

C. T. U.

Dott. Ing. SERGIO SABBATINI

Studio – Via della resistenza, 17 – 62019 Recanati
Albo Ingegneri di Macerata n. A1503
Tel./Fax 071659788 – Cell. 3497733721
sabbatini.sergio@alice.it



TRIBUNALE DI MACERATA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Procedura di esecuzione immobiliare

n. 188/2020

Giudice dell'esecuzione

Dott. Jonata Tellarini



Relazione di consulenza tecnica di ufficio



Promossa da:

TIBERIUS SPV SRL



BENI PIGNORATI:

Comune di Petriolo – Via Regina Margherita, 41 – Fg. 9 Part. 434 Sub. 5-16



Marzo 2023



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: SABBATINI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ce8d69f2baffac7ae369578b1fb0b2



OGGETTO: Esecuzione immobiliare n. 188/2020 R.G.Es.

PARTE RICORRENTE - (Creditore procedente)
TIBERIUS SPV SRL

A. Premessa

Con ordinanza dell'Ill.mo G.E. Dott. Jonata Tellarini, in data 17 novembre 2022 veniva conferito al sottoscritto Ing. Sergio Sabbatini libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A1503 ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Macerata al n. 245, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di cui in epigrafe.

Lo scrivente dopo aver esaminato la documentazione agli atti, verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c., in data 24/11/2022 inviava raccomandata A/R al proprietario e mail pec agli avvocati Lorenzo Maria Cioccolini (parte Tiberius Srl e Dante SPV Srl), Alessandro Bonelli (parte Magma Spa) e Fabrizio Di Carlo (parte Spa Magma) per fissare l'inizio delle operazioni peritali il 15/12/2022.

Il giorno 15/12/2022 alle ore 9,00 in Via Regina Margherita, 41 di Petriolo, il sottoscritto CTU, seppur non avendo recapitato la ricevuta di ritorno della raccomandata inviata alla Sig.ra [redacted] per l'inizio delle operazioni peritali, si presentava ugualmente nei luoghi oggetto di sopralluogo. Tale scelta è stata dovuta al fatto che, non avendo il recapito telefonico, rimaneva l'unica soluzione per contattare la Sig.ra [redacted] al fine di iniziare o concordare nuova data di sopralluogo. Il sottoscritto CTU aveva ottenuto informazioni mediante le Poste Italiane che la A/R era stata recapitata, ma non ancora ritirata dalla giacenza. Il giorno stesso, il sottoscritto CTU, verificava che nell'unità immobiliare al piano primo era presente lo Studio Commerciale [redacted] il quale oltre a dichiarare di essere in possesso di regolare contratto di locazione mi forniva i suoi recapiti.

Sempre in data 15/12/2022 alle ore 12,00 il sottoscritto CTU si recava nuovamente a Petriolo presso l'Ufficio Urbanistica per effettuare l'accesso agli atti e per richiedere la

documentazione utile. Durante la verifica degli atti il tecnico comunale aveva fatto presente che tale unità era occupata dallo studio commerciale del Sig. [REDACTED] in quanto era stato decretato regolare provvedimento di delocalizzazione dell'attività professionale dall'Ufficio Speciale Ricostruzione a causa dei danni del Sisma 2016.

Per cui, sempre in data 15/12/2022, il sottoscritto inviava due pec: la prima al Sig. [REDACTED] per richiedere il contratto di locazione, l'atto di delocalizzazione USR, l'eventuale Attestato di Prestazione Energetica (se esistente) e i recapiti della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] al fine di contattarla per comunicarle l'avvio delle operazioni peritali e stabilirne nuova data; la seconda all'Ufficio Urbanistica del Comune di Petriolo per richiedere il decreto relativo alla delocalizzazione USR dell'affittuario [REDACTED]

Successivamente, in data 19/12/2022, il sottoscritto contattava telefonicamente il commercialista Dott. [REDACTED] il quale mi comunicava di aver inoltrato la mia pec alla Sig.ra [REDACTED] la quale riferiva a sua volta, che avrebbe provveduto a contattarmi per fissare nuova data di sopralluogo. Infatti, alle ore 19,30 del medesimo giorno ricevetti la telefonata della Sig.ra [REDACTED] la quale comunicava di aver ritirato la raccomandata solo successivamente alla data di inizio delle operazioni peritali, ma che comunque era disponibile a fissare una nuova data di sopralluogo per cui rimanemmo in accordo di risentirci i primi giorni del mese di Gennaio 2023. Come da accordi, il sottoscritto CTU il giorno 02/01/2023 contattava telefonicamente la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] la quale non rispose immediatamente ma il giorno dopo inviava un messaggio al sottoscritto dicendo che era fuori e che sarebbe rientrata lunedì 09/01/2023, per cui ci accordammo per fissare il nuovo inizio delle operazioni peritali il giorno 11/01/2023 alle ore 10,30 presso il fabbricato sito in Comune di Petriolo in Via Regina Margherita n. 41.

In data 11/01/2023 alle ore 10,30 in Via Regina Margherita, 41 di Petriolo alla presenza dei Sig.ri [REDACTED] (affittuario delle unità) è stata eseguita visita di sopralluogo all'interno dei locali oggetto di pignoramento. Dopo avere visionato l'immobile, il sottoscritto CTU provvedeva ad eseguire un rilievo generale per verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate al Comune di Petriolo e agli atti catastali, e ad effettuare rilievo fotografico degli immobili stessi. I presenti fornivano copia del regolare contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione, della Concessione di autorizzazione USR per la delocalizzazione immediata e temporanea dell'attività di studio commerciale (Decreto n. 2208 del

31.03.2021), del libretto della caldaia e i dati dell'amministratore di condominio per la richiesta delle tabelle millesimali, dell'ammontare delle spese condominiali e della regolarità dei pagamenti.

Il giorno 06/03/2023 il Sig. forniva il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia richiesto dal sottoscritto e utile per l'invio dell'APE in Regione Marche.

Inoltre, il sottoscritto nella sua funzione di consulente, procedeva ad effettuare accertamenti, ad acquisire elementi utili alla redazione della presente relazione e tramite il portale Sister dell'Agenzia delle Entrate ritirava la documentazione catastale (N.C.T. ed N.C.E.U.) ed effettuava ispezione ipotecaria per verificare provenienza e trascrizioni del suddetto bene.

B. Scopo della perizia

Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, la presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti posti nel verbale di giuramento e cioè:

- 1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)*
- 2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;*
- 5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*

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

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

8. *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti 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 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 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.*

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'Agencia 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.

1. Svolgimento delle operazioni

Lo scrivente, dopo avere preso visione della documentazione allegata agli atti, aver eseguito visita sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'esecuzione siti nel Comune di Petriolo Via Regina Margherita n. 41, ha esperito a tutti gli accertamenti del caso al fine di rispondere ai quesiti del Giudice. Per lo svolgimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha ritenuto necessario suddividere la propria relazione secondo il seguente schema:

A.Premessa

B.Scopo della perizia

1.Svolgimento delle operazioni

2.Individuazione dei beni - Descrizione degli immobili

3.Proprietà - Dati catastali

4. *Planimetrie immobili*
5. *Certificazione storica ventennale (art.567 2° comma c.p.c.)*
6. *Iscrizioni ipotecarie - Trascrizioni pregiudizievoli*
7. *Occupazione immobili - Locazioni*
8. *Concessioni Edilizie - Conformità Urbanistica - Dati P.R.G.*
9. *Certificazione energetica*
10. *Conformità degli impianti (D.M. 22.1.2008, n.37)*
11. *Criteri di stima – Valutazione immobili*
12. *Divisibilità / Valutazione / Formazione lotti*
13. *Notifiche ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.*
14. *Conclusioni*

2. Individuazione dei beni – Descrizione degli immobili

I beni immobili oggetto di stima sono costituiti da un'unità ad uso civile abitazione e un'autorimessa siti in Via Regina Margherita n. 41 di Petriolo, identificati al Catasto Fabbricati rispettivamente al Fg. n. 9 Part. 434 Sub. 5-16. Le unità immobiliari sono collocate al piano primo e sottostrada di un condominio ubicato in prossimità del centro storico, in Via Regina Margherita, strada servita da tutte le opere primarie e secondarie, nello specifico vicino alla zona artigianale, commerciale, verde attrezzato con area giochi, campo sportivo, parcheggi, bar, banche, chiesa, negozi, supermercati, scuola primaria e dell'infanzia.

L'appartamento, identificato come Interno 1, ha accesso mediante la scala condominiale e/o ascensore da Via Regina Margherita ed è attualmente adibito a studio commerciale a causa della Concessione di autorizzazione USR per la delocalizzazione immediata e temporanea dell'attività di studio commerciale (Decreto n. 2208 del 31.03.2021), del libretto della caldaia e i dati dell'amministratore di condominio per la richiesta delle tabelle millesimali, dell'ammontare delle spese condominiali e della regolarità dei pagamenti.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, zona giorno, disimpegno, bagno, camera singola, spogliatoio, e camera matrimoniale con bagno e antibagno. Ovviamente, essendo attualmente utilizzata come studio commerciale, è composta da tutti uffici.

Il garage è accessibile, dopo aver percorso una rampa, da una porta basculante centralizzata con ingresso pedonale lungo la corsia d'accesso alle autorimesse sempre da Via Regina Margherita.

L'immobile di cui all'oggetto è un condominio plurifamiliare disposto su tre piani fuori terra e uno sottostrada autorizzato con Permesso di Costruire Prat. Ed. 08/04 - Prot. n. 2554 del 19.05.2004 e successive varianti; domanda di agibilità Prot. n. 478 del 19.01.2007. L'edificio è provvisto di ascensore che collega i vari livelli. La struttura portante verticale del fabbricato è in cemento armato con tamponamenti rivestiti a mattoncini, i solai di piano in latero-cemento. Il tetto è con copertura a falde e manto in coppi. Le facciate esterne sono costituite da mattoni a faccia vista. I balconi presentano delle balaustre in acciaio color canna di fucile, mentre i frontalini sono intonacati con tinta chiara sul "giallino".

I serramenti esterni dell'abitazione sono costituiti da vetri termici con infissi in legno e persiane in legno di colore marrone. L'accesso all'abitazione avviene attraverso un portoncino blindato mentre la porta d'ingresso del garage è basculante in lamiera con ingresso pedonale. Le altre porte interne sono in legno tamburato bianche, i pavimenti interni in gres porcellanato effetto parquet chiaro ad eccezione della prima stanza all'ingresso e dei rivestimenti dei servizi igienici che sono in piastrelle di ceramica color grafite.

La dotazione di impianti nell'appartamento, comprende l'impianto idrico, elettrico, gas, telefonico, fognario, condizionamento, riscaldamento con radiatori e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a metano (dalla certificazione energetica prodotta risulta in classe "D" con indice di prestazione energetica globale pari a 132,93 kwh/m²).

Da annotare sul solaio e sulla parete perimetrale controterra del garage al piano interrato verso il lato sud alcuni problemi di macchie e muffe dovuti molto probabilmente a delle infiltrazioni provenienti dal marciapiede esterno superiore. Per il resto, le unità immobiliari risultano essere in buone condizioni di manutenzione generali, è ubicato in zona periferica oggetto allo stato attuale del mercato immobiliare di scarse richieste.

L'immobile in oggetto di esecuzione ricade all'interno di una palazzina avente parti e oneri di natura condominiale. Vengono allegate le tabelle millesimali ricevute dall'amministratore di condominio pro-tempore Studio Leonori - Grilli stp, il regolamento di condominio, l'ultimo bilancio di gestione consuntivo e preventivo dal quale si possono desumere le spese a carico della proprietà [redacted]. Si allega inoltre copia della situazione contabile alla data 13/01/2023 riferita all'unità abitativa e al garage, dove risulta che le spese condominiali per il periodo che va dal 01/03/2022 al 28/02/2023 ammontano a 138,40 € e tra l'altro risulta un credito di 31,51 € a favore della Sig.ra [redacted].

I millesimi della Tabella A "Proprietà Generale" dei suddetti beni equivalgono a 62,470 (sub. 5) e 8,522 (Sub. 16), della Tabella B "Spese di manutenzione ordinaria Scala" equivalgono a 112,78, della Tabella C "Spese di manutenzione ordinaria Ascensore" equivalgono a 106,29 e della Tabella D "Spese Corsia Garages" equivalgono a 144,53.

3. Proprietà - Dati catastali

Gli immobili oggetto del pignoramento cui fa riferimento la presente perizia a tutto il 20/11/2020 (data di trascrizione del pignoramento) risultavano di proprietà per la quota di 1/1 della Sig.ra [redacted].

[redacted] di seguito vengono illustrati i titoli di proprietà e le coerenze catastali:

Catasto Fabbricati N.C.E.U.

Comune di Petriolo

IDENTIFICATIVI:									
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	9	434	5		A/3	4	5,5 vani	Totale: 99 m ² Totale escluse aree scoperte: 96 m ²	Euro 355,06
Indirizzo					VIA REGINA MARGHERITA n. 41 Interno 1 Piano 1				
Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
	9	434	16		C/6	4	76 m ²	Totale: 84 m ²	Euro 90,28
Indirizzo					VIA REGINA MARGHERITA n. SNC Piano S1				
INTESTATI:									
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI	
1	[redacted]				[redacted]			Proprietà per 1/1	

COERENZE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di Petriolo :

Fg. 9 Part. 434 Sub. 5: a Nord-Est corte esterna Fg. 9 Part. 436, a Sud-Ovest Sub. 6 altra u.i.u. di proprietà a Nord-Ovest corte esterna, a Sud-Est vano scala.

Fg. 9 Part. 434 Sub. 16: a Nord-Est corte esterna Fg. 9 Part. 436, a Sud-Ovest rampa d'accesso ai garage, a Nord-Ovest garage Sub. 3 vano comune non censibile, a Sud-Est altra u.i.u. di (garage) Sub. 17 di proprietà

STORICO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI :

N.C.E.U. Comune di Petriolo :

Fg. 9 Part. 434 Sub. 5:

- COSTITUZIONE del 28/11/2006 Pratica n. MC0135053 in atti dal 28/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2887.1/2006)
- Atto del 19/03/2012 Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 137804 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3338.1/2012 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/04/2012

Fg. 9 Part. 434 Sub. 16:

- COSTITUZIONE del 28/11/2006 Pratica n. MC0135053 in atti dal 28/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2887.1/2006)
- Atto del 19/03/2012 Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 137804 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3338.1/2012 Reparto PI di MACERATA in atti dal 06/04/2012

4. Planimetrie immobili

Le planimetria dell'appartamento attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerenti l'immobile in Comune di Petriolo distinta al C.F. con il Fg. 9 Part. 434 Sub. 5 risulta catastalmente conforme a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo.

La planimetria catastale del garage distinta al C.F. con il Fg. 9 Part. 434 Sub. 16 presenta una difformità consistente nella realizzazione di un divisorio interno con portoncino blindato.

5. Certificazione storica ventennale (art. 567 2° comma c.p.c.)

L'eseguito controllo della certificazione storica ventennale (ipocatastale) in atti ha permesso di constatare:

- l'avvenuta identificazione catastale dei beni pignorati;
- la sufficiente e corretta identificazione degli immobili nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
- la regolarità e completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

PROVENIENZE – TRASCRIZIONI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti alla Società mediante Atto di compravendita del 19/03/2012 n. 137804 di rep. del Notaio Belogi Giuseppe di Macerata, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 06/04/2012 Registro Particolare n. 10147 Registro Generale n. 13684.

Trasferimenti nel ventennio:

Al ventennio le unità immobiliari site in Via regina Margherita n. 41 di Petriolo censito al Fg. 9 Part. 434 Sub. 25-16 risultava di proprietà per 1/1 della Sig.ra

Con Atto di compravendita del 19/03/201 n. 137804 di rep. del Notaio Belogi Giuseppe di Macerata, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 06/04/2012 Registro Particolare n. 10147 Registro Generale n. 13684.

6. Iscrizioni ipotecarie – Trascrizioni pregiudizievoli

- TRASCR. n. ri 5505/3291 in data 13.04.2011
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA emessa dal Tribunale di Macerata Rep. 50 del 23.03.2011, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Macerata in data 13.04.2011 ai n.ri 5505/3291,
- TRASCR. n. ri 4716/3338 in data 06.04.2012
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA emesso dal notaio Belogi Giuseppe Rep. 137804/23766 del 19.03.2012, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Macerata in data 06.04.2012 ai n.ri 4716/3338,
- ISCRIZIONE n. ri 4671/596 del 08.04.2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale Rep. 3335 del 16.10.2015, iscritto presso la Conservatoria dei Registri di Macerata in data 08.04.2012 ai n.ri 4671/596;
- ISCRIZIONE n. ri 4913/645 del 14.04.2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO emesso dal Tribunale di Chieti Rep. 3959 del 29.05.2014, iscritto presso la Conservatoria dei Registri di Macerata in data 14.04.2016 ai n.ri 4913/645;
- TRASCR. n. ri 13684/10147 in data 20.11.2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE emesso dal Tribunale di Macerata Rep. 2433 del 06.11.2020, trascritto presso la Conservatoria dei Registri di Macerata in data 20.11.2020 ai n.ri 13684/10147;

a favore : TIBERIUS SPV SRL

contro : (per la quota di 1/1 del diritto di proprietà relativamente agli immobili identificati a Catasto Urbano in Comune di Petriolo)

N.C.E.U.

- Fg. 9 Part. 434 Sub. 5
- Fg. 9 Part. 434 Sub. 16

7. Occupazione immobili – Locazioni

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano in possesso della proprietà Società []
[]” e risulta registrato un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione
con il Sig. [] per l'attività professionale di studio commerciale. Durante il
sopralluogo, in presenza della Sig.ra [] si è verificato che l'immobile era
occupato dallo studio commerciale Dott. [] a causa della delocalizzazione
ottenuta con Decreto USR n. 2208 del 31.03.2021.

8. Concessioni Edilizie - Conformità Urbanistica - Dati P.R.G.

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Petriolo, si è potuto
verificare che i beni identificati al Fg. 9 Part. 434 Sub. 5-16, sono stati edificati con messo
di Costruire Prat. Ed. n. 08/04 - Prot. n. 2554 del 19.05.2004 (Costruzione nuovo edificio
residenziale-commerciale ed esecuzione opere di urbanizzazione primaria).

Inoltre sono stati reperiti i seguenti titoli elencati:

- Permesso di Costruire Prat. Ed. 08/04 - Prot. n. 2554 del 19.05.2004 – Costruzione
nuovo edificio residenziale-commerciale ed esecuzione opere di urbanizzazione
primaria;
- Permesso di Costruire Prat. Ed. 08/04 - Prot. n. 3598 del 21.07.2004 – Costruzione
nuovo edificio residenziale-commerciale ed esecuzione opere di urbanizzazione;
- Denuncia Inizio Attività - Prat. Ed. 70 - Prot. n. 5168 del 04.11.2006 – Modifiche
interne;
- Domanda di agibilità Prot. n. 478 del 19.01.2007.

Dalle verifiche comunali eseguite si è potuto riscontrare che i lavori eseguiti con suddette
licenze edilizie risultano conformi.

L'unica difformità che è stata rilevata si trova nel garage e consiste nella realizzazione di
un divisorio interno con portoncino blindato.

Alla luce di quanto sopra, si rende necessaria una sanatoria edilizia ex L.47/1985
L.724/94.

Si preventiva un costo complessivo di € 2.700,00 comprensivo di costi comunali e tecnici.

DATI P.R.G.

Le proprietà in Via Regina Margherita n. 41 di Petriolo censite al Fg. 9 Part. 434 Sub. 5-16 ricade in zona residenziale di risanamento e ristrutturazione BR (Art. 14).

Articolo 14 N.T.A.

“ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE - BR –“

Tale zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio.

Il PIANO individua tali zone come Zone di Recupero anche se non riportato nelle tavole di Piano.

L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di *ristrutturazione edilizia nel rispetto della volumetria esistente*.

Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti, valgono le disposizioni dell'art. 62 Titolo IV delle presenti norme.

9. Certificazione energetica

Per l'unità immobiliare ad uso civile abitazione a Petriolo in Via Regina Margherita n. 41 identificata al Fg. 9 Part. 434 Sub. 5 essendo scaduta la certificazione energetica in data 15/03/2022, il sottoscritto CTU ha provveduto alla redazione della stessa con copia rilasciata in data 06/03/2023 (allegato alla presente).

Dall'Attestato di Prestazione Energetica l'appartamento risulta in classe “D” con indice di prestazione energetica globale pari a 132,93 kwh/m².

10. Conformità degli impianti (D.M. 22.1.2008, n.37)

Gli impianti dell'abitazione e del garage in oggetto sono provvisti delle certificazioni di conformità (in allegato) redatte a cavallo dei mesi di Novembre 2006 e di Gennaio 2007. Le stesse sono state reperite all'Ufficio Tecnico del Comune di Petriolo durante l'accesso agli atti in quanto erano allegate alla domanda di agibilità Prot. n. 478 del 19.01.2007.

11. Criteri di stima - Valutazione immobili

Per la valutazione dei beni immobili di cui trattasi, il sottoscritto C.T.U. ha tenuto conto, oltre alle solite condizioni di mercato anche dello stato peculiare del bene stesso in relazione a :

- Stato dei luoghi ed ubicazione rispetto al contesto edilizio circostante;
- Condizioni di accesso pedonali e veicolari;
- Vetustà, stato di conservazione e manutenzione;
- Fattori peculiari che possono alterare il valore commerciale del bene (vincoli di P.R.G., locazioni in corso, eventuali concessioni edilizie, ecc...) Lo scrivente reputa di valutare gli immobili con il metodo di stima "sintetico comparativo" o "comparativo diretto", fondato su di un giudizio di equivalenza economica tra il bene interessato e altri a questo similari che trovino espressione attraverso i loro prezzi di cessione, rilevati sul medesimo mercato, trattati in termini statistici, attribuendo all'immobile il valore venale corrente al metro quadrato lordo; sono state inoltre considerate le condizioni di particolare sofferenza del mercato immobiliare, le quali rendono particolarmente difficoltosa la ricerca dei più probabili valori di mercato, si è quindi utilizzato un prezzo unitario di stima prudentiale. Il sottoscritto ha inoltre tenuto conto dei valori medi di mercato riportati nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Agenzia delle Entrate I sem. '22), ha effettuato ricerche sui siti web specializzati in vendite immobiliari ed ha provveduto a contattare professionisti. Per le particolari condizioni del mercato immobiliare il sottoscritto CTU ha inoltre consultato agenzie immobiliari della zona per la consultazione diretta delle banche dati disponibili in loro possesso e la comparazione con gli altri parametri ricercati. La comparazione avviene, ovviamente, con beni in regime di libero mercato non soggetti a vincoli espropriativi.

LOTTO	NCT/NCEU	FOGLIO	MAPPALE	SUB.
1	NCEU	9	434	5
				16
	mq	INDICI RAPPORTI MERCANTILI	SUP. COMMERCIALE (mq)	
SUP. PRINCIPALE	95,57	1,00	95,57	
SUP. SECONDARIA (balconi)	10,67	0,35	3,73	
SUP. GARAGE	82,40	0,40	32,96	
SUP. TOTALE			132,26	

Calcolo del valore di mercato

Valore superficie commerciale	132,26 x 1.200,00 = 158.712,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità	= 2.700,00 €
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	= 156.012,00 €

13. Notifiche ai creditori Iscritti (ex art.498 c.p.c.)

I creditori iscritti, sono stati avvisati secondo quanto disposto dall' ex art. 498 del c.p.c.

14. Conclusioni

Tanto riferisce il sottoscritto, sulla base delle considerazioni sopra esposte, della documentazione reperita, delle informazioni tecniche ricevute ed accertate, in evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori necessità.

Recanati, li 06.03.2023

Il CTU

Ing. Sergio Sabbatini