cat. C/6, Cl. 5°, rendita catast. € 51,03.

(VEDI VISURA CATASTALE, ALLEGATO N. 5)

(VEDI PLANIMETRIA CASTALE, ALLEGATO N. 6)

Altresì si allega la VAX e foto aerea.

(VEDI VAX, ALLEGATO N. 7)

(VEDI, ALLEGATO N. 8)

A seguito di quanto fin'ora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

2) VERIFICA DI CORRETTEZZA ATTO DI PIGNORAMENTO.

Come qui di seguito:

2/a) CORRISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE.

In forza del risultato: sia delle debite ispezioni ipotecarie eseguite con particolare attenzione alla nota di trascrizione Reg. Generale n. 3318 Reg. Particolare n. 2509 (VEDI ALLEGATO N. 9), sia dell'esame dell'atto di pignoramento immobiliare del 26/01/2023 (VEDI ALLEGATO N. 10), eseguito il confronto tra i due sopra citati documenti, è risultata inequivocabilmente la corrispondenza del contenuto dei due sopra citati atti.

2/b) ACCERTAMENTO DI SOPRAVVENUTE VARIAZIONI CATASTALI.

Esaminate le visure catastali storiche dei cespiti pignorati, è emerso:

- che le coordinate catastali del cespite attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, sono state create con la Denuncia di Variazione del 22/10/1988 in atti dal 6/2/1995 frazionamento n. 3402.1/1988;

(VEDI VISURA CATASTALE STORICA, ALLEGATO N. 11)

- che le coordinate catastali del cespite attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13, sono state create con la Denuncia di Variazione del 22/10/1988 in atti dal 6/2/1995 frazionamento n. B402.1/1988;

(VEDI VISURA CATASTALE STORICA, ALLEGATO N. 12)

- che le coordinate catastali del cespite attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3, sono state create per altre cause di variazione del 16/10/1988 in atti dal 7/5/1992 Var. Cons. n.C37/1985.

(VEDI VISURA CATASTALE STORICA, ALLEGATO N. 13)

Quindi tutte le citate variazioni catastali sopra descritte nel particolare, sono avvenute in epoca ben antecedente l'atto di pignoramento generante la presente procedura esecutiva.

Pertanto non si rileva la presenza di sopravvenute variazioni catastali.

Quale continuazione di tutto quanto sopra riferito, descritto ed accertato, si procede con il seguente capitolo:

3) ACCERTAMENTO DELL'ESATTA INTESTAZIONE DEI CESPITI IN CAPO AI DEBITORI, NEL VENTENNIO.

In forza delle debite ispezioni ipotecarie espletate, afferenti i cespiti pignorati censiti al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche

- al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12
- al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13

- al F/gl n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3,
visto l'elenco sintetico delle formalità (ALLEGATO N. 14) è emersa l'esistenza di n. 8 formalità riguardanti i cespiti in parola, nell'ultimo ventennio, ovvero:

- atto notarile pubblico costituzione ipoteca volontaria rogito dal Notaio Piergiorgio Moschetta in data 22/12/2000 Rep. 66960/6073 nota di trascrizione Reg. Gen. 70 Reg. Part.10;

(VEDI ALLEGATO N. 15)

- atto pubblico amministrativo costituzione ipoteca legale del 11/4/2005 rep. n. 7014/2005, nota di trascrizione Reg. Gen. 5630 Reg. Part. 1272;

(VEDI ALLEGATO N. 16)

- atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Dr. Cerreto Alessandra del 23/7/2007 rep. n. 18412/4359, nota di



trascrizione Reg. Gen. 12752 Reg. Part. 7828, a favore di

[REDACTED]

(VEDI ALLEGATO N. 17)

- atto notarile pubblico costituzione ipoteca volontaria rogito Notaio Dr. Cerreto Alessandra del 23/7/2007 rep. n. 18417/4363, nota di iscrizione Reg. Gen. 12753 Reg. Part. 3126, a favore di Tercas Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo;

(VEDI ALLEGATO N. 18)

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per annotazione a iscrizione e cancellazione totale del 23/72007, domanda di annotazione Reg. Gen. 15165 Reg. Part. 1801, a favore di Banca delle Marche Spa, contro [REDACTED]

[REDACTED];

(VEDI ALLEGATO N. 19).

- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata per annotazione a iscrizione e cancellazione totale del 23/72007, domanda di annotazione Reg. Gen. 15166 Reg. Part. 1802, a favore di Banca delle Marche Spa, contro [REDACTED]

[REDACTED];

(VEDI ALLEGATO N. 20).

- atto giudiziario Tribunale di macerata del 10//2/2023 rep. 284, Verbale di pignoramento immobili, nota di trascrizione Reg. Gen. 3318 Reg. Part. 2509;

(VEDI ALLEGATO N. 21);



- atto notarile pubblico accettazione tacita eredità rogito dal Notaio Piergiorgio Moschetta in data 27/9/1995 Rep. 34499, nota di trascrizione Reg. Gen. 4450 Reg. Part. 3368;
(VEDI ALLEGATO N. 22)

In ultima analisi è stato verificato che i cespiti oggetto della presente esecuzione immobiliare sono intestati ai debitori così come segue:

- unità abitativa piano T. e 1° censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 5 graffata con la particella n. 217, Sub. 12, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto;
- unità abitativa piano 2° censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 6 graffata con la particella n. 217 Sub. 13, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto;
- locale garage censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 3, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto.

Il tutto così come confermato dalla relazione notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vetrano di Messina.

(VEDI ALLEGATO N. 23)

Pertanto è stata accertata la corretta intestazione dei cespiti in capo ai debitori nel corso del ventennio.

A seguito di tutto quanto fin'ora riferito, descritto, accertato e verificato, si continua con il seguente capitolo:

4) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDIL-URBANISTICA E CONDIZIONE D'USO DEI CESPITI.

Come qui di seguito:

4/a) ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' EDI- URBANISTICA DEI CESPITI ED AGIBILITA'.

In seguito alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 0016620/2024 8/3/2024 (VEDI ALLEGATO N. 1) e conseguenti indagini svolte presso l'Archivio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche, il CTU reperito ed esaminato il fascicolo raggruppante tutti i titoli abilitativi afferenti i cespiti in esame, accertava l'esistenza di una documentazione incompleta a causa dell'assenza degli elaborati grafici integranti i titoli abilitativi rilasciati e viceversa, il tutto così come di seguito specificato:

- In forza della lettura della “lettera” a firma di [REDACTED] protocollata in data 1/8/1963 si evince che presso l'Archivio del comune di Civitanova Marche era già stato presentato progetto per la costruzione di un edificio di civile abitazione, progetto non più rintracciabile alla data odierna.

(VEDI ALLEGATO N. 2)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 13924 pratica n. 268/1963 del 12/8/1963, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitativo di piani quattro per complessivi vani n. 9+1 e n. 3 accessori, tale titolo è però privo degli indispensabili elaborati grafici necessari per comprendere l'entità, natura e consistenza dell'intervento edilizio autorizzato e soprattutto non realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 3)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 3581 pratica n. 268/1963 del 20/12/1967, completo di grafici, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso prevalentemente ad uso abitativo di piani tre, con locali laboratorio al piano terra, e superfici abitative al piano 1° e 2° **intervento edilizio non realizzato.**

(VEDI ALLEGATO N. 4)

- In forza di un semplice elaborato grafico riportante il timbro del parere favorevole della commissione edilizia del 26/1/1968, si evince la presentazione di un progetto per la realizzazione di un fabbricato di civile abitazione di quattro piani e di consistenza ben maggiore di quella attuale, ma data l'assenza dell'afferente titolo abilitativo, l'intervento edilizio ora in oggetto non può ritenersi autorizzato e comunque quanto in progetto non risulta realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 5)

- In forza del Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 7761 pratica n. 268/1963 del 20/04/1968, completo di grafici, veniva autorizzata la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso laboratorio di piani due, vani quattro, quindi intervento edilizio di fatto realizzato ma con consistenza ben inferiore a quella attuale, ovvero manca il piano 2° mansardato e con abusiva destinazione d'uso ad abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 6)

- In forza della Concessione Per Esecuzione Lavori Edili prot. 8799 pratica n. 268/63 del 27/4/1979, priva di elaborati grafici, veniva autorizzato il rifacimento della copertura, quindi non è possibile conoscere la tipologia di costruttiva della nuova copertura e quindi se i lavori eseguiti sono conformi.

Da informazioni riferite [REDACTED], al momento del rifacimento della copertura, la quota d'imposta e di colmo di quest'ultima veniva abusivamente alzata **fino a creare quella che oggi è l'unità abitativa mansardata posta al piano 2°.**

(VEDI ALLEGATO N. 7)

- In forza della Concessione Per Esecuzione Lavori Edili prot. 8299 pratica 187/82 del 28/5/1982, priva di elaborati grafici, veniva autorizzato la costruzione di un fabbricato ad uso garage interrato, quindi non è possibile conoscere l'esatta natura e consistenza dell'intervento edilizio autorizzato e realizzato.

(VEDI ALLEGATO N. 8)

- In data 1-4-1986 veniva presentata domanda di condono edilizio prot. 144/86 per la regolarizzazione di lavori di ampliamento, cambio di destinazione e modifiche prospettiche, priva di elaborati grafici ed altro.

(VEDI ALLEGATO N. 9)

- In data 21/02/2023 l'istruttore tecnico del Comune di Civitanova Marche inviava al [REDACTED] richiesta di regolarizzazione della citata pratica di condono n. 144/1986, non ancora evasa.

(VEDI ALLEGATO N. 10)

- In forza dell'Autorizzazione di Abitabilità del 27/1/1969 veniva dichiarata l'agibilità dei locali laboratorio posti al piano terra, mentre allo stato attuale l'intero piano terra (garage escluso) è di fatto destinato ad uso di civile abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 11)

- In forza dell'Autorizzazione di Abitabilità del 6/2/1969 veniva dichiarata l'agibilità dei locali laboratorio posti al piano primo mentre allo stato attuale l'intero piano 1° è di fatto destinato ad uso di civile abitazione.

(VEDI ALLEGATO N. 12)

A seguito di quanto sopra riferito ed accertato, si procede con il seguente capoverso:



4/b) VERIFICA DELLA SANABILITA' DEGLI ABUSI EDILIZI.

All'esito: sia dell'esame di tutta la sopra citata documentazione tecnica, sia del confronto con lo stato attuale rilevato in loco, è stata accertata la condonabilità e sanabilità di tutte le irregolarità rilevate, il tutto così come specificato nel particolare nell'elaborato peritale dedicato.

In prosecuzione di quanto fin'ora accertato e verificato nello specifico capitolo ora in lavorazione, si prosegue con il seguente capoverso:

4/c) DETERMINAZIONE DEI COSTI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI CESPITI.

Proseguendo, in merito ai costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica dei cespiti in oggetto, si precisa quanto segue:

- per lo svolgimento delle operazioni tecniche di cui sopra si può preventivare un costo complessivo dell'ordine di € 10.000,00 / 12.000,00, oltre gli accessori di legge;
- per la redazione dei certificati di conformità degli impianti tecnologici a firma di artigiani specializzati, si può preventivare costo di circa € 600,00 / 800,00 ognuno, oltre gli accessori di legge;
- per il calcolo dell'ammontare del costo di costruzione per nuove costruzioni o edifici esistenti in base al D.M. Lavori Pubblici n. 801 del 10/5/1977, non esistendo un unico metodo valido per

tutti Comuni, verrà calcolato dal preposto ufficio del Comune di Civitanova Marche, unitamente a tutti gli oneri, solo dopo la presentazione della pratica edilizia ed all'esito dell'istruttoria tecnica.

Comunque quale mera indicazione dell'ordine di grandezza di tale costo che si aggira in circa € 22.000,00 compreso il contributo di concessione, oltre gli oneri concessori per il cambio di destinazione d'uso da magazzini a civile abitazione.

Si prosegue con il seguente capoverso:

4/d) STATO DI UTILIZZO ATTUALE DEI CESPITI.

Alla data di inizio delle operazioni peritali preliminari svoltesi mediante accesso all'interno dei cespiti pignorati unitamente al custode giudiziale nominato nella persona dell'Avv. Francesca Brunieri, il CTU rilevava che l'unità abitativa posta al piano terra e primo era ed è occupata dal Sig. [REDACTED], mentre la sovrastante unità abitativa posta al piano secondo era ed è occupata dalla [REDACTED], entrambi eleggendovi luogo di residenza.

In prosecuzione di tutto quanto sopra riferito, descritto, verificato e determinato, si procede con il seguente capitolo:

5) TITOLARITA', PIENA O IN QUOTA E REGIME FICALE ADOTTATO PER L'ACQUISTO DEI CESPITI.

Come qui di seguito:

5/a) VERIFICA DELLA TITOLARITA' PIENA O IN QUOTA DEI CESPITI.

Per quanto concerne la proprietà e possesso delle unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, in forza degli accertamenti eseguiti, si ribadisce quanto in precedenza già riferito, ovvero:

- unità abitativa piano T. e 1° censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 5 graffata con la particella n. 217, Sub. 12, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto;
- unità abitativa piano 2° censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 6 graffata con la particella n. 217 Sub. 13, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto;
- locale garage censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche al F/gl. 14, particella n. 215, Sub. 3, è risultata: [REDACTED] piena proprietà 2/3 e nuda proprietà 1/3, [REDACTED] 1/3 usufrutto.

Pertanto è stata verificata la totale corrispondenza tra la titolarità dei tre cespiti in oggetto e l'atto di pignoramento che grava sui cespiti medesimi.

5/b) VERIFICA DEL REGIME FISCALE ADOTTATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI CESPITI.

I due soggetti codebitori [REDACTED] al momento dell'acquisizione dei diritti di proprietà, nuda proprietà nonché usufrutto, erano rispettivamente in regime fiscale di [REDACTED].

A seguito di tutto quanto sopra riferito, descritto, verificato e determinato, si procede con il seguente capitolo:

6) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI VINCOLI E GRAVAMI ANCHE DI TIPO CONDOMINIALE.

Come qui di seguito:

6/a) VINCOLI URBANISTICI.

Esaminato il vigente P.R.G. (Piano Regolatore Generale) del Comune di Civitanova Marche e relative N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione) nonché i vari piani particolareggiati attuativi, è emerso:

- che il borgo di Civitanova Marche “Alta”, è classificato zona “A” capo 4.3.1 delle N.T.A., ovvero zona dove il processo di costruzione urbana si ritiene sostanzialmente terminato, dove gli agglomerati urbani rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale così come definito dal D.M. 1444/68, con obbligo di interventi edilizi di solo tipo conservativo con ristrutturazione vincolata.



(VEDI ALLEGATO N. 25)

- che dall'esame della planimetria degli immobili sottoposti a tutela della Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici di Ancona ai sensi della L. 1089 e 364/1909, i cespiti in oggetto non ne sono gravati.

(VEDI ALLEGATO N. 26)

6/b) POSIZIONE CONTABILE CONDOMINIALE DEI CESPITI.

Verificato che esiste solo un condominio di fatto, ma non legalmente costituito a causa del numero inferiore ad 8 delle unità immobiliari componenti il fabbricato in esame, non esiste neanche la figura di un amministratore legalmente nominato.

Non risultano in essere o in progetto opere di manutenzione straordinaria.

Non risultano presenti altri vincoli o gravami accertabili.

A completamento di tutto quanto sopra riferito, descritto, verificato e determinato, si procede con il seguente capitolo:

7) VALUTAZIONE.

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire, alla data odierna, ai beni immobili oggetto di valutazione.

Nella determinazione del più probabile valore di mercato, il perito riteneva opportuno adottare il criterio di stima sintetico-comparativa e cioè ricercare il valore venale dei cespiti sulla base

di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compra-vendite di immobili simili.

Pertanto, sulla scorta di informazioni attinte presso referenziate agenzie immobiliari e studi tecnici del luogo, tenute in debita considerazione le quotazioni di immobili simili, riportate: sia nel listino prezzi della Camera di Commercio, sia nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI), sia nei vari borsini immobiliari, tenuto conto del particolare andamento del mercato immobiliare, della ubicazione del cespite, della tipologia, della consistenza, della destinazione d'uso, del buono stato di conservazione, della classe energetica, oltre a tutto quanto altro di caratteriale dal punto di tecnico-economico, previo adattamento al caso particolare, sono stati esperiti i seguenti prezzi medi unitari e conseguenti totali:

- Superficie ad uso abitativo piano T. e 1°:

mq. 124,00 x € 1.200,00 = € 148.800,00

- Balcone:

mq. 4,00 x € 250,00 = € 1.000,00

- Terrazzo:

mq. 27,00 x € 300,00 = € 8.100,00

Garage:

mq. 27,00 x € 600,00 = € 16.200,00

SOMMANO € 174.100,00

Visto e considerato: sia il particolare andamento del mercato immobiliare della zona specifica e le varie caratteristiche tecnico-

economiche del cespite in oggetto, per prudenzialità di stima, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 170.000,00. (diconsi euro centosettantamila)

- Superficie ad uso abitativo piano 2°:

mq. 61,00 x € 1.00,00 = € 61.000,00

- Balcone:

mq. 4,00 x € 250,00 = € 1.000,00

SOMMANO = 62.000,00

Visto e considerato: sia il particolare andamento del mercato immobiliare della zona specifica e le varie caratteristiche tecnico-economiche del cespite in oggetto, per prudenzialità di stima, il valore di cui sopra viene arrotondato per difetto ad € 60.000,00. (diconsi euro sessantamila)

A seguito di quanto fin'ora riportato, descritto, determinato e valutato, si continua con il seguente capitolo:

8) CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Sulla scorta dei dati e dei rilievi eseguiti in loco, a seguito dei calcoli a parte svolti, è risultato che entrambe le due unità abitative sono classificabili nella categoria energetica “G”.

(VEDI ALLEGATO N. 27 - 28)

Quale prosecuzione di quanto fin'ora riportato, descritto, determinato e valutato, si continua con il seguente capitolo:

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Nel presente capitolo andremo a riportare il risultato degli studi eseguiti in merito alla formazione dei lotti di vendita, quindi

in base alla tipologia, natura, consistenza, destinazione d'uso, accessibilità, e fruibilità dei beni immobili in oggetto, a giudizio dello scrivente si impone la formazione di due lotti.

Pertanto avremo:

LOTTO N. 1: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento dislocata su due livelli di piano T. e 1°, composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo/lastrico solare al piano terra, quattro camere, un bagno ed un balcone al piano primo per una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 124,00 + circa mq. 4.00 del balcone + circa mq. 27,00 del terrazzo, nonché garage al piano terra di circa mq. 27,00, il tutto ubicato in Comune di Civitanova Marche “Alta” via del Sole n. 4 e 2.

Le consistenze immobiliari in oggetto sono censite come segue:

- abitazione piano T. e 1°: censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, Cat. A/3, Cl. 3°, consist. vani 10, rendita € 800,51;
- garage al piano T.: censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3, Cat. C/6, Cl. 5°, rendita € 51,03.

Confinanti: [REDACTED] stessa proprietà [REDACTED], corpo scala comune, salvo se altri.

VALORE STIMATO: € 170.000,00



LOTTO N. 2: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento posta al piano 2° di una porzione di fabbrica ubicata in comune di Civitanova Marche “Alta” via del Sole n. 4, dotata di secondo ingresso esclusivo posto al piano terra da Largo San Carlo n. 6, composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed un balcone per una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 61,00 + circa mq. 4.00 del balcone, censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13, Cat. A/3, Cl. 2°, consist. vani 5, rendita € 335,70.

Confinanti: [REDACTED], stessa proprietà [REDACTED], corpo scala comune, salvo se altri.

VALORE STIMATO: € 60.000,00

A seguito di tutto quanto fin'ora riportato, descritto, determinato, stimato e formato, si conclude con il seguente capitolo:

10) CONCLUSIONI

andremo in via definitiva a replicare che:

A) L'oggetto del presente elaborato peritale giudiziale è rappresentato da due distinte unità abitative in appartamento oltre un locale garage, occupanti da cielo a terra una porzione di fabbricato ubicato in comune di Civitanova Marche “Alta”, via del Sole n. 4 e 2, il tutto così come descritto nel particolare nell'apposito capitolo.

B) Le consistenze planimetriche dell'insieme immobiliare in oggetto ammontano e sono censite così come segue:

- Unità abitativa al piano T. e 1°: è censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, Cat. A/3, Cl. 3°, consist. vani 10, rendita € 800,51.

Superficie utile calpestabile: appartamento circa mq. 124,00 + terrazzo circa mq. 27,00 + balcone circa mq. 4,00.

- Unità abitativa al piano 2°: è censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 13, Cat. A/3, Cl. 2°, consist. vani 5, rendita € 335,70.

Superficie utile calpestabile: appartamento circa mq. 61,00 + balcone circa mq. 4,00.

- Locale garage al piano T.: è censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3, Cat. C/6, Cl. 5°, rendita catast. € 51,03.

Superficie utile calpestabile circa mq. 27,00.

Confinanti: [REDACTED] stessa proprietà [REDACTED], corpo scala comune, salvo se altri.

C) E' stata verificata la correttezza dell'atto di pignoramento.

D) E' stata verificata l'esatta intestazione del cespite in capo ai debitori, nel ventennio, il tutto così come trattato nel particolare nell'apposito capitolo.



E) I due soggetti codebitori [REDACTED] al momento dell'acquisizione dei diritti di proprietà, nuda proprietà, nonché usufrutto, erano rispettivamente in regime fiscale di [REDACTED]

F) A seguito dell'esecuzione di mirate visure ipotecarie, sono state accertate tutta una serie di iscrizioni e trascrizioni così come riportate nel particolare nell'apposito capitolo.

G) E' stata accertata l'esistenza di tutta una serie di irregolarità edilizie, tutte condonabili o sanabili così come specificato nel particolare, e nei costi, nello specifico elaborato peritale dedicato.

H) E' stato accertato che allo stato attuale i cespiti in esame sono occupati dai codebitori famiglia [REDACTED] in qualità di proprietari / usufruttuari.

I) E' stato accertato che le parti eseguite [REDACTED] [REDACTED] detengono la piena titolarità (proprietà e possesso) dei beni immobili pignorati.

L) Per quanto concerne i vincoli urbanistici, si relaziona quanto segue:

- che il borgo di Civitanova Marche “Alta”, è classificata zona “A” capo 4.3.1 delle N.T.A., ovvero zona dove il processo di costruzione urbana si ritiene sostanzialmente terminato, dove gli agglomerati urbani rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale così come definito dal D.M.

1444/68, con obbligo di interventi edilizi di solo tipo conservativo con ristrutturazione vincolata.

- che dall'esame della planimetria degli immobili sottoposti a tutela della Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici di Ancona ai sensi della L. 1089 e 364/1909, i cespiti in oggetto non ne sono gravati.

Altresì è stato accertato che esiste solo un condominio di fatto, ma non legalmente costituito a causa del numero inferiore ad 8 delle unità immobiliari componenti il fabbricato in esame, non esiste la figura di un amministratore legalmente nominato.

Sono risultate assenti: sia opere di manutenzione straordinaria da eseguire, sia debiti pregressi.

Non risultano presenti altri vincoli o gravami accertabili.

M) Il complesso immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è stato prudenzialmente e complessivamente valutato all'attualità in € 230.000,00 (€ 170.000,00 + 60.000,00).

O) In base alla tipologia, natura, consistenza, destinazione d'uso, accessibilità e fruibilità dei beni immobili in oggetto, a giudizio dello scrivente si impone la formazione n. 2 lotti.

Pertanto avremo:

LOTTO N. 1: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento dislocata su due livelli di piano T. e 1°, composta da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e terrazzo/lastrico solare al piano terra, quattro camere, un bagno ed un balcone al piano primo per una superficie utile calpestabile

complessiva pari a circa mq. 124,00 + circa mq. 4.00 del balcone + circa mq. 27,00 del terrazzo, nonché garage al piano terra di circa mq. 27,00 il tutto ubicato in comune di Civitanova Marche “Alta” via del Sole n. 4 e 2.

Le consistenze immobiliari in oggetto sono censite come segue:

- abitazione piano T. e 1°: censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 5 graffata con la P/lla n. 217, Sub. n. 12, Cat. A/3, Cl. 3°, consist. vani 10, rendita € 800,51;
- garage al piano T.: censito al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 3, Cat. C/6, Cl. 5°, rendita € 51,03.

Confinanti: [REDACTED] stessa proprietà [REDACTED], corpo scala comune, salvo se altri.

VALORE STIMATO: € 170.000,00

LOTTO N. 2: piena proprietà di una unità abitativa in appartamento posta al piano 2° di una porzione di fabbrica ubicata in comune di Civitanova Marche “Alta” via del Sole n. 4, dotata di secondo ingresso esclusivo posto al piano terra da Largo San Carlo n. 6, composta da Ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno ed un balcone per una superficie utile calpestabile complessiva pari a circa mq. 61,00 + circa mq. 4.00 del balcone, censita al N.C.E.U. del comune di Civitanova Marche, Z.C. 2, F/gl. n. 14, P/lla n. 215, Sub. n. 6 graffata con la



P/lla n. 217, Sub. n. 13, Cat. A/3, Cl. 2°, consist. vani 5, rendita € 335,70.

Confinanti: [REDACTED] stessa proprietà [REDACTED]

corpo scala comune, salvo se altri.

VALORE STIMATO: € **60.000,00**

P) In forza dei calcoli a parte eseguiti si è determinato che ad entrambe le due unità abitative esaminate è attribuibile la classe energetica “G”, così come si evince dall'allegato certificato APE.

Perugia / Macerata lì, 8 Luglio 2024.

IL C.T.U.

Geom. Paolo Aloisio

