

**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2019 R.G.E.I.**  
**Giudice dell'Esecuzione DOTT. ssa TINESSA TIZIANA**

**RELAZIONE**

Creditore Procedente: - UBI Banca spa

Debitori Esecutati: - [REDACTED]

 ASTALEGALE.NET

Macerata, 24 maggio 2019


Il CTU  
(ing. Ronconi Laura)



**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2019 R.G.E.I.**  
**Giudice Relatore DOTT. ssa TINESSA TIZIANA**

**INDICE**

Premessa	pag.	2
Descrizione delle attività	pag.	4
Risposta ai quesiti	pag.	5
Allegato 1 - Documenti reperiti c/o l'Agenzia del Territorio di Macerata		
Allegato 2 - Documenti reperiti c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata		
Allegato 3 - Documenti reperiti c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati		
Allegato 4 - Evidenze raccolte durante il sopralluogo		
Allegato 5 - Relazione di stima dei beni pignorati		
Allegato 6 - APE		

 ASTALEGALE.NET



**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA (ex Camerino)**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2019 R.G.E.I.**  
**Giudice Relatore DOTT.ssa TINESSA TIZIANA**

**RELAZIONE**

**PREMESSA**

La sottoscritta ing. Ronconi Laura, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n° A1173, nominata telematicamente CTU dal Giudice Tinessa Tiziana, ha giurato, secondo le indicazioni ricevute, mediante invio telematico in data 27/02/2019, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da "Ubi Banca spa" (creditore procedente) contro (debitore esecutato).

Si riportano di seguito i quesiti formulati dal GE, come dal verbale di nomina.

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione il CTU 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. esempio 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 a quale titolo);*
- 8) *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà dei 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 ciascun lotto;*

*14) Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il Giudice dell'esecuzione conferisce al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla acquisizione in copia di documentazione depositata presso Uffici Pubblici e in particolare presso Agenzia Entrate ed Ufficio del Registro. Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03.

Si rappresenta che il Consulente Tecnico è ausiliare del Giudice ai sensi degli artt. 61 e 62 cpc.

Conferisce altresì al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali (docfa) e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso gli Uffici Comunali.

Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03

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 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 anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, 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.*


Il GE stabilisce che il CTU risponda ai quesiti di cui sopra con relazione scritta da depositarsi entro il 26/05/2019.



## DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ

Per raccogliere gli elementi utili alla risposta ai quesiti posti dal GE, la sottoscritta ha compiuto le seguenti attività:

1. indagine presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, raccogliendo la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento, in particolare estratto di mappa, visure catastali storiche per immobile, planimetrie e quant'altro utile alla risposta ai quesiti (la documentazione raccolta è inserita in Allegato 1);
2. indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, effettuando le ispezioni necessarie ad accertare i passaggi di proprietà e le ipoteche riguardanti i beni oggetto di pignoramento e relativi all'ultimo ventennio (la documentazione raccolta è inserita in Allegato 2);
3. indagine presso il Comune di Recanati (Ufficio Tecnico), raccogliendo elementi circa la regolarità e la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (la documentazione disponibile raccolta è inserita in Allegato 3);
4. sopralluogo del bene oggetto di pignoramento. La documentazione relativa al sopralluogo (foto) è inserita in Allegato 4;
5. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile (indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona, testimonianze in sede di sopralluogo), per indagare i prezzi di mercato di beni simili a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato (relazione di stima inserita in Allegato 5);

 ASTALEGALE.NET



## RISPOSTA AI QUESITI

Terminata la descrizione delle attività compiute, si passa alla risposta ai quesiti formulati dal G.E. in sede di udienza, come indicati nel verbale d'udienza di affidamento dell'incarico.

### 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).*

Si riportano di seguito le notizie rinvenute sui beni pignorati, rimandando anche alle planimetrie in Allegato 1) e alle foto in Allegato 4) per completarne la descrizione.

I beni oggetto del presente procedimento sono: un appartamento al primo piano sottostrada ubicato in Recanati, viale N. Badaloni n° 5 ed un'abitazione posta al primo piano di una vecchia casa colonica sita in Recanati, via Loreto n° 4, cui sono annessi anche un garage ed un'area comune che consente l'accesso anche a altre proprietà al piano terra dello stesso fabbricato. Per comodità, anche in vista della risposta ai seguenti quesiti, tratteremo le proprietà oggetto del pignoramento identificandole con il loro indirizzo.

#### ***Appartamento in viale N. Badaloni n° 5.***

L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, di cui due al di sopra della sede stradale di viale N. Badaloni e due al di sotto della stessa. L'appartamento oggetto del procedimento occupa interamente il primo piano sottostrada. L'edificio è costruito in struttura mista di muratura e calcestruzzo armato, esternamente rivestito in mattoncini faccia vista, con una fascia marcapiano intonacata di colore bianco fra il piano dei garages e i piani superiori.

L'appartamento ha ingresso autonomo, raggiungibile tramite due scale esterne che partono da viale Badaloni o dalla sottostante via Kennedy, dalla quale si raggiungono anche gli immobili al secondo piano sottostrada e un'area privata esterna allo stesso livello, funzionale al parcheggio delle auto.

L'immobile è individuato al NCEU del Comune di Recanati al foglio 61, p.lla 234, sub 3.

La porta esterna consente l'accesso all'ampio corridoio che distribuisce a tutte le stanze dell'appartamento, in particolare, elencandole in senso antiorario, la cucina, una camera doppia, il bagno, una camera matrimoniale, il soggiorno, per una superficie complessiva lorda di circa 107 mq. Dal soggiorno e dalla camera matrimoniale si accede ad un balcone che si estende per l'intero lato del fabbricato, con una superficie lorda di 11 mq circa. L'altezza libera interna dell'appartamento è di 2,80 m circa. Tutte le stanze comunicano con l'esterno. L'appartamento è dotato degli impianti indispensabili, in particolare impianto elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento a termosifoni. Gli infissi, le rifiniture, i pavimenti ed i rivestimenti sono in buono stato. Non si rileva la presenza di muffe, infiltrazioni e filature, né sulle strutture, né sulle pareti divisorie. L'appartamento è abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo confermano in larga parte quelle della planimetria rinvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e del Comune: ci sono alcune differenze non sempre trascurabili che ai fini del calcolo della superficie interna netta e della superficie commerciale (interna lorda) portano una differenza quantificabile in 5 m<sup>2</sup> circa.

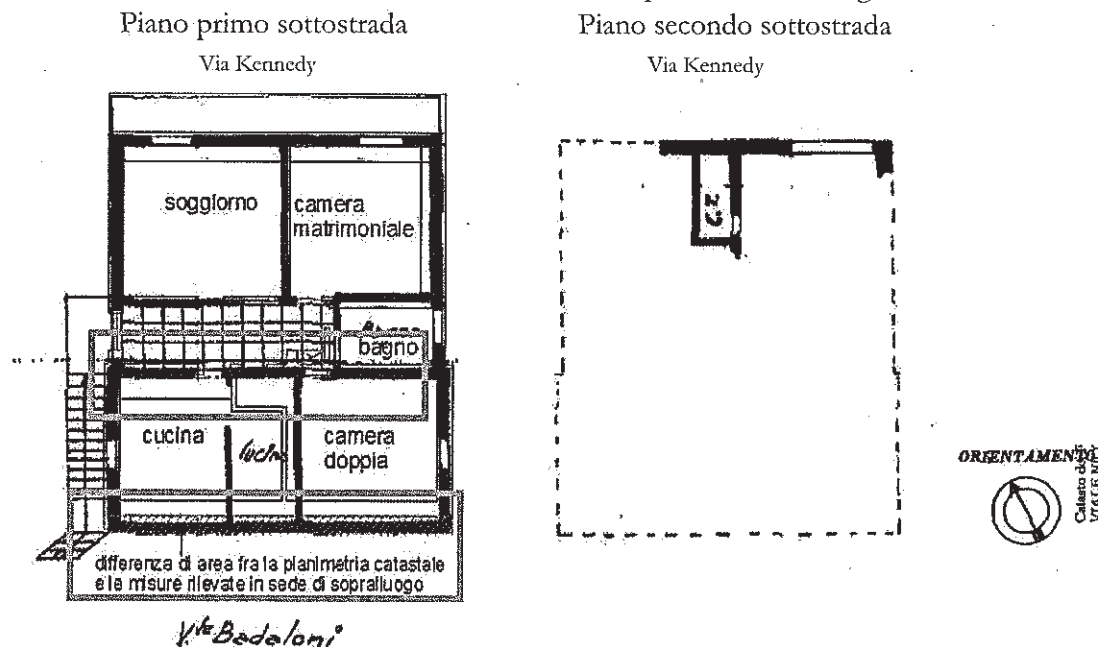
Si segnalano a tal proposito le difformità rispetto alle planimetrie rinvenute presso il Comune di Recanati e l'Agenzia del Territorio di Macerata, oltre a quella riguardante l'altezza interna che, in sede di sopralluogo si è misurata pari a 2,80 m, mentre nella planimetria catastale è indicata come pari a 2,90 m:

- la cucina si presenta come un unico ambiente, la cui forma non rettangolare è data da tramezzi orientati fra loro a formare una L, che si riflette sulla forma in pianta dell'adiacente camera doppia, la cui porta di accesso è spostata di circa 1,16 m rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale. Inol-



tre, sulla parete che divide la camera doppia dal corridoio, è stata ricavata una nicchia occupata da un armadio a muro.

Le non conformità elencate sono riscontrabili nella planimetria che segue



NB: la planimetria alla quale si è sovrapposto il disegno è quella catastale. Si confrontino anche le planimetrie rinvenute in Comune.

La costruzione del nucleo originario dell'edificio risale agli anni '50 del secolo scorso e corrisponde alla zona dell'appartamento oggetto del presente procedimento occupata dalla cucina e dall'adiacente camera doppia, era progettato con due piani fuori terra, sopra al livello di viale N. Badaloni, ed un piano seminterrato; nei due piani fuori terra, collegati internamente con una scala, si sviluppava l'abitazione, al piano seminterrato un unico locale la cui destinazione era imprecisata negli elaborati di progetto. Nel 1973, allo stesso proprietario fu concesso l'ampliamento del fabbricato, che prevedeva la costruzione di un corpo adiacente a quello esistente e la realizzazione di due appartamenti, ognuno con ingresso indipendente da viale N. Badaloni. La planimetria dell'edificio assunse la forma e la consistenza attuali. Infine nel 1974, lo stesso proprietario ottenne l'autorizzazione alla variante dell'ampliamento per ricavare un primo piano sottostrada, sopra a quello per i garage: tale ultima variante consentì la costruzione del bene oggetto della procedura. Esistono poi ulteriori autorizzazioni per la realizzazione di opere minori (centrale termica, muretto di contenimento, ...) non significative ai fini della relazione.

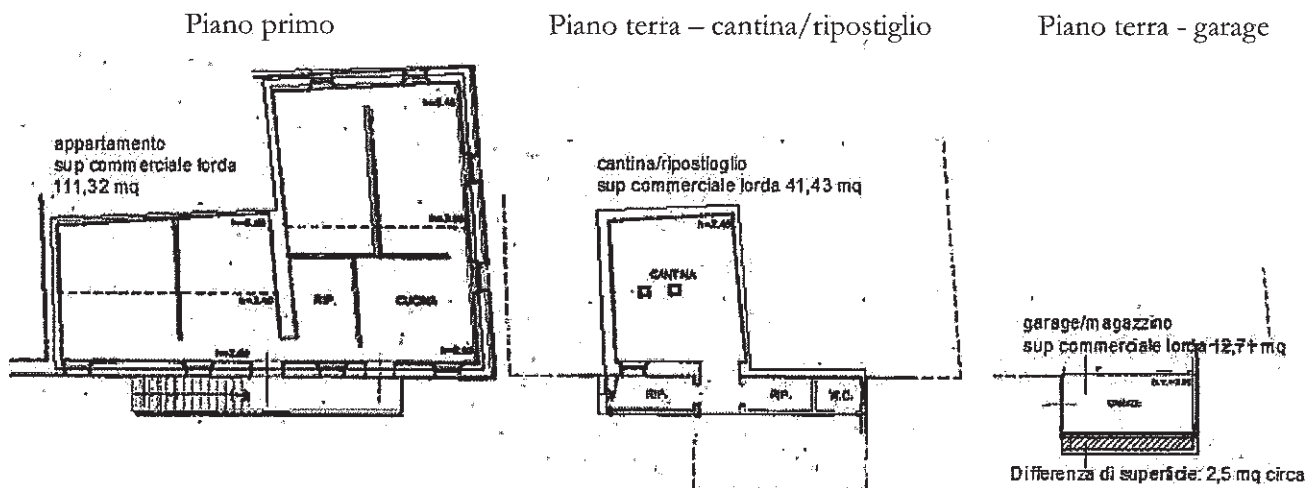
#### **Immobili in via Loreto n° 4.**

Gli immobili in Recanati, via Loreto n° 4, oggetto del presente procedimento, sono inseriti in un edificio di due piani fuori terra che presenta tutte le caratteristiche tipologiche di una vecchia casa colonica; sono individuati al NCEU del Comune di Recanati al foglio 42, p.lla 118, sub 4, 5 e 6. Il sub 6 è un'abitazione collocata prevalentemente al piano primo del fabbricato. Alle stanze dell'abitazione è possibile accedere da due ingressi, entrambi raggiungibili percorrendo una scala esterna in muratura che termina in un lungo pianerottolo. Al piano terra si trova un'ampia cantina di pertinenza della suddetta abitazione, alla quale si accede passando nel garage, corrispondente al sub 5. Infine il sub 4 corrisponde

ad un'area comune non censibile sulla quale, la sottoscritta apprende dal proprietario, e lo conferma l'elenco subalterni rinvenuto presso l'Agenzia del Territorio, hanno diritto di passaggio i proprietari degli altri locali al piano terra. L'abitazione al piano primo non occupa l'intera ampiezza del fabbricato: alla parte mancante, di proprietà diversa dal debitore esecutato, si accede tramite un'altra scala esterna posta sul prospetto opposto a quella dalla quale si ha accesso al sub 6 di proprietà di [REDACTED]

Gli immobili da adibire a garage ed abitazione attualmente non sono utilizzabili, in quanto non dotati dei necessari impianti (manca in particolare un impianto di riscaldamento, è presente unicamente un camino). Non è stato possibile, durante il sopralluogo, entrare nella cantina al di sotto dell'appartamento, per la presenza di materiale accatastato che ostruiva completamente il passaggio. Inoltre le condizioni interne di entrambi i piani rendono necessaria una completa ristrutturazione che, a vista, deve prendere in considerazione anche l'eventuale sostituzione di qualche elemento strutturale (le travi che sorreggono il tetto non sono evidentemente rotte o lesionate ma su di esse sono chiaramente visibili i segni del tempo. Anche il garage versa nelle medesime condizioni ed in aggiunta presenta la copertura in lamiera ondulata di eternit. Intonaci e tinteggiature sono in stato di degrado, con numerose cavillature. Le stanze dell'appartamento, generalmente ampie e di forma quadrangolare, sono pavimentate prevalentemente con piastrelle in cotto. Le finestre sono piuttosto piccole, gli infissi in legno malandati e i vetri singoli.

Le misure rilevate in sede di sopralluogo presentano piccole differenze rispetto a quelle indicate dalle planimetrie catastali ad eccezione del garage che nella realtà risulta più ampio. L'appartamento al piano primo ha una superficie commerciale lorda pari a 111 m<sup>2</sup> circa, i locali al piano terra hanno una superficie pari a 41 m<sup>2</sup> circa, mentre il garage ha una superficie pari a 13 m<sup>2</sup> circa. Le planimetrie evidenziano le eventuali differenze riscontrate.



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.**

I documenti catastali raccolti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata sono inseriti in Allegato 1): trattasi in particolare delle visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, le planimetrie. In virtù di tale documentazione si riporta dunque: l'individuazione catastale (che comprende consistenza e coerenze), la provenienza e la titolarità. Per gli attuali confini, si fa riferimento alle informazioni fornite dal proprietario in sede di sopralluogo. Presso la Conservatoria di Macerata ed il Comune di Recanati non sono state rilevate evidenze che indicano a presenza di diritti di terzi sugli immobili.

***Appartamento in viale N. Badaloni n° 5.***

Individuazione catastale: Appartamento al primo piano sottostrada, censito al NCEU del Comune di Recanati al foglio 61, p.lla 234, sub 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale di 124,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte di 121,00 m<sup>2</sup>, rendita € 440,28.

Attuali confini. Sopra, appartamento al piano terra di proprietà [REDACTED]. Sotto, garages al piano secondo sottostrada di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]. Le generalità delle due proprietarie confinanti sono esplicitate nella risposta al successivo quesito 4.

Provenienza: atto di compravendita a rogito notaio Morbidelli Roberto di Recanati in data 11/06/2013, rep. 70148/18282, trascritto a Macerata in data 04/07/2013 al n°6237 RP, per acquisto fattone da [REDACTED] per la quota di 1/1.

Titolarietà: Proprietà per 1/1, di [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED].

Servitù: Non si segnalano servitù.

***Immobili in via Loreto n° 4.***

Individuazione catastale: Appartamento ai piani terra e primo, censito al NCEU del Comune di Recanati al foglio 42, p.lla 118, sub 6, categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale di 125,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte di 125,00 m<sup>2</sup>, rendita € 245,83.

Attuali confini. Al piano primo, spigolo nord ovest, altro proprietario, al piano terra, altri locali adibiti a magazzini, di proprietà diverse.

Individuazione catastale: Garage al piano terra, censito al NCEU del Comune di Recanati al foglio 42, p.lla 118, sub 5, categoria C/6, classe 1, consistenza 13,00 m<sup>2</sup>, superficie catastale di 13,00 m<sup>2</sup>, rendita € 9,40.

Attuali confini. Cantina di pertinenza del sub 6.

Individuazione catastale: Area comune non censibile al piano terra, individuata al NCEU del Comune di Recanati al foglio 42, p.lla 118, sub 4.

Attuali confini. Strada, altre corti confinanti.

Provenienza: atto di compravendita a rogito notaio Morbidelli Roberto di Recanati in data 17/05/2004, rep. 51259/9998, trascritto a Macerata in data 21/05/2004 al n°5100 RP, per acquisto fattone da [REDACTED] per la quota di 1/1.



**Titolarità:** Proprietà per 1/1, di [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

**Servitù:** Non si segnalano servitù, ad eccezione del diritto di passaggio dei proprietari degli altri immobili al piano terra.

**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. esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).**

Si rileva un'unica incongruenza riguardante i beni in via Loreto n° 4: i beni sono ugualmente identificati nell'atto di pignoramento e nella documentazione catastale mentre nella nota rinvenuta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata e riguardante la compravendita dei beni da parte del debitore esecutato, i sub oggetto di vendita sono i numeri 7, 5 e 6, anziché 4, 5 e 6.

Per il resto 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.

**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.**

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata consultando i registri immobiliari, risulta che l'intestazione dei beni in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

A tale proposito, riprendendo i dati riportati nella risposta al quesito 2) (Provenienza), si completa la descrizione dei passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, rimandando ancora ai documenti raccolti in Allegato 2).

**Appartamento in viale N. Badaloni n° 5.**

Proprietà per 1/1, di [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] sopra generalizzato, acquista in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morbidelli Roberto di Recanati in data 11/06/2013, rep. 70148/18282, trascritto a Macerata in data 04/07/2013 al n°6237 RP, per acquisto fattone da [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], il quale ne diventa proprietario in forza del verbale di conciliazione costitutivo di diritti reali del Tribunale di Macerata del 22/07/2010, rep. 1529, trascritto a Macerata in data 16/06/2011 al n°2347 RP, nel quale acquista il diritto di proprietà sul bene da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/3, da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/3 e da se stesso per la restante quota di 1/3. I tre [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzati, raggiungono il diritto di proprietà di 1/3 ciascuno, in forza di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Recanati, repertorio 41/208, trascritto a Macerata in data 09/12/1999 al n°9798 RP.



**Immobili in via Loreto n° 4.**

Proprietà per 1/1, di [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] sopra generalizzato, acquista in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morbidelli Roberto di Recanati in data 17/05/2004, rep. 51259/9998, trascritto a Macerata in data 21/05/2004 al n°5100 RP, per acquisto fattone da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], che acquista la nuda proprietà dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Morbidelli Roberto di Recanati in data 27/11/1997, rep. 27722, trascritto a Macerata in data 03/12/1997 al n°9705 RP da [REDACTED], C.F. [REDACTED] che ne mantiene l'usufrutto fino al 28/03/2013, data nella quale l'usufrutto si ricongiunge con la nuda proprietà in forza di atto per causa di morte – certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Recanati, repertorio 1117.1/2004, trascritto a Macerata in data 23/03/2004.

**5) Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.**

Si ribadisce che tutti i documenti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata sono raccolti in Allegato 2).

Per quanto concerne le iscrizioni ipotecarie, si evidenziano i seguenti atti.

**Appartamento in viale N. Badaloni n° 5.**

Proprietà per 1/1, di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario a rogito del notaio Morbidelli Roberto di Recanati (MC) in data 14/03/2014, rep. 71100/18805, trascritto a Macerata in data 17/03/2014 al n°317 RP, da parte di Banca di Credito Cooperativa di Recanati e Colmurano – Società Cooperativa spa, con sede a Recanati (MC), C.F. 01176450433, a [REDACTED] sopra generalizzato, che accetta un finanziamento di € 85000,00 (capitale).

**Immobili in via Loreto n° 4.**

Proprietà per 1/1, di [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo a rogito del notaio Morbidelli Roberto di Recanati (MC) in data 17/05/2004, rep. 51263, trascritto a Macerata in data 26/05/2004 al n°2206 RP, da parte di Banca Popolare di Ancona spa, con sede a Ancona (AN), C.F. 00078240421, a [REDACTED] sopra generalizzato, che accetta un finanziamento di € 120000,00 (capitale).

- Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di un mutuo fondiario a rogito del notaio Morbidelli Roberto di Recanati (MC) in data 14/03/2014, rep. 71100/18805, trascritto a Macerata in data 17/03/2014 al n°317 RP, da parte di Banca di Credito Cooperativa di Recanati e Colmurano – Società Cooperativa spa, con sede a Recanati (MC), C.F. 01176450433, a [REDACTED] sopra generalizzato, che accetta un finanziamento di € 85000,00 (capitale).

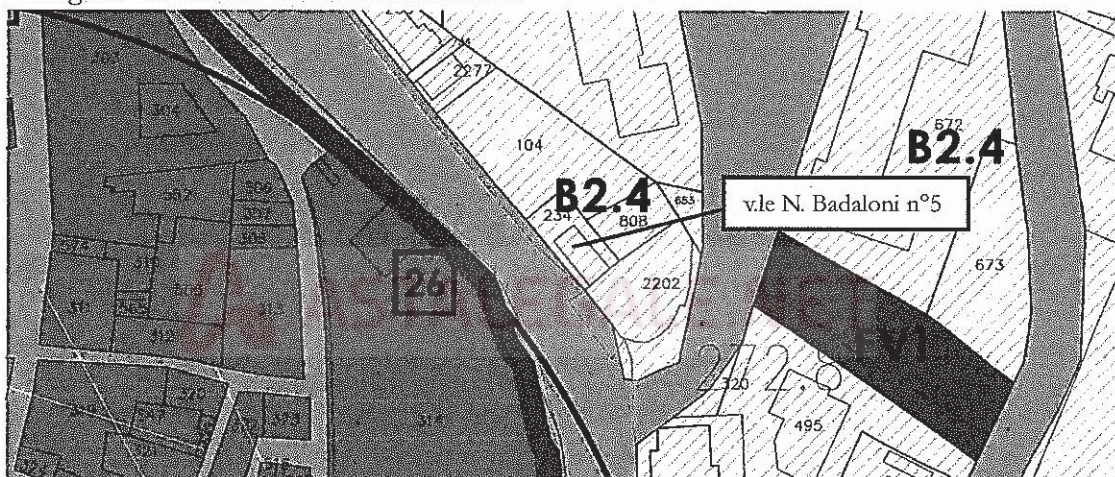
**6) Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa)**



Per verificare la conformità urbanistica dei beni oggetto del procedimento, la sottoscritta ha effettuato un'indagine presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati e nel sito internet dello stesso Comune, raccogliendo la documentazione inserita in Allegato 3), che riguarda i beni oggetto della presente procedura e che di seguito si elenca:

**Appartamento in viale N. Badaloni n° 5.**

- a) Nulla osta per la costruzione del nucleo originario, richiesto il 27/11/1951, inizialmente negato e poi concesso (con nota sul disegno allegato);
- b) licenza edilizia per l'ampliamento in pianta, concessa il 14/11/1973;
- c) licenza edilizia per la variante all'ampliamento di cui sopra, per la realizzazione del primo piano sottostrada, concesso il 03/06/1974;
- d) licenza edilizia per la costruzione della centrale elettrica, concessa in data 27/11/1976;
- e) Dal PRG del Comune di Recanati, disponibile e scaricabile dal sito internet dello stesso Comune, risulta che l'immobile ricade in una zona di completamento, in particolare nella zona B2.4. Di seguito un estratto della tavola del PRG.



Le caratteristiche edificatorie della zona B2.4 di appartenenza sono indicate all'art. 15 delle NN.TT.AA.. In particolare, si legge nel suddetto articolo:

**"Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)**

[1] Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone il PLANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente Piano (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

...(omissis)...

**Zona B2 Completamento**

...(omissis)...

**Sottozona B2.4**

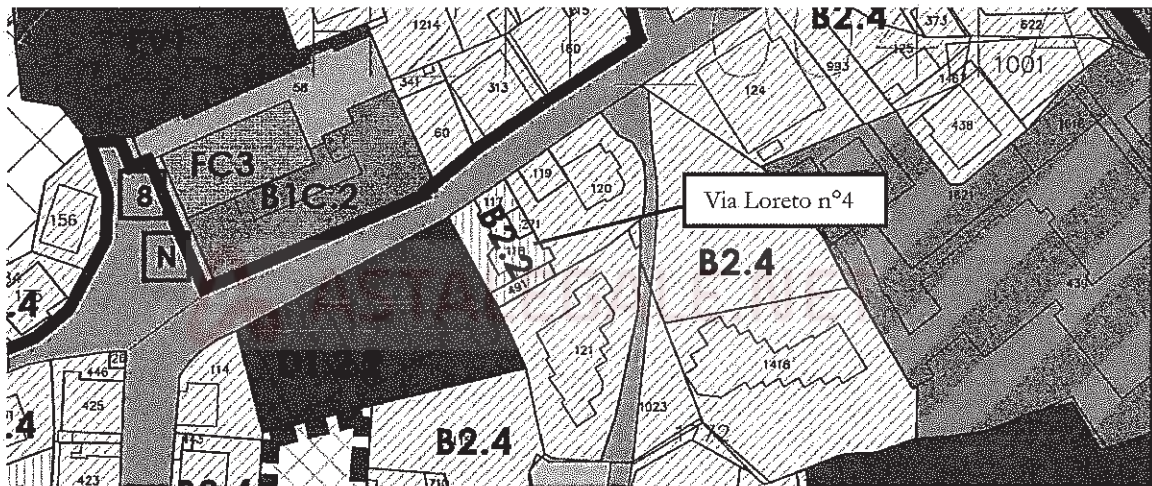
- a) Indice di densità fondiaria  $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima  $H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
- c) Distanza minima dai confini  $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima dai fabbricati  $D_f = 10,00 \text{ ml}$

Nel fascicolo relativo al fabbricato sono presenti ulteriori autorizzazione per l'esecuzione di piccoli interventi sui muretti di confine o di contenimento, che non hanno stretto legame con l'immobile oggetto della presente procedura.



#### **Immobili in via Loreto n° 4.**

Per gli immobili in via Loreto n° 4 non sono presenti pratiche. Come già evidenziato nella risposta al quesito 1, dal sopralluogo si può ragionevolmente supporre che si tratti di un'antica casa colonica in muratura e che non siano stati eseguiti interventi significativi sulla stessa negli anni successivi alla costruzione. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati è stato inoltre rinvenuto lo stralcio di un'ortofotocarta che riporta la situazione del 1971 (inserito in Allegato 3), nella quale l'edificio di che trattasi è già presente. Poiché fino al 1983 non era obbligatorio il deposito al Genio Civile per le strutture e fino al 1967 non era obbligatorio, al di fuori dei centri abitati, richiedere la licenza edilizia per la costruzione di case rurali, è ragionevole ritenere conformi gli immobili. L'unica difformità da sanare è catastale e riguarda la grandezza del garage al piano terra: le spese tecniche per accatastare il garage correttamente è quantificabile in circa 1000,00 €. Inoltre si sono raccolte notizie e uno stralcio del PRG del Comune di Recanati, disponibile e scaricabile dal sito internet dello stesso Comune, dal quale si deduce che l'immobile ricade in una zona di completamento, in particolare nella zona B2.2. Di seguito un estratto della tavola del PRG.



Le caratteristiche edificatorie della zona B2.2 di appartenenza sono indicate all'art. 15 delle NN.TT.AA.. In particolare, si legge nel suddetto articolo:

#### **“Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B)**

[1] Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone il PLANO si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente Piano (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

...(omissis)...

#### **Zona B2 Completamento**

...(omissis)...

#### **Sottozona B2.2**

- a) Indice di densità fondiaria  $I_f = 1,00 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima  $H_{max} = 9,50 \text{ ml}$
- c) Distanza minima dai confini  $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza minima dai fabbricati  $D_f = 10,00 \text{ ml}$

Relativamente agli immobili oggetto della procedura, non si rilevano pertanto irregolarità urbanistiche.



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

L'appartamento in via Badaloni n° 5 è occupato dal sig. [REDACTED], in quanto proprietario per l'intero, che ci vive insieme con la sua famiglia.

Gli immobili in via Loreto n° 4 sono liberi.

**8) Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà dei beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.**

Al debitore spetta la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura.

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

Da quanto già evidenziato in risposta al quesito 5), risulta che il debitore ha acquistato i beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1, senza alcuna specifica alla comunione legale.

**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**

Per quanto riguarda l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, si specifica che negli atti esaminati la sottoscritta non ha trovato vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, e non ha riscontrato l'esistenza di oneri condominiali in quanto, in entrambi i casi (appartamento in via Badaloni n° 5 e immobili in via Loreto n°4), il numero di proprietari degli immobili inseriti nei fabbricati di che trattasi è esiguo, quindi, non essendo necessaria l'istituzione di un condominio, non esistono spese condominiali da sostenere.

Pertanto non esistono oneri gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Per le motivazioni già esposte in risposta al quesito precedente, non esistono oneri gravanti sul bene (anche di natura condominiale), che dovranno essere cancellati o 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.**

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza.

Per procedere alla stima del valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto della presente procedura, la sottoscritta ha fatto ricerche presso diverse agenzie immobiliari che si occupano di com-



pravendite nella zona in cui ricadono gli stessi. Inoltre, per l'appartamento in via Badaloni n° 5, ha potuto fare riferimento a fabbricati già stimati in un procedimento diverso ma recente, aventi superficie confrontabile e ricadenti nelle sue vicinanze.

Si riporta in questa sede solo il valore di mercato dei beni e si rimanda all' Allegato 5) per la relazione di stima degli immobili.

#### **Immobili in via Loreto n° 4**

Per favorire la vendita degli immobili, che per essere abitati richiedono una pesante, accurata e diffusa ristrutturazione, si può ipotizzare di dividere il sub 6 (comprendente un appartamento di superficie maggiore di 100 mq e locali da adibire a ripostiglio e cantina) in due unità immobiliari, quindi due sub diversi. Ad uno di questi resterebbero annessi i locali utilizzabili come ripostiglio o cantina, mentre l'altro resterebbe indipendente. Inoltre, visto che al sottoscala e alla cantina si accede passando per il garage, è ragionevole supporre sia conveniente vendere insieme al sub comprendente l'appartamento e la cantina, anche il garage. Pertanto, dagli immobili in via Loreto n° 4, restano individuati tre lotti, vendibili e stimati separatamente, come segue. Ai valori di mercato stimati in Allegato 5), sono state aggiunte le spese (chiusura della porta di comunicazione attualmente esistente e spese tecniche) per la divisione dell'unità immobiliare del sub 6 (appartamento e cantine) in due diversi sub, complessivamente quantificabili in € 2000,00 circa, equamente ripartite fra le due nuove unità.

#### **Immobili in via Loreto n° 4**

**Lotto 1: Appartamento, garage, cantine →  $V_M =$  in c.t. 51000,00 €**

**Lotto 2: Appartamento →  $V_M =$  in c.t. 58000,00 €**

**Lotto 3: Area urbana →  $V_M =$  in c.t. 8000,00 €**

#### **Appartamento in via Badaloni n° 5**

**Lotto 4: →  $V_M =$  in c.t. 118000,00 €**

### **13) Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto.**

La motivazione a sostegno dell'opportunità della divisione in lotti è stata oggetto della risposta al precedente quesito, al quale si rimanda. Si riporta nuovamente di seguito la divisione individuata.

#### **Immobili in via Loreto n° 4**

Lotto 1: Appartamento, garage, cantine

Lotto 2: Appartamento

Lotto 3: Area urbana

#### **Appartamento in via Badaloni n° 5**

Lotto 4: Appartamento

### **14) Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.**

Per i beni oggetto della procedura non è attualmente necessario redigere l'APE in quanto il proprietario degli stessi, in sede di sopralluogo, ha mostrato alla sottoscritta gli elaborati già redatti in data ricadente nel decennio scorso, che ne riportano la classe energetica. Tali elaborati sono inseriti in Allegato 6).



La sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice, in buona fede ed in base a tutte le informazioni tecniche che ha potuto raccogliere ed esaminare dagli atti, dai sopralluoghi, dalla consultazione di pratiche e documenti in possesso degli uffici di competenza.

Macerata, 24 maggio 2019

Il CTU  
(ing. Ronconi Laura)

 ASTALEGALE.NET



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2019 R.G.E.I.  
Giudice dell'Esecuzione DOTT. ssa TINESSA TIZIANA

Integrazione alla RELAZIONE già depositata

Creditore Procedente: - UBI Banca spa

Debitori Esecutati: [REDACTED]

 ASTALEGALE.NET

Macerata, 04 novembre 2022

Il CTU  
(ing. Ronconi Laura)

**TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N. 11/2019 R.G.E.I.**  
**Giudice Relatore DOTT. ssa TINESSA TIZIANA**

**PREMESSA**

La presente integrazione riguarda la risposta ai quesiti 12) e 13), riguardante la divisione in lotti dei beni inclusi nella procedura e la revisione della stima del loro valore di mercato secondo la nuova ipotesi di divisione.

Si prende atto in particolare del fatto che la suddivisione nei lotti individuati dalla sottoscritta CTU per gli immobili in via Loreto n° 4 – Recanati, richiederebbe un frazionamento del vecchio sub e nuovo accatastamento dei nuovi ipotetici sub, che il creditore procedente dovrebbe avere interesse a portare a termine, sostenendone le spese, prima della vendita, allo scopo di favorirla ma ovviamente senza essere sicuro del riscontro: tale circostanza si è appreso essere improbabile.

Si rivede pertanto la divisione in lotti, sostituendo con la seguente, la risposta al quesito n° 13) ed integrando la risposta al quesito 12)

***13) Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto.***

Alla luce delle considerazioni esposte in premessa, si ritiene opportuno individuare i seguenti lotti, in cui dividere i beni oggetto della procedura.

**Immobili in via Loreto n° 4**

Lotto 1: Appartamento, garage, cantine e area urbana

**Appartamento in via Badaloni n° 5**

Lotto 2: Appartamento

***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.***

Si riporta in questa sede solo il valore di mercato dei beni e si rimanda all' Allegato 5) per la relazione di stima degli immobili.

**Immobili in via Loreto n° 4**

Al valore già stimato si aggiunge la somma di 2000,00 € prevista per il frazionamento ed accatastamento che a questo punto non si ipotizza più come necessario. Inoltre la somma totale si decurta del 15% circa: si considera infatti che la vendita in blocco dei sub 4, 5, e 6, data la maggiore superficie e la necessità di ristrutturare gli immobili, rappresenta una potenziale difficoltà in più per la vendita e quindi una diminuzione nella stima del valore di mercato. Infine si arrotonda la cifra.

**Lotto 1: Appartamento, garage, cantine e area urbana**

$52000,00 + 58000,00 + 8000,00 - 2000,00 = 116000,00 \text{ €}$

$15\% \text{ di } 116000,00 = 17400,00$

$116000,00 - 17400,00 = 98600 \rightarrow V_M = \text{in c.t. } 99000,00 \text{ €}$

**Appartamento in via Badaloni n° 5**

**Lotto 2:  $\rightarrow V_M = \text{in c.t. } 118000,00 \text{ €}$**

Macerata, 04 novembre 2022

Il CTU  
(ing. Ronconi Laura)

