

**TRIBUNALE**

**DI**

**MACERATA**

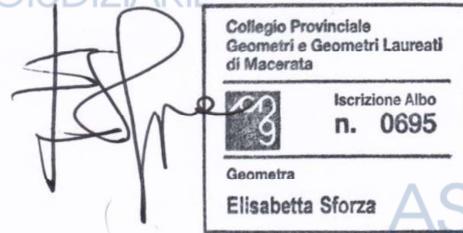
Procedura Esecutiva Immobiliare N. 28/2023

promossa da: MAIOR SPV S.R.L.

nei confronti di:



**CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO**



**C.T.U. geom. ELISABETTA SFORZA**  
Via 1° Maggio, 12 - Piediripa  
62100 - MACERATA  
tel. 338 6530389  
mail. [tecno.se@tiscali.it](mailto:tecno.se@tiscali.it)  
pec. [elisabetta.sforza@geopec.it](mailto:elisabetta.sforza@geopec.it)



Ill.mo Sig. GIUDICE Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2023

promossa da: MAIOR SPV S.R.L.

nei confronti di:

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### PREMESSA

La sottoscritta geometra Elisabetta SFORZA, nata a Macerata il 10 luglio 1964, ed ivi residente in Via G. Ungaretti n.c. 66;

- iscritta al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata, dal 1987, con il n. 695;
- iscritta al n. 214 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;
- in possesso dell'attestato di perfezionamento e specializzazione in Mediatore Conciliatore Professionista (D.M. 18 ottobre 2010 n° 180);
- in possesso dell'attestato di partecipazione al Corso in Valutazione Immobiliare Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti;
- iscritta all'Associazione Nazionale Geometri Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori "Geo-Cam";

nominata Consulente Tecnico d'Ufficio in data 30/04/2024, ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto i seguenti quesiti:

*"Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione*

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

ASTE GIUDIZIARIE®  
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, 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);

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

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 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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa”;*

con termine per il deposito dell'elaborato peritale entro il 30/09/2024. A seguito di richiesta di proroghe, concesse dal Giudice del Tribunale di Macerata, il termine per il deposito dell'elaborato peritale è il 24/11/2024.

Successivamente ho comunicato alle parti la data di inizio delle Operazioni Peritali, ai debitori con raccomandate A.R. n. 20094881027-1, n. 20094881028-8 e n. 20094881026-6 del 24/06/2024, ed ai legali del creditore precedente e intervenuti e al custode a mezzo

PEC; inizio fissato in loco per il giorno 02/07/2024 alle ore 10,00; la raccomandata ai debitori è stata consegnata in data 25/06/2024.

### OPERAZIONI PERITALI

Il 25 giugno, il 18 settembre e il 7 ottobre 2024 sono state effettuate visure presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali per accertare l'esattezza delle iscrizioni catastali e per reperire gli estratti di mappa catastale, le planimetrie catastali degli immobili e l'elaborato planimetrico (allegati nn. 1-2-3-4-5-6-7).

Il 2 luglio 2024 è stato effettuato il sopralluogo sugli immobili siti in Belforte del Chienti, provincia di Macerata, Via Antonio Gramsci, 12, e in Tolentino, provincia di Macerata, Via Bassano del Grappa, 13, per raccogliere elementi e parametri utili per la relativa descrizione e valutazione; si è altresì proceduto alla realizzazione di documentazione fotografica (allegato n. 31).

Il 23 luglio e 25 ottobre 2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Belforte del Chienti, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 25/06/2024 Prot. n. 3546, ho ricevuto dati riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili in Belforte del Chienti (allegati da n. 11 a n. 21).

Il 5 agosto e il 19 settembre 2024 dall'Agenzia delle Entrate ho ricevuto copia del contratto di locazione TQL 2019 3T 5493 riguardante gli immobili in Belforte del Chienti (allegato n. 26).

Il 5 agosto 2024 dall'Agenzia delle Entrate ho ricevuto copia del contratto di locazione TQL 2020 3T 3844 riguardante gli immobili in Tolentino (allegato n. 27).



Il 19 settembre 2024 dalla Regione Marche – ENEA, a seguito di richiesta Prot. n. 1178274 del 18/09/2024, ho ricevuto copia dell’Attestato di Prestazione Energetica relativo all’abitazione sita in Belforte del Chienti Via Antonio Gramsci, 12, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 344 sub 4, protocollo n. 0879961|11/07/2019|R\_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30 – Codice Certificato #2019-19274/A739/0/7/344/4#, valido fino al 10/07/2029 (allegato n. 30).

Il 23 settembre 2024 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Tolentino, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 25/07/2024 Prot. n. 24684, ho ricevuto dati riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili in Tolentino (allegato nn. 22-23-24-25).

Il 30 settembre 2024 sono state effettuate visure presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare per accertare le iscrizioni e trascrizioni ipotecarie nel ventennio gravanti sugli immobili (allegato n. 10).

Il 5 novembre 2024 dall’Amministratore del Condominio in Belforte del Chienti ho ricevuto comunicazioni relative alla situazione contabile dei debitori (allegato n. 28).

L’8 e il 18 novembre 2024 dall’Amministratore del Condominio in Tolentino ho ricevuto comunicazioni relative alla situazione contabile dei debitori (allegato n. 29).

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1) DESCRIZIONE DEI BENI

#### A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14

L’edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia è ubicato nel Comune di Belforte del Chienti, in prossimità dell’uscita della Superstrada SS77, ma vicino al centro del paese (allegato n. 8), in Via Antonio Gramsci, 12. Negli anni 2017-2019 è stato oggetto di intervento di riparazione danni post eventi sismici del 2016 e contestualmente è stato

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

realizzato un cappotto termico esterno.

L'edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra e un piano seminterrato, con vano scala condominiale comune, e la sua edificazione risale agli anni '74-'80 (foto nn. 1-2-3-4).

Le unità immobiliari in oggetto sono una abitazione al piano primo con annessa soffitta al piano terzo e una autorimessa al piano primo sottostrada.

L'abitazione (**Foglio 7 part.IIIa 344 sub 4**) posta al piano primo è costituita da una zona giorno composta da ingresso-disimpegno, soggiorno e cucina (foto da n. 5 a n. 9), e una zona notte composta da disimpegno, tre camere e due bagni (foto da n. 10 a n. 19). La cucina, il soggiorno e una camera sono dotati di balcone.

Il pavimento di tutta la zona giorno è in piastrelle di ceramica, mentre quello delle camere è di parquet in legno, e i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite di ceramica.

I bagni sono completi di tutti i sanitari e sono dotati l'uno di piatto doccia, l'altro di vasca idromassaggio.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro-camera e sono dotati di avvolgibili in pvc; le porte interne sono in legno.

Le pareti sono rifinite con tinteggiatura e battiscopa di vario genere a seconda della pavimentazione del vano.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas metano, corpi radianti in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Al piano terzo è ubicata la soffitta con altezza interna da ml. 0,50 a ml. 2,27.

L'autorimessa (**Foglio 7 part.IIIa 344 sub 14**) con accesso carrabile lungo la Via Elio Fernanducci, è ubicata al piano primo sottostrada, ed è dotata di porta basculante automatizzata (foto n. 20).

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

La superficie lorda dell'abitazione, desunta dalla planimetria catastale, è di circa mq. 149,00, quella dei balconi di circa mq. 15,00, quella della soffitta di circa mq. 15,00, quella dell'autorimessa di circa mq. 28,00.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono.

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Tolentino, in Via Bassano del Grappa, 13, in zona semicentrale, poco distante dal centro (allegato n. 9).

Sono costituiti da due posti auto esterni e scoperti, ubicati al piano terra all'interno di un lastrico solare comune pavimentato di un edificio residenziale plurifamiliare (foto nn. 21-22-23) la cui costruzione ha avuto inizio nell'anno 2000 e terminata con il rilascio dell'agibilità-abitabilità nel 2007. Essi sono ben individuati in loco sia da una tassellatura di piastrelle color rosa che definisce il contorno del posto auto, sia dal cartello posto sul muretto di recinzione; gli stessi sono altresì meglio identificati nell'elaborato planimetrico allegato n. 7.

La superficie catastale dei due posti auto è di mq. 11,00 ciascuno.

**2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

**a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio, gli immobili risultano così iscritti:

**Catasto Fabbricati**

Comune di BELFORTE DEL CHIEN TI ditta:



proprietà per 1/3  
proprietà per 1/3  
proprietà per 1/3

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

**UNITA' IMMOBILIARE**

Fgl	Part.IIIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
7	344	4	Via Antonio Gramsci n. 12 Piano 1-3	A/3	3	7 vani	155-158 m <sup>2</sup>	€ 433,82
7	344	14	Via Elio Fernanducci Piano S1	C/6	3	26 m <sup>2</sup>	26-30 m <sup>2</sup>	€ 33,57

**b) CONFINI**

L'abitazione sub 4 confina con :

- vano scala condominiale
- sub 5 proprietà A [redacted]

L'autorimessa sub 14 confina con:

- vano scala condominiale
- locale caldaia condominiale
- sub 13 proprietà [redacted]
- sub 15 proprietà [redacted]
- sub 16 proprietà [redacted]

**c) PROVENIENZA**

L'iscrizione catastale del Catasto Fabbricati risulta essere corretta.

Infatti a seguito di Dichiarazione di Successione di [redacted], deceduto in data 28/04/2010, Rep. n. 103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014 al Reg. Part. n. 1552/1907, ([redacted])

[redacted], divengono proprietari ciascuno della quota di 1/3 degli immobili.

Le planimetrie catastali che si allegano (allegato n. 3) rappresentano gli immobili sopra

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

**d) TITOLARITA'**

[Redacted]

[Redacted], hanno ciascuno la proprietà della quota di 1/3 degli immobili.

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

**a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio, gli immobili risultano così iscritti:

**Catasto Fabbricati**

Comune di TOLENTINO ditta:

[Redacted]

proprietà per 1/3

proprietà per 1/3

proprietà per 1/3

**UNITA' IMMOBILIARE**

Fgl	Part.IIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
52	1685	42	Via Bassano del Grappa n. 13 Piano T	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	€ 11,36
52	1685	43	Via Bassano del Grappa n. 13 Piano T	C/6	3	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	€ 11,36

**b) CONFINI**

Il posto auto scoperto sub 42 confina con :

- sub 34 B.C.N.C. a tutti i sub (corte Piano Terra e lastrico solare Piano Terra)
- sub 41 proprietà [Redacted]
- sub 42 proprietà del debitore

Il posto auto scoperto sub 43 confina con :

- sub 34 B.C.N.C. a tutti i sub (corte Piano Terra e lastrico solare Piano Terra)

sub 44 proprietà

sub 42 proprietà del debitore

### e) **PROVENIENZA**

L'iscrizione catastale del Catasto Fabbricati risulta essere corretta.

Infatti a seguito di Dichiarazione di Successione di  deceduto in data

28/04/2010, Rep. n. 103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014



divengono proprietari ciascuno della quota di 1/3 degli immobili.

Le planimetrie catastali che si allegano (allegato n. 6) rappresentano gli immobili sopra descritti.

### f) **TITOLARITA'**



### 3) **IDENTIFICAZIONE DEI BENI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

- A. **Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**
- B. **Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

Nell'atto di pignoramento immobiliare promosso dalla MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri, 1, Cod. Fisc. 04951650268, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al



Reg. Part. n. 2510/3320 in data 06/03/2023, i beni vengono così identificati:

PIENA PROPRIETA', PER LA QUOTA DI 1/3 CIASCUNO, DEI SIGNORI

[redacted]  
Comune di Belforte del Chienti (MC), Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 344, sub 4, cat. A/3,  
vani 7, via Antonio Gramsci snc, piano 1-3;

Comune di Belforte del Chienti (MC), Catasto Fabbricati, Foglio 7, part. 344, sub 14, cat. C/6,  
26 mq, via Antonio Gramsci snc, piano S1;

Comune di Tolentino (MC), Catasto Fabbricati, Foglio 52, part. 1685, sub 42, cat. C/6, 11 mq,  
via Bassano del Grappa snc, piano T;

Comune di Tolentino (MC), Catasto Fabbricati, Foglio 52, part. 1685, sub 43, cat. C/6, 11 mq,  
via Bassano del Grappa snc, piano T;

Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze  
come per Legge ed uso.

Vi è rispondenza tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di  
cui alla nota di trascrizione e quella del Catasto Fabbricati.

#### 4) **PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO**

##### A. **Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

[redacted]

[redacted] hanno ciascuno proprietà della quota di 1/3 degli immobili, in forza di

Dichiarazione di Successione di

[redacted]  
Rep. n. 103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014 al

Reg. Part. n. 1552/1907.

per la piena proprietà dell'immobile in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mari Alberto di Tolentino (MC), Rep. n. 42313/5245 del 11/04/1990, trascritto a Macerata in data 03/05/1990 al Reg. Part. n. 3411/5323. Proprietario antecedente il ventennio.

per la piena proprietà dell'immobile in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 14 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Mari Alberto di Tolentino (MC), Rep. n. 65187 del 11/03/1997, trascritto a Macerata in data 13/03/1997 al Reg. Part. n. 2270/2640. Proprietario antecedente il ventennio.

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

29/03/1994, hanno ciascuno proprietà della quota di 1/3 degli immobili, in forza di Dichiarazione di Successione di  deceduto in data 28/04/2010, Rep. n. 103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014 al Reg. Part. n. 1552/1907.

per la piena proprietà degli immobili in Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43 in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Salvi Maria Amelia di Camerino (MC), Rep. n. 1177/429 del 11/09/2006, trascritto a Macerata in data 13/09/2006 al Reg. Part. n. 9874/16124.

proprietario

antecedente al ventennio del terreno ex particelle 488-512 che hanno poi generato la particella 1685.

## 5) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenda delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 30/09/2024 (allegato n. 10) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del presente procedimento:

### ISCRIZIONI

- Reg. Part. N. 442/2477 iscritta in data 16/02/2010: Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di anticipazioni a favore della Banca Popolare di Ancona S.P.A. con sede a Jesi (AN) (Cod. Fisc. 00078240421), per € 600.000,00 (Capitale € 463.755,14), contro [redacted] 6 per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili siti in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14, e siti in Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43. L'ipoteca Volontaria grava anche su altri immobili di altri proprietari.
- Reg. Part. N. 1303/6698 iscritta in data 05/05/2011: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. n. 43/1 del 15/02/2011 del Tribunale di Siena –Sez. distaccata di Poggibonsi a favore della Ihimer S.p.A. con sede a San Gimignano (SI) e domicilio ipotecario in Poggibonsi (Cod. Fisc. 01077810529), per € 122.616,00 (Capitale € 102.280,00), contro [redacted] [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili siti in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4, e siti in Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43.



L'ipoteca Giudiziale grava anche su altri immobili.

▪ Reg. Part. N. 1581/8333 iscritta in data 01/06/2011: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Rep. n. 44/1 del 15/02/2011 del Tribunale di Siena –Sez. distaccata di Poggibonsi a favore della Ihimer International S.p.A. con sede a Poggibonsi (Cod. Fisc. 00678440520), per € 21.626,48 (Capitale € 16.290,48), contro [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà degli immobili siti in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4, e siti in Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43.

L'ipoteca Giudiziale grava anche su altri immobili.

#### **TRASCRIZIONI**

- Reg. Part. N. 2510/3320 trascritto in data 06/03/2023: Pignoramento Immobiliare a favore della MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 04951650268), contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà degli immobili siti in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14, e siti in Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43.

#### **6) REGOLARITA' URBANISTICA**

##### **A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 25/06/2024 Prot. n. 3546 al Comune di Belforte del Chienti per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto del presente procedimento, il Comune di Belforte del Chienti in data 23/07/2024 e

25/10/2024 ha rilasciato la seguente documentazione reperita presso il proprio archivio:

- Licenza Edilizia n. 136/1976 – Pratica N. 3328/1974 del 22/06/1974, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione negozi (allegato n. 11);
- Autorizzazione di abitabilità N. 243 del 21/03/1980 (allegato n. 12);
- Autorizzazione Prot. 1640 del 19/05/1980 – Pratica Edilizia n. 14/1980, per la costruzione muro di sostegno in Via Gramsci a norma di legge (allegato n. 13);
- Concessione Edilizia Prot. N. 1640 del 28/06/1980 – Pratica Edilizia n. 14/1980, per la variante al sottotetto e costruzione garages (allegato n. 14);
- Autorizzazione di Abitabilità N. 3029 del 13/10/1980 – abitazione (allegato n. 15);
- Autorizzazione di Agibilità N. 334 del 14/02/1981 – autorimesse (allegato n. 16);
- Comunicazione Opere Interne Prot. N. 3395 del 25/11/1989 (allegato n. 17);
- Comunicazione di esecuzione di attività edilizia libera Prot. N. 1518 del 24/03/2014, per l'impermeabilizzazione e rinnovo del manto di copertura del Condominio in Via Gramsci, 12 (allegato n. 18);
- Pratica Edilizia N. 69/17 (allegato n. 19):
  - SCIA per Sanatoria Edilizia Prot. n. 5450 del 09/11/2017
  - SCIA per Sanatoria Edilizia Prot. n. 6073 del 11/12/2017
  - SCIA per Sanatoria Edilizia Prot. n. 6327 del 22/12/2017
  - Relazione Agenzia Entrate del 05/02/2018
  - Comunicazione del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 1243 del 27/02/2018
- Pratica Edilizia N. 38/17\_TER – Pratica Sisma (allegato n. 20):
  - Prot. n. 3889 del 07/07/2017

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

– Prot. n. 29474 del 27/04/2018

– Prot. n. 25810 del 12/04/2019

– Comunicazioni del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 2310 del 24/04/2019 e Prot. n. 1348 del 05/03/2018

– Certificato di regolare esecuzione Prot. n. 31901 del 10/05/2019

– Certificato di ultimazione dei lavori e di conformità Prot. n. 41279 del 14/06/2019

▪ Pratica Edilizia N. 38/17\_TER – AGI (allegato n. 21):

– Segnalazione Certificata per l'Agibilità Prot. n. 2684 del 15/05/2019

– Integrazione Prot. n. 3097 del 05/06/2019

– Comunicazione del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 3172 del 10/09/2019

#### B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 25/07/2024 Prot. n. 24684 al Comune di Tolentino per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto del presente procedimento, il Comune di Tolentino in data 23/09/2024 ha rilasciato la seguente documentazione reperita presso il proprio archivio:

▪ Concessione Edilizia Prot. N. 25831/2000 – Pratica Edilizia N° 307/C/2000 del 31/01/2001, per la costruzione di un nuovo edificio residenziale plurifamiliare (allegato n. 22);

▪ Permesso di Costruire per Completamento N° 1 e Variante N° 1 alla C.E. N° 307/C/2000 Prot. n. 29643 del 20/12/2003 – Prati. Edil. N° C3304-2003 (allegato n. 23);

▪ Attestazione di Agibilità – Abitabilità Prot. n. 13686 del 05/07/2007 (allegato n. 24);

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

▪ CILA per interventi di edilizia libera – Pratica Edilizia EL-248-2016 del 30/08/2016, per ripristino accesso area condominiale (allegato n. 25).

**7) 8) 9) STATO DI POSSESSO DEI BENI**

**A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

Attualmente gli immobili sono occupati da

e da

5, a seguito di Contratto di Locazione Abitativa Agevolata, registrato a Macerata in data 05/08/2019 al n. 5493 serie 3T (allegato n. 26), con scadenza al 10/07/2026.

hanno ciascuno proprietà della quota di 1/3 degli immobili, in forza di Dichiarazione di Successione di Rep. n. 103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014 al Reg. Part. n. 1552/1907.

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

Attualmente gli immobili sono oggetto di Contratto di Locazione Abitativa Agevolata, a favore di registrato a Macerata al n. 3844 serie 3T 2020 (allegato n. 27), con scadenza al 30/06/2025 salvo proroga.

103/9990/14 del 07/02/2014, trascritta a Macerata in data 18/02/2014 al Reg. Part. n.



**10) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A**

**CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia che resteranno a carico dell'acquirente, non se ne sono rilevate.

L'amministratore del Condominio dove sono ubicati gli immobili ha comunicato che i proprietari sono in regola con i pagamenti delle quote condominiali (allegato n. 28).

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia che resteranno a carico dell'acquirente, non se ne sono rilevate.

L'amministratore del Condominio dove sono ubicati gli immobili ha comunicato che i proprietari sono in regola con i pagamenti delle quote condominiali.

Ha fatto altresì presente che sono in via di delibera condominiale i lavori di rifacimento del lastrico adibito a parcheggio di cui fanno parte i due posti auto, con previsione di spesa totale superiore a € 100.000,00. Le spese di competenza relative ai due sub 42 e 43 saranno ripartite in base alla Tabella E "Lastrico Solare", ed i millesimi dei suddetti sub 42 e sub 43 sono 1,88 ciascuno (allegato n. 28).

**11) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE SARANNO**

**CANCELLATE E CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

In merito alla presenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, si precisa che sugli immobili grava la seguente formalità che sarà cancellata

geom. Elisabetta Sforza n. 695 albo prov. MC

o che comunque risulterà non opponibile all'acquirente:

- Reg. Part. N. 2510/3320 trascritto in data 06/03/2023: Pignoramento Immobiliare a favore della MAIOR SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 04951650268),

contro

ciascuno per la quota di 1/3 di proprietà degli

immobili siti in Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14, e siti in

Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43.

## **12)STIMA DEGLI IMMOBILI**

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia utilizzerò il criterio di stima sintetico-comparativa, accertando i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dei requisiti di qualità termoacustica, della richiesta sul mercato di tipologie simili.

Per la determinazione della superficie ragguagliata saranno adottati i criteri stabiliti dal DPR 138/1998 i quali sono pressoché allineati con quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari prodotto da Tecnoborsa, in cui è stato adottato il Sistema Italiano di Misurazione della superficie virtuale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

In particolare sono previsti i seguenti criteri:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad

uno spessore massimo di 25 cm;

- La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30% fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti, e del 25% qualora non comunicanti.
- La superficie dei vani accessori a servizio diretto dei vani principali, quali posti auto coperti e scoperti e locali per rimesse, computata nella misura del 50%.

Vado pertanto ad attribuire il valore agli immobili, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili nella zona, assumendo come riferimento i criteri di cui sopra, considerando pertanto la superficie lorda e tenendo in considerazione la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa è:

- Riferita al suo stato attuale;
- Comprensiva dei diritti sui beni comuni.

**A. Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione piano 1 sub 4	149,00 mq	€ 900,00/mq	€ 134.100,00
balconi piano 1° sub 4	15,00 mq	€ 270,00/mq	€ 4.050,00
soffitta piano 3° sub 4	15,00 mq	€ 225,00/mq	€ 3.375,00
autorimessa piano T sub 14	28,00 mq	€ 450,00/mq	€ 12.600,00
			<b>€ 154.125,00</b>

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 154.125,00

**B. Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
posto auto scoperto piano T sub 42	11,00 mq	€ 250,00/mq	€ 2.750,00
posto auto scoperto piano T sub 43	11,00 mq	€ 250,00/mq	€ 2.750,00
			<b>€ 5.500,00</b>

VALORE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI € 5.500,00

**13) FORMAZIONE DEI LOTTI**

Gli immobili oggetto di perizia, di fatto, costituiscono tre lotti.

**LOTTO N. 1:**

Diritti pari alla piena proprietà di un'abitazione ubicata al piano primo di un edificio di quattro piani fuori terra, sita nel Comune di Belforte del Chienti, Via Gramsci, 12, con annessa soffitta al piano terzo e garage al piano primo sottostrada. Attualmente gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati come segue:

Fgl	Part.IIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
7	344	4	Via Antonio Gramsci n. 12 Piano 1-3	A/3	3	7 vani	155-158 m <sup>2</sup>	€ 433,82
7	344	14	Via Elio Fernanducci Piano S1	C/6	3	26 m <sup>2</sup>	26-30 m <sup>2</sup>	€ 33,57

Abitazione piano 1°                      mq. 149,00 x € 900,00/mq    = € 134.100,00

Balconi piano 1°                         mq. 15,00 x € 270,00/mq    = € 4.050,00

Soffitta piano 3°                         mq. 15,00 x € 225,00/mq    = € 3.375,00

Autorimessa piano S1                    mq. 28,00 x € 450,00/mq    = € 12.600,00

**VALORE DEGLI IMMOBILI € 154.125,00**

**VALORE DEL LOTTO N. 1 € 154.125,00**

**LOTTO N. 2:**

Diritti pari alla piena proprietà di un posto auto esterno, scoperto, ubicato al piano terra

all'interno di un lastrico solare comune pavimentato di un edificio residenziale plurifamiliare sito nel Comune di Tolentino, Via Bassano del Grappa, 13, ben individuato sia da una tassellatura di piastrelle color rosa che definisce il contorno del posto auto che dal cartello posto sul muretto di recinzione. Attualmente l'immobile è censito al Catasto Fabbricati come segue:

Fgl	Part.IIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
52	1685	42	Via Bassano del Grappa n. 13 Piano T	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	€ 11,36

Posto auto scoperto piano T mq. 11,00 x € 250,00/mq = € 2.750,00

**VALORE DELL'IMMOBILE € 2.750,00**

**VALORE DEL LOTTO N. 2 € 2.750,00**

**LOTTO N. 3:**

Diritti pari alla piena proprietà di un posto auto esterno, scoperto, ubicato al piano terra all'interno di un lastrico solare comune pavimentato di un edificio residenziale plurifamiliare sito nel Comune di Tolentino, Via Bassano del Grappa, 13, ben individuato sia da una tassellatura di piastrelle color rosa che definisce il contorno del posto auto che dal cartello posto sul muretto di recinzione. Attualmente l'immobile è censito al Catasto Fabbricati come segue:

Fgl	Part.IIa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
52	1685	43	Via Bassano del Grappa n. 13 Piano T	C/6	1	11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>	€ 11,36

Posto auto scoperto piano T mq. 11,00 x € 250,00/mq = € 2.750,00

**VALORE DELL'IMMOBILE € 2.750,00**

**VALORE DEL LOTTO N. 3 € 2.750,00**



**14) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Si deposita l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione sita in Belforte del Chienti, Via Gramsci, 12, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 7 particella 344 sub 4, protocollo n. 0879961|11/07/2019|R\_MARCHE|GRM|CRB|A|440.110.30 – Codice Certificato #2019-19274/A739/0/7/344/4#, valido fino al 10/07/2029 (allegato n. 30), pervenuto a mezzo PEC dalla Regione Marche – Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere.

Confidando di aver adempiuto l'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Macerata, 19 novembre 2024

Il C.T.U.

**geom. Elisabetta SFORZA**



## ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa Belforte del Chienti foglio 7 particella 344;
- 2) Visure Catasto Fabbricati Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14;
- 3) Planimetrie Catastali Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4 e sub 14;
- 4) Estratto di mappa Tolentino foglio 52 particella 1685;
- 5) Visure Catasto Fabbricati Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43;
- 6) Planimetrie Catastali Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42 e sub 43;
- 7) Elaborato planimetrico Tolentino foglio 52 particella 1685;
- 8) Aerofotogrammetria Belforte del Chienti;
- 9) Aerofotogrammetria Tolentino;
- 10) Ispezione Ipotecaria del 30/09/2024;
- 11) Licenza Edilizia n. 136/1974 – Pratica N. 3328/1974 del 22/06/1974;
- 12) Autorizzazione di abitabilità N. 243 del 21/03/1980;
- 13) Autorizzazione Prot. 1640 del 19/05/1980;
- 14) Concessione Edilizia Prot. n. 1640 del 28/06/1980 – Pratica N. 14/1980;
- 15) Autorizzazione di abitabilità N. 3029 del 13/10/1980 – abitazioni;
- 16) Autorizzazione agibilità N. 334 del 14/02/1981 – autorimesse;
- 17) Comunicazione Opere Interne Prot. n. 3395 del 25/11/1989;
- 18) Comunicazione esecuzione attività edilizia libera Prot. n. 1518 del 24/03/2014;
- 19) Pratica Edilizia N. 69/17: SCIA per Sanatoria Edilizia – Prot. n. 5450 del 09/11/2017 – Prot. n. 6073 del 11/12/2017 – Prot. n. 6327 del 22/12/2017 – Relazione Agenzia Entrate del 05/02/2018 – Comunicazione del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 1243 del 27/02/2018;
- 20) Pratica Edilizia 38/17\_TER: Pratica Sisma – Prot. n. 3889 del 07/07/2017 – Prot. n. 29474 del 27/04/2018 – Prot. n. 25810 del 12/04/2019 - Comunicazioni del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 2310 del 24/04/2019 e Prot. n. 1348 del 05/03/2018 – Certificato di regolare esecuzione Prot. n. 31901 del 10/05/2019 – Certificato Ultimazione Lavori e Conformità Prot. n. 41279 del 14/06/2019;
- 21) Pratica 38/17\_TER-AGI: Segnalazione Certificata per l'Agibilità Prot. n. 2684 del 15/05/2019 – Integrazione Prot. n. 3097 del 05/06/2019 - Comunicazione del Comune di Belforte del Chienti Prot. n. 3172 del 10/06/2019;
- 22) Concessione Edilizia Prot. N. 25831/2000 – Prat. Ed. n. 307/C/2000 del 01/02/2001;
- 23) Permesso di Costruire per Completamento N°1 e Variante N°1 alla C.E. 307/C/2000 Prot. n. 29643 del 20/12/2003 Prat. Ed. n. C-304-2003;
- 24) Attestazione Agibilità-Abitabilità Prot. n. 13686 del 05/07/2007;
- 25) CILA – Interventi Edilizia Libera Pratica Edilizia EL/248/2016 del 30/08/2016;
- 26) Contratto di Locazione immobili Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4-14;
- 27) Contratto di Locazione immobili Tolentino foglio 52 particella 1685 sub 42-43;
- 28) Comunicazione dell'amministratore del Condominio In Belforte del Chienti;
- 29) Comunicazione dell'amministratore del Condominio in Tolentino;
- 30) Attestato Prestazione Energetica Belforte del Chienti foglio 7 particella 344 sub 4;
- 31) Documentazione fotografica.