

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO R. G. E. 187 / 2024



Trascrizione atto pignoramento	Nota del 22 / 10 / 2024
	Reg. gen. n. 15056
	Reg. part. n. 11808

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione: alloggio	Comune di ubicazione e indirizzo PORTO RECANATI – Via Salvo D’Acquisto n.8 ex Via S. Maria in Potenza n.1
Dati catastali:	Foglio 16 – particella 148 – subalterno 431

VALORE MERCATO	€. 22.000,00
BASE D’ASTA	€. 19.800,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art.567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: verosimilmente occupato senza titolo



NOTE DEL CTU

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti».*

1) Individuazione dei beni:

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento di civile abitazione sito in Porto Recanati – Via Salvo D'Acquisto, 8. Esso è porzione di un edificio multipiano a sviluppo prevalentemente verticale ed è posto al piano 11°, servito dalla scala B ed individuato dall'interno 163.

Confina a Nord-Est con l'interno 164, a Sud-Ovest con l'interno 162, a Sud-Est con il corridoio comune.

Si compone di:

- ingresso,
- soggiorno,
- due camere,
- cucina e bagno.
- balcone

La **superficie calpestabile** complessiva è di **56,98 mq**

La **superficie lorda del balcone** è di 14,34 mq

La **superficie lorda** dell'appartamento è pari a: **64,12 mq**

2) Situazione catastale:

L'immobile pignorato è identificato da:



Foglio: 16 – particella: 148 – Sub.431 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 4 vani –
Superficie catastale: Totale: 68 mq – Totale: escluse aree scoperte: 64 mq – Rendita: euro
382,18

- Indirizzo: Via Santa Maria in Potenza, n. 1 (ora Via Salvo D'Acquisto, 8) – Scala B
Interno 163 Piano 11 (Variazione toponomastica del 11/04/2022)
 - Utilità comuni: Foglio 16, particelle 205 – 206 – 207
- Si allegano planimetria ed estratto di mappa catastali (Allegato N°1)

QUESITO 2: *«L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art.567, comma 2°, c.p.c. corrispondano a quelli effettivi».*

1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:

PRISMA SPV S. R. L. – C. F.: 05028250263
Lungotevere Flaminio 18 – ROMA (RM)

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario dell'immobile è:

-

I proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono:

-



•

•

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è:

•

3) Continuità ex art. 2650 c.c.:

Esiste continuità secondo quanto dispone l'ex art. 2650 c. c.

4) Corrispondenza documenti ex art.567 c.p.c.:

Esiste corrispondenza nei documenti secondo quanto dispone l'ex art.567 c.p.c.

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il, loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente».*

1) Diritti reali e di godimento:

Non esistono diritti reali e di godimento a favore di terzi.

2) Limitazioni di natura condominiale:

Non esistono

3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:



Come riferito dall'Amministratore p. t. Avv. Enrica Fedeli, l'importo degli oneri condominiali scaduti e non pagati ammonta ad € 2.763,17 – (vedi prospetto seguente).



Avv. Enrica Fedeli
via Fra Marcellino da Capradosso, 26 - 63900 Fermo (FM)

Situazione contabile 515 Appartamento "Alloggio" del 18/07/2025
Fabbricato 20 - CONDOMINIO HOTEL HOUSE
Tutti gli esercizi aperti
I versamenti devono essere fatti su : Banco Marchigiano S.p.A IBAN: IT 30 I 08491 69450 000060000653
Intestato al condominio CONDOMINIO HOTEL HOUSE

Descrizione	Scadenza	Dovuto	Pagato	Data
515 - ABDUL HAQ				
Es. ord. 01/09/2024 31/08/2025				
(Saldo esercizio precedente € 2.260,55)				
Prima rata ordinaria	30/03/2025	2.361,07 €	0,00 €	
Seconda rata ordinaria	30/04/2025	80,42 €	0,00 €	
Terza rata ordinaria	30/05/2025	80,42 €	0,00 €	
Quarta rata ordinaria	30/06/2025	80,42 €	0,00 €	
Quinta rata ordinaria	30/07/2025	80,42 €	0,00 €	
Sesta rata ordinaria	30/08/2025	80,42 €	0,00 €	
Altri incassi		0,00 €	0,00 €	
Totale		2.763,17 €	0,00 €	
Debito		2.763,17 €		

4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Non esistono limitazioni derivanti da altri titoli.

5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia:

Non esistono limitazioni.

6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/02/2007 – Reg. Part. 503, Reg. Gen. 2407 – Pubblico Ufficiale: Notaio Sabino Patruno – Sede: Porto Recanati (MC) - Rep.36073/13814 del 30/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/01/2007 - immobile sito in PORTO RECANATI (MC)



A favore di:

Contro:

Capitale: €.80.000,00 – Totale: €.160.000,00 – Durata: 30 anni

- TRASCRIZIONE CONTRO del 22/10/2024 – Reg. Part. 11808, Reg. Gen. 15056
– Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA
– Sede: Macerata, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI dell'08/10/2024 - Rep. 2838

A favore di:

7) Formalità che non potranno essere cancellate:

Non vi sono formalità che non potranno essere cancellate.

QUESITO 4: *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito».*

1) Stato di occupazione rilevato in loco:

L'immobile non è occupato dal debitore né dal suo nucleo familiare in quanto è residente a Tolentino (MC) in Via Gioacchino Rossini, 47 int.2 da più di 10 anni, come dichiarato dallo stesso in sede di sopralluogo (Vedi Allegato N°2).

Sembra, invero, che l'appartamento sia occupato abusivamente da altre persone com'è deducibile da indizi rinvenuti all'interno dell'appartamento il giorno del sopralluogo.

2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:

Dai dati esistenti nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere. Risulta un contratto registrato nel 2020 serie 3t N°5722 scaduto il 21.09.2024 (Vedi Allegato N°2).



QUESITO 5: *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici».*

Le condizioni generali dell'appartamento – come mostra l'ampia documentazione fotografica nell'Allegato N°3 - sono verosimilmente inadeguate per una civile abitazione sotto ogni aspetto: di decoro, di confort, di sicurezza.

Necessitano di una radicale ristrutturazione il bagno e la cucina, di una riqualificazione le camere ed il soggiorno.

Allo stato di fatto, sopralluogo del 16 giugno 2025, l'immobile è così caratterizzato:

- la pavimentazione è ovunque in moquette eccetto il bagno e la cucina dove è realizzato con piastrelle di gres ceramico di colore grigio chiaro;
- le pareti interne sono tinteggiate in bianco, nel bagno e nella cucina vi è rivestimento delle pareti per un'altezza di 1,50 m con piastrelle 7,5cm x 15cm di colore giallo;
- gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ed oscuranti in tapparelle avvolgibili di plastica grigio chiaro;
- le porte interne sono in legno tamburato con cornice in rilievo;
- è presente l'impianto di riscaldamento, con elementi radianti in ghisa sulle pareti perimetrali, ma non la caldaia ed è anche assente l'attacco al gas di città;
- gli impianti idrico sanitario ed elettrico sono sotto traccia ma necessitano di un controllo per verificare la loro conformità alle norme vigenti.

All'appartamento si può accedere con ascensore – non funzionante il giorno del sopralluogo – o tramite le scale che risultano essere in condizioni non consone per un edificio di civile abitazione, al pari di tutte le parti comuni dell'edificio; una nota positiva è l' rappresentata dall'ampio panorama che si vede dal balcone/terrazzo dell'immobile.



QUESITO 6: «*L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate.*».

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

Per l'edificio di cui al bene pignorato in oggetto – appartamento sito al piano 11° scala B int.163 - si hanno:

- **Nulla osta per esecuzione lavori edili** del 26/01/1967 rilasciato a
relativo alla costruzione di un fabbricato a 15 piani – Pratica N.574/67
- **Nulla osta per esecuzione lavori edili** del 28/08/1968 relativo alla Variante licenza n.574/67 del 26/01/1967 – Pratica N.807/68
- **Certificato di collaudo** delle opere in cemento armato rilasciato
in data 04/07/1970
- **Licenza d'uso** rilasciata dalla Prefettura di Macerata con nota n.22316/4° in data 04/08/1970
- **Autorizzazione di abitabilità** rilasciata dal Sindaco in data 10/09/1970 a Sperimenti Antonio - Pratica N. 574/67

2) Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell'art.36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, c. 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, c.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non esistono opere abusive.

3) Attestato di Prestazione Energetica.



Per l'immobile in oggetto non è possibile redigere l'APE perché mancano alcuni dei requisiti necessari per l'APE.

4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni)

Non necessario in quanto immobile di civile abitazione.

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)».

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi 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.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Macerata, Ufficio del Registro di Macerata, Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, Ufficio Tecnico del Comune di Porto Recanati, Agenzie locali, OMI dell'Agenzia delle Entrate, siti Web.

1) Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo della superficie commerciale.

A - Unità abitativa (foglio 16 - particella 148 - sub.431):

- Superficie lorda dell'unità abitativa (vani principali + accessori diretti):
 $[(9,90m \times 6,85m - 0,60m \times 3,90m - (2,55m + 1,95m) \times 0,60m / 2] = 64,12 \text{ mq}$
- superficie commerciale 64,12 mq



- Superficie lorda **balcone/terrazza**:
(10m x 1,20m + 0,60m x 3,90m) = 14,34 mq
14,34 mq x coeff. 0,30 = 4,30 mq commerciali
- Sommano: **68,42 mq commerciali** → **68 mq**

TOTALE
superficie commerciale = superficie commerciale vendibile (SCV) = 68 mq

Sviluppo valutazione:

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria si è ritenuto congruo sviluppare la *Stima* applicando il cosiddetto “*metodo comparativo o di raffronto*” consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato di compravendita ed i beni in esame.

Applicando il “*procedimento sintetico*” si utilizzerà come parametro il mq; inoltre si è tenuto conto, come base, dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e come successiva ponderazione alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari vicine.

1° passo: Determinazione del valore normale

Nel caso in esame e per la zona ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immob.:

Abitazione civile – stato conservativo normale: €/mq = 1.300,00 / 1.650,00

Non potendo ritenere lo stato conservativo NORMALE, ma “*scadente*” si sono ridotti i valori di riferimento del 50%

Il valore normale dell'unità immobiliare (rif. art.1 comma 307, L.27/12/2006 n.296) è dato da:

Valore normale (V_n) = Valore normale unitario (V_{nu}) x Superficie (S) mq

Per determinare V_{nu} applichiamo la formula:

$$V_{nu} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove K è un coefficiente che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato con la formula seguente:



$$K = (K1 + 3K2)/4$$

(I valori di K1 e di K2 sono tabulati).

Nel caso in esame $K = (0,8 + 3 \times 0,5)/4 = 0,575$

Si ha pertanto: $V_{nu} = 650 + (825 - 650) \times 0,575 = 750,00$ euro/mq

e quindi:

$$(V_n) = 750,00 \text{ euro/mq} \times 68,00 \text{ mq} = \text{€} . 51.000,00$$

2° passo: Calcolo del valore di stima.

- Le indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari locali e siti web per immobili simili a quello in esame sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia di finiture e di ambientazione topografica, indicano quale valore medio di riferimento **€ .350,00/mq**.

Sulla base di queste indicazioni il valore di stima del bene immobile risulta:

$$V1 = 350,00 \text{ euro/mq} \times 68,00 \text{ mq} = \text{€} . 23.800,00$$

Operando la media aritmetica con i valori $(V_n) = \text{€} . 51.000,00$ e $V1 = 23.800,00$ si ritiene congruo il valore di stima per il LOTTO UNICO in:

$$\text{VALORE DI STIMA} = \text{€} . 37.400,00$$

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie commerciale $68,00 \times 550,00 = 37.400,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
- Calo del valore in considerazione dell'età dell'edificio (- 15%)	- 5.610,00
- Calo del valore in considerazione dei lavori necessari alla riqualificazione dell'immobile e dello stabile (- 25%)	- 9.350,00
- Arrotondamento della cifra	- 440,00

VALORE DI MERCATO

(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ . 22.000,00**

2) Valore base d'asta:

Valore di mercato $\text{€} 22.000,00$
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): $\text{€} 0,00$
Riduzione del valore di mercato nella misura del 10% $\text{€} - 2.200,00$

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - LOTTO UNICO $\text{€} 19.800,00$



ELENCO ALLEGATI:

ALLEGATO N.1:

1. Planimetria catastale sub.431
2. Estratto di mappa particella 148
3. Visura storica
4. Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle formalità
5. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione R.G. n. 2406 / R.P. n.1529
6. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione R.G. n. 2407 / R.P. n.503
7. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione R.G. n. 15056 / R.P. n.11808
8. Atto di compravendita HAQ

ALLEGATO N.2:

1. Comunicazione rilasciata dall'Archivio dell'Anagrafe Tributaria
2. Certificato di residenza
3. Stato di famiglia
4. Nulla osta per esecuzione lavori edili – Pratica 574/67
5. Nulla osta per esecuzione lavori edili – Pratica 807/68
6. Autorizzazione di abitabilità – Pratica 574/67

ALLEGATO N.3:

- Documentazione fotografica

Macerata, 23.09.2025

IL CTU
Geom. Stefano PRINCIPI

