

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310

E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 88/2022

CREDITORE PROCEDENTE : **INTRUM ITALY S.P.A.**

DEBITORE ESECUTATO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 88/2022

CREDITORE PROCEDENTE : INTRUM ITALY S.P.A.**DEBITORE ESECUTATO :**

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Flavio 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);
- 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 della società

è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11/05/2022, REP. 1229, TRASCRITTO LI 17/05/2022 AL N° R.P. 5497 e n° R.G. 7545 - ESPROPRIAZIONE N° 88/2022 PROMOSSA DA **FINO2 SECURITISATION SRL**, Milano (MI), c.f. 09966400963 contro *i diritti pari alla proprietà 1/1* spettanti a

Procedura esecutiva n° 88/2022

sede _____, sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), distinta al **C.F.** _____ al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 125**, categoria A/3, vani 4.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "I"

1.1 IMMOBILE PIGNORATO

E' costituito da:

- **abitazione** sita in Porto Recanati (MC), via Salvo D'Acquisto n° 8, distinta al **C.F.** _____ al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 125**.

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'intero complesso nel quale è compreso l'immobile pignorato è stato completato circa 53 anni orsono in un'area posta in zona periferica di Porto Recanati ed ubicata in prossimità sia del tracciato della S.S. 16, via Salvo D'Acquisto n° 8, che della svincolo di Porto Recanati-Loreto dell'Autostrada Adriatica A14 (vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica).

Ha in pianta forma articolata e si eleva per 17 piani fuori terra che sono collegati e disimpegnati verticalmente da 4 scale ed altrettanti ascensori (nell'attualità non funzionanti) posti in posizione centrale rispetto alla sagoma dell'edificio.

L'edificio (vedi foto n° **3-4-5-6** dell'allegata documentazione fotografica), denominato Condominio Hotel House, è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.; solai in latero-cemento; copertura piana. Le tamponature perimetrali sono costituite da muratura a cassa vuota di laterizi e sono rifinite esternamente con intonaco tinteggiato. Al piano seminterrato sono poste le cantine, i garages ed i locali comuni, al piano terra l'ingresso condominiale e locali ad uso commerciale, ai piani sovrastanti appartamenti di civile abitazione.

Tali appartamenti, pur risultando per la loro conformazione originariamente concepiti per fini abitativi di carattere transitorio (ovvero periodo estivo - feriale - week-end), sono attualmente per la quasi totalità occupati in modo stabile da famiglie di nazionalità extracomunitaria.

L'appartamento di proprietà della

è posto nella scala A ed è ubicato al piano n° 7, interno catastale 97, interno di piano 7 (*vedi foto n° 7-8-9 dell'allegata documentazione fotografica*).

L'immobile ha superficie coperta di mq. 66 circa, altezza interna di m. 3,00 ed è internamente suddiviso in: ingresso-pranzo-soggiorno, cucinino, camera singola, camera matrimoniale, bagno (*vedi foto n° 10-11-12-13-18-19 dell'allegata documentazione fotografica*). Ha una sola parete libera che prospetta a Nord/Ovest che è occupata per l'intera lunghezza da un balcone della superficie di mq. 12 circa (*vedi foto n° 14-15 dell'allegata documentazione fotografica*).

Le rifiniture sono obsolete e comprendono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno verniciato completi di vetri semidoppi, serrandine avvolgibili in plastica, infissi di porte interne in legno verniciato, pavimenti in ceramica ricoperti in moquette ad eccezione del bagno, impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni in parte esterne.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a gas naturale posizionata nella parete esterna Nord/Ovest e radiatori in ghisa (*vedi foto n° 16-17 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il bagno reca installati i consueti accessori igienico-sanitari quali, vasca, vaso, lavabo. Il bidet è nell'attualità mancante poiché rimosso.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scadenti al pari di quelle dell'intero complesso condominiale.

QUESITO "2"

2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risulta descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Recanati in ditta:

- _____, con sede in _____

_____ proprietà per 1/1

ed è distinto al Foglio **16** con la particella **148 sub. 125**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 68 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 64 m², Rendita Euro 382,18, Via Santa Maria in Potenza n° 8, Scala A Interno 97, piano 7.

Utilità comune sono le p.lle:

- **205** (strada d'accesso);
- **206** (piazzale);
- **207** (serbatoi).

Precisazioni

L'intestazione come risultante agli atti dell'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, non è aggiornata poiché con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 27/09/2012, rep. 47579, la società è stata

a _____ assumendo la denominazione

_____ e mantenendo inalterato il codi-

ce fiscale _____ (vedi Allegato **E** - Visura storica Camerale) .

2.2 CONFINI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Confina sul lato Nord/Est con interno 8 (catastale 98); sul lato Sud/Est con corridoio condominiale comune; sul lato Nord/Ovest con interno 6 (catastale 96); sul lato Sud/Ovest con distacco condominiale.

2.3 PROVENIENZE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

- Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era di piena proprietà dei

sigg.ri:

- nata a li c.f.

proprietà per 2/6;

- nata a (MC) li , c.f.

proprietà per 1/6 in regime di comunione legale con na-

to a l li , c.f.

- nato a li c.f.

proprietà per 1/6 in regime di comunione legale con l

nata a li , c.f.

- nata a li , c.f.

, proprietà per 2/6.

- hanno venduto i diritti a loro spettanti, pari alla proprietà 1/1, alla società

con sede in , c.f. con

atto di compravendita stipulato li 25/05/2001 dal notaio Sabino Patruno di Porto Recanati, rep. , trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 29/05/2001 al n° R.G. 4954 e n° R.P. 6823.

- ha mutato la ragione sociale in

con sede in , mantenendo invariato il codice fiscale

, con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 12/01/2007, rep. 35952, registrato all'Ufficio del Registro di Recanati li 25/01/2007, volume 2 n° 39. Tale atto non è stato trascritto.

- La ha mutato la ragione sociale in

con sede in mantenendo invariato il codice fiscale

con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 27/09/2012, rep. 47579. Tale atto non è stato trascritto ne è stata volturata la ditta catastale.

QUESITO "3"

Non sono state riscontrate difformità tra l'identificazione del bene contenuta nell'atto di pignoramento e quella di cui alla nota di trascrizione.

Per quanto attiene alle discrepanze scaturite dall'esame dei registri immobiliari vedesi quanto precisato nella risposta al precedente QUESITO 2.1.

QUESITO "4"

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio con la precisazione di cui al precedente QUESITO 2.1.

QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da una iscrizione ipotecaria e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **2141**, n° R.G. **14822**, del **02/12/2016**, ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 80.000,00, capitale Euro 60.232,53, interessi Euro 5.707,61, spese Euro 14.059,86, derivante da decreto ingiuntivo del 27/10/2016, rep. 1944, a favore della **INTESA SAN PAOLO SPA**, sede Torino (TO), c.f. 00799960158, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti a

sede

c.f.

sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), via Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 125**, categoria A/3, vani 4, piano 7.

QUESITO "6"

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Recanati è scaturito che l'intero complesso immobiliare nel quale è compresa l'abitazione in esame è stato realizzato sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 574/67 del 26/01/1967;
- variante n° 807/68 del 28/08/1968.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10/09/1970.

L'immobile realizzato è conforme ai progetti assentiti.

QUESITO "7"

L'immobile pignorato (*vedi allegato F*) è nell'attualità locato a

con contratto stipu-

lato li 01/07/2023 registrato all'Agenzia delle Entrate di Macerata li 24/07/2023 al n° 004803-serie 3T e codice identificativo TQL23T00480300011.

Durata del contratto dal 01/07/2023 al 30/06/2027.

Importo canone annuale € 3.000,00.

QUESITO "8"

Al debitore esecutato spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari alla piena proprietà*.

QUESITO "9"

I diritti spettanti al debitore esecutato sull'immobile pignorato sono pervenuti come bene personale.

QUESITO "10"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore p.t. avv. Enrica Fedeli (*vedi allegato F*), al giorno 31/08/2021 importano complessivamente Euro

1.432,86.

Detto importo è da considerarsi provvisorio e non definitivo poiché l'avv. Fedeli è stata nominata amministratore, in sostituzione del precedente dimissionario fin dall'anno 2022, solo alla fine del mese di settembre 2023 e il passaggio di consegne è ancora in corso.

QUESITO "11"

L'immobile pignorato è gravato da 1 formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:

Trascrizione n° R.P. **5497**, R.G. **7545**, del **17/05/2022**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **11/05/2022**, rep. **1229**, a favore **FINO2 SECURITISATION SRL**, sede Milano (MI), c.f. 09966400963, contro *i diritti pari alla proprietà 1/1* spettanti a

sede , c.f.

sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 125**, categoria A/3, vani 4.

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, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie

commerciale, ovvero coperta.

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

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- 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 giudiziarla.

12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appartamento – foglio 16, particella 148 sub. 125

Appartamento mq. 66 x € 390,00	€	25.740,00
Balcone mq. 12 x € 390,00 x 0,25	€	1.170,00

	€	26.910,00

Che si arrotondano ad **€ 26.900,00**

(Euro ventiseimilanovecento/00)

QUESITO "13"

13.1 DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto.

13.2 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

Diritti pari all'intera piena proprietà spettanti su di un'abitazione della su-

perficie coperta di mq. 66 circa, oltre a mq. 12 circa di balcone, posta al piano 7, scala A, interno catastale 97, interno di piano 7, del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" che è ubicato in Porto Recanati, via Salvo D'Acquisto n° 8.

Detto immobile, nell'attualità locato con contratto stipulato li 01/07/2023, risulta descritto al Catasto Urbano del Comune di Porto Recanati e distinto al foglio **16** con la particella **148 sub. 125**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 68 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 64 m², Rendita Euro 382,18, Via Santa Maria in Potenza n° 8, Scala A Interno 97, piano 7.

Utilità comuni sono le particelle **205** (strada di accesso), **206** (piazzale) e **207** (serbatoi).

Il valore da porre a base d'asta del lotto è di € 26.900,00

QUESITO "14"

La classe energetica dell'abitazione p.lla **148 sub. 125** è **E** (vedi allegato **G**).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 19/10/2023

Il C.T.U.

(Geom. **Flavio Giorgini**)