

# **TRIBUNALE DI MACERATA**

**Procedura Esecutiva n. 122/2023**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**IFIS NPL INVESTING spa**  
**VS**

**Unità Residenziale:**

**PORTO RECANATI (MC)**  
**Via S.M. in Potenza n. 1**

**Il Tecnico Incaricato:**

**Marco Porcorossi Geometra**  
**Piazza Annessione 14**  
**MACERATA**

## **ELENCO ALLEGATI**

---

### **Allegato 1**

- Verbale congiunto di Sopralluogo con il Custode Giudiziario  
Avv.to Paolo Monselli;

### **Allegato 2**

- Documentazione Fotografica;

### **Allegato 3**

- 3.1 Planimetria catastale Fg. 16 n. 148 sub 366
- 3.2 Elaborato grafico redatto dal CTU
- 3.3 Visura catastale storica Fg. 16 n. 148 sub 366

### **Allegato 4**

- Nota di trascrizione
- Ispezioni ipotecarie;

### **Allegato 5**

- Attestato di prestazione energetica Codice Identificativo: 20241116-  
043042-43035 Valido Fino Al: 16/11/2034



**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Procedura Esecutiva**  
**n. 122/2023**

---

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: n.122/2023

Parti: IVIS NPL INVESTING SPA

Debitore:

Giudice: DI GENNARO FILOMENA

**PREMESSA**

Il G.E. nominava il sottoscritto Geom. Marco Porcorossi, C.T.U. per l'esecuzione emarginata, il quale accettava l'incarico prestando il giuramento di rito trasmesso per via telematica alla cancelleria e l'acquisizione dei termini e dei quesiti che di seguito sono integralmente riportati:

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 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 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, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.
15. 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.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Al fine di rispondere ai quesiti posti (riportati nel verbale di incarico), il sottoscritto C.T. ha effettuato le seguenti attività preliminari:

- n. 1 accertamento presso l'Agenzia del Territorio di Macerata finalizzato all'acquisizione della necessaria documentazione catastale ed alla verifica della completezza della stessa;
- n. 1 accertamento presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, finalizzato all'acquisizione di visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
- n. 1 accertamento presso CC.RR. II. di Macerata;
- n. 1 sopralluogo nei beni oggetto di procedura esecutiva, in data 02.06.2024, in presenza della forza pubblica del Comando Stazione dei Carabinieri di Porto Recanti;
- Accesso presso Ufficio Tecnico di Recanati per le verifiche urbanistiche.

Ciò premesso, si fornisce risposta ai quesiti posti.

## **SVOLGIMENTO DELL' INCARICO**

Il sottoscritto C.T.U. presa cognizione dei termini e dei contenuti dell'incarico conferito e delle necessarie attività tecniche da espletare, inviava, per informare l'inizio delle operazioni peritali all'esecutato, inviando a mezzo Racc. A/R la comunicazione all'indirizzo registrato nel fascicolo del procedimento. Al momento del convenuto sopralluogo il Sig. \_\_\_\_\_ non era presente, ma l'immobile risultava occupato da altri soggetti estranei all'esecuzione.

Alla presenza del Custode Avv.to Paolo Monselli si iniziavano le attività del CTU. nell'unità del Sig. \_\_\_\_\_, posta al Piano 7° - Scala B – interno 8 (sub n. 366), si è provveduto ad eseguire misurazioni e rilievi metrici dell'unità immobiliare, verificandone le effettive destinazioni in raffronto con le legittimità urbanistiche e catastali, valutando le qualità strutturali ed igienico sanitarie del bene in esame, il grado di manutenzione e conservazione, la tipologia ed efficienza degli impianti tecnologici nonché tutte le più opportune valutazioni ed accertamenti, delle unità sottoposte ad esecuzione.



Di quanto sopra è stato redatto, congiuntamente al custode giudiziario Avv.to Paolo Monselli il relativo verbale di sopralluogo che si rimette nell'**Allegato 1**.

In tempo differito, sono state svolte ulteriori attività tecniche presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Macerata (ex U.T.E.) sez. fabbricati sia per l'estrazione della documentazione depositata agli atti, oltre che per definire compiutamente la situazione in termini di censimento immobiliare.

Inoltre sono state esperite indagini presso la CC.RR. II. di Macerata per verificare la completezza della documentazione ipotecaria rimessa agli atti (Certificazione notarile) ed anche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Porto Recanati per i riscontri delle relative conformità urbanistiche.

#### **Quesito 1**

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)

#### **Risposta al Quesito 1 - Descrizione Generale**

L'immobiliare sottoposto ad esecuzione risulta composto da una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Recanati – Contrada Mattonata n. 16 - trattasi di un compendio immobiliare costituito da:

Abitazione P.7° - Fg. 16 n. 148 **sub. 366** - in testa alla ditta:

- nato in Senegal il  
, titolarità per la quota di ½ di piena proprietà;
- Senegal il  
titolarità per la quota di ½ di piena proprietà;

L'immobile è ubicato all'interno dell'edificio denominato HOTEL HOUSE posto in zona periferica. Quanto sopra descritto viene rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'**All.to 2**.

La conformazione dell'appartamento è rappresentata dalla planimetria catastale che ne rappresenta la composizione distributiva nell'**All.to 3.1**

Lo stabile in cui si trova l'appartamento, è di non recente costruzione composto di n. 17 piano fuori terra con complessive 602 unità immobiliari, ha strutture portanti in c.a. e orizzontamenti in latero-cemento, la copertura è con tetto piano.

L'edificio condominiale è completamente fatiscente con evidenti criticità delle parti comuni, e delle dotazioni impiantistiche di sicurezza. L'accesso avviene a mezzo di un portone condominiale posto sull'ala est dell'edificio. L'area circostante il fabbricato è in parte strada e piazzale.

## **DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA**

### **Abitazione P.7° - fg. 16 n. 148 sub. 366:**

L'unità residenziale di che trattasi, si sviluppa su una superficie commerciale\* di mq. 65,00 al Piano 7° a cui vanno aggiunti mq.13,00 di terrazza che ragguagliati alla superficie residenziale con il coefficiente di 0.25, ne derivano mq.3.25 .

La superficie complessiva commerciale risultante è pertanto di mq. 68,25.

Le superfici sono determinate anche dall'incidenza delle murature portanti e perimetrali esterne. L'altezza media interna dei locali al Piano secondo è di ml. 3.00. L'appartamento è formato da un piccolo ingresso, un soggiorno, una camera da letto matrimoniale ed una singola, un cucinino senza finestra ed un bagno senza finestra ed un piccolo corridoio che distribuisce i flussi.

L'appartamento complessivamente è degradato, Il bagno seppur in parte funzionante ha impianti a vista, gli infissi di porta interne sono in legno tamburato come anche la porta di ingresso; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, la pavimentazione è realizzata in moquette il bagno ed il cucinino hanno rivestimenti ceramici. L'immobile è dotato di impianto elettrico che allo stato non risulta a norma, l'impianto di riscaldamento non è funzionante, l'impianto idrico del cucinino è a vista.

Nel complesso l'appartamento è in pessimo stato conservativo.

Di quanto sopra è stata dallo scrivente redatta planimetria descrittiva.

**Difformità Urbanistiche** - conforme.

### **Quesito 2**

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;

### **Risposta al Quesito 2:**

**Individuazione:**

**Abitazione P.7° - Via Santa Maria in Potenza n.1 Porto Recanati:**

Si rimette la visura catastale nell' **Allegato 3.3.**

**Dati Catastali: – fg.16 n.148 sub. 366.**

**Consistenza:**

L'unità residenziale di che trattasi, si sviluppa su una superficie commerciale\* di mq. 65,00 al Piano 7° a cui vanno aggiunti mq.13,00 di terrazza che ragguagliati alla sup. residenziale con il coefficiente di 0.25, ne derivano mq.3.25.

La superficie complessiva commerciale risultante è pertanto di mq. 68,25.

La consistenza è derivante dal rilievo diretto del C.T.

**Coerenze** : I dati risultano coerenti

**Confini** : Confina con interno 97 e interno 99.

**Provenienza:** Acquisto dalla società Grottini Immobiliare srl con atto Notaio Sabino Patruno del 30.11.2006 rep. 35594/13490 trascritto presso la conservatoria di Macerata il 05.12.2006 ai nn. 21624/13261.

Si rimette la copia di trascrizione nell' **Allegato 4.**

**Titolarità:**

Elenco Intestati	Codice Fiscale	Titolarità	Quota
		Proprietà	1/2
		Proprietà	1/2

**Quesito 3**

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);

**Risposta al Quesito 3:**

Identificazione Pignoramento:



-Form. 9793 del 08/09/2023 a favore IFIS SpA. sui beni di cui all'esecuzione per la piena proprietà indivisa in quota di ½ ciascuno a e

Dati immobile pignorato:

-Appartamento in Recanati Via S.M. in Potenza 1 Scala B Interno 98 Piano 7 fg. 16 p.la 148/166 ctg. A/3, classe 3, piano 7 metri quadri 68, vani 4, RCE 382,18

Titolarità immobile all'aggiornamento ipotecario:

-Piena proprietà ½ ciascuno a

Identificazione atto di provenienza:

-A e per acquisto da Grottini Immobiliare atto Sabino Patruno del 30/1/2006 rep. 13490 trascritto il 05/12/2006 form. 13261

-A Grottini Immobiliare per acquisto da Soc. BIPI atto Notaio Sabino Patruno del 17/06/2005 rep. 11174 trascritto il 22/06/2005 form. 5555

-A Soc BIPI per acquisto da Soc. L. & S. atto Notaio Sabino Patruno del 21/01/2005 rep. 10629 trascritto il 25/01/2005 form. 805

-A Soc L. & S. per provenienza ante ventennio Atto Notaio Massimo Baldassarri del 18/06/2022 rep. 4992 trascritto il 26/06/2002 form. 5938

Identificazione attuale Catasto Fabbricati di Macerata:

-Coincidente con i dati inseriti in pignoramento

Variazioni catastali intercorse alla data di aggiornamento repertori:

-Nessuna. Sono intervenute variazioni toponomastiche in data 11/04/22 per inserimento numero civico, del 22/09/14 per cambio da S.S. Adriatica sc.B int 98 piano 7 a Via S.M. in Potenza sc. B int 98 piano 7

**Quesito 4**

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;

**Risposta al Quesito 4:**

Atti esaminati:

- Atto di acquisto Notaio Sabino Patruno del 05/12/06 form. 13261 del 07/05/2015

- Atto di acquisto Notaio Sabino Patruno del 22/06/05 form. 555519/10/2011 rep. 12690 trascritto il 03/11/2011 form. 9911

- Atto di acquisto Notaio Sabino Patruno del 21/05/2005 rep10629 form. 805 del 25/01/200
- Atto di acquisto Notaio Massimo Baldassarri del 18/06/2022 rep. 4992 form. 5938 del 26/06/2002

Verifica conformità dati catastali negli atti esaminati:

-Riscontrata

**Quesito 5**

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

**Risposta al Quesito 5:**

Atti esaminati:

-Ipoteca volontaria € 150.000 a garanzia mutuo € 75.000 in anni 30 a favore Meliorbanca S.p.A. sede Milano iscritta il 05/12/06 form. 5552

Verifica conformità dati catastali negli atti esaminati:

-Riscontrata

Si rimettono le ispezioni ipotecarie effettuate nell' **Allegato 4**.

**Quesito 6**

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);

**Risposta al Quesito 6:**

Conformità Urbanistica: conforme

Conformità Catastale: conforme

Irregolarità edilizia: nessuna

**Quesito 7**

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



### **Risposta al Quesito 7:**

Dagli accertamenti effettuati in loco, lo scrivente ha rilevato che:

**Attualmente occupato da soggetti estranei all'esecuzione in assenza di titolo**

### **Quesito 8**

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

### **Risposta al Quesito 8:**

Quota di proprietà o possesso:

-1/2 ciascuno e così per l'intero della piena proprietà ai debitori esegutati

### **Quesito 9**

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

### **Risposta al Quesito 9**

Regime familiare:

-Dall'esame dell'atto Notaio Sabino Patruno del 30/1/2006 rep. 13490 trascritto il 05/12/2006 form. 13261 si desume la dichiarazione che i signori sono coniugati con regime patrimoniale non soggetto alla normativa italiana.

### **Quesito 10**

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;

### **Risposta al Quesito 10:**

#### **Vincoli**

Sul fabbricato non sono presenti vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso né vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

#### **Oneri Urbanistici**

Dagli accertamenti effettuati è risultato, che all'attualità non sono pendenti oneri urbanistici

### **Oneri Catastali**

Non risultano oneri catastali a carico delle unità immobiliari in esame.

### **Oneri Condominiali**

Risultano oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare in esame computati alla data del 29.10.2024 in complessivi € 2.311,63

### **Quesito 11**

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

### **Risposta al Quesito 11:**

**Altri Vincoli:** nulla

**Oneri Condominiali:** Risultano oneri condominiali a carico dell'unità immobiliare in esame computati alla data del 29.10.2024 in complessivi € 2.311,63

### **Quesito 12**

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;

### **Risposta al Quesito 12**

In relazione alla conformazione del compendio edilizi di cui all'es. immobiliare in esame si ritiene che lo stesso possa essere diviso con stime dei singoli cespiti che saranno poi denominati Lotti.

Per le tutte le unità, nella valutazione del prezzo base di vendita del compendio immobiliare, si è proceduto con il criterio di stima sintetico – comparativa, basato sulla conoscenza delle quotazioni medie indicative degli immobili, costituite dalle medie dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare. A tale criterio sono stati incrociati i dati forniti dai listini della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

— **Semestre:** 1- 2024



— **Comune:** PORTO RECANATI

— **Fascia/zona:** D/2- Periferica /Via Salvo D`Acquisto, Zona Pineta, Santa Maria In Potenza

Riportano una quotazione oscillanti tra 1300 ÷ 1.600 €/mq per abitazioni civili.

In via definitiva integrando quanto sopra con indagini di mercato effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha desunto che il mercato immobiliare in cui è ubicato il compendio oggetto di stima, trovasi all'interno dello stabile denominato **Hotel House**, che è un grattacielo privato di 17 piani 'multietnico', densamente popolato (oltre 500 appartamenti), spesso monitorato dalle forze dell'ordine, è del tutto fuori da ogni regola di mercato, avendo gravi criticità oltre che edilizie, impiantistiche e di sicurezza, in modo principale di carattere sociale per la presenza di migranti delle più disparate etnie, non in regola con le norme sul permesso di soggiorno, di persone destinatarie di provvedimenti emanati dall'autorità giudiziaria, o gravate da provvedimenti di rintraccio, e al contrasto di reati legati agli stupefacenti e contro il patrimonio. E' anche frequente l'intervento della Procura di Macerata per eventi e fatti criminosi di grande spessore. Queste difficili situazioni hanno depresso a tal punto le vendite che non è raro assistere a vendite di appartamenti anche a poche migliaia di euro. Alla luce di quanto sopra è ovviamente comprensibile che i valori indicati dalle banche dati, in tale contesto non possono trovare riscontro, pertanto il giudizio di stima tenendo conto delle considerazioni fatte determina che il valore dell'unità residenziale in esame si attesta in via prudenziale in **€ 300/mq**. Le quotazioni utilizzate, sono riferite alle superfici commerciali, nei cui calcoli vengono ricomprese le murature perimetrali. Nella tabella che segue è esplicitato il calcolo che ha condotto al valore di stima degli immobili.

**Quadro di stima immobiliare riferito alla quota di proprietà**

Immobile	Descrizione	Superficie Comm.le S comm	Quota propriet à 1/2	Sup. in quota parte	Quotazione media (€/mq) Qm	Valore Normale in quota parte	Detrazioni €		Valore Finale
							Costi per interventi di sanatoria/ edili	Costi per Oneri Professionali	
Kebe Amadou Bamba	sub 366	68.25	0.50	34.13	€ 300.00	€ 10238.	€ -	€ -	€ 10.237.50
Diop Gamou			0.50	34.13	€ 300.00	€ 10238.	€ -	€ -	€ 10.237.50
Valore						€ 20.475.00			€ 20.475.00

**Valore complessivo € 20.475,00**

**Quesito 13**

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.

**Risposta al Quesito 13:**

Il bene in esame non risulta divisibile

**Quesito 14**

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

**Risposta al Quesito 14:**

In allegato si rimette Attestato di Prestazione Energetica nell' **Allegato 5**.

Codice Identificativo: 20241116-043042-43035 Valido Fino Al: 16/11/2034

**Punto 16**

16 - il C.T., ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

**Risposta al Punto 16:**

Sono presenti irregolarità edilizie

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto

Macerata lì 18.11.2024

Il C.T.U.  
Geom. Marco Porcorossi

Firma digitale