



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
204/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SIENA NPL 2018 S.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.ANDREA ENDRICO POLIMENI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Del 11/04/2026

TECNICO INCARICATO:
ARCH. FRANCESCA DI PAOLO
CF: DPLFNC88A65C770X
con studio a Civitanova Marche (MC) in Via Fratelli Bandiera, 69
telefono: 3495127521
email: francescadipaolo88@gmail.com
PEC: francesca.dipaolo@archiwordpec.it



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 11/11/2024
	Reg. gen. n. 16220
	Reg. part. n. 12701

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione	Porto Recanati (MC), Via Salvo d'Acquisto n. 8 (62017), appartamento (Condominio "Hotel House")
Dati catastali	Catasto Fabbricati: Fg. 16, Part. 148, Sub. 331, Cat. A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani, Rendita € 382,18 Indirizzo catastale: Via Santa Maria in Potenza n. 1, scala B, interno 63, piano 5 Superficie catastale: 66 mq (63 mq escluse aree scoperte)

VALORE MERCATO	€ 17.500,00
BASE D'ASTA	€ 13.220,22

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde.
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 557 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: occupato con contratto di locazione scaduto.

NOTE DEL CTU

Si segnalano, allo stato degli atti, le seguenti circostanze che dovranno essere approfondite e/o che possono incidere sulla trasferibilità o sulla stima: • Impossibilità redazione APE; • presenza di insoluti/spese condominiali risultanti dall'estratto conto; • presenza di formalità ipotecarie ed esecutive risultanti dalle ispezioni ipotecarie; • difformità toponomastica tra indirizzo in pignoramento (Via Salvo d'Acquisto 8) e indirizzo catastale (Via Santa Maria in Potenza n. 1).



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»

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**1) Individuazione beni:**

Appartamento a Porto Recanati (MC), Via Salvo d'Acquisto n. 8, all'interno del complesso condominiale denominato "Hotel House" per la quota di 1/1 di piena proprietà di [redacted] L'unità è posta al piano 5, scala B, interno 63 di un complesso residenziale costruito nel 1967 che dista 2,5 km dalla piazza principale (Piazza Branconi) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone.

Confina a nord-ovest con l'interno 62, a sud-ovest con il corridoio comune, per gli altri lati con l'esterno.

Superficie lorda appartamento= 66,16 mq

Superficie lorda balcone=12mq

Superficie calpestabile= 56 mq

Altezza interna= 3,00m

2) Situazione catastale:

L'immobile corrisponde a Foglio 16, Particella 148 (catasto fabbricati), Subalterno 331, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 382,18, Superficie catastale 66 mq (63 mq escluse aree scoperte), Indirizzo catastale Via Santa Maria in Potenza n. 1, scala B, interno 63, piano 5.

L'unità immobiliare risulta inoltre avere diritto ai seguenti beni comuni non censibili (BCNC) Fg. 16 Part. 205, 206 e 207.

Dalla documentazione urbanistico-amministrativa, nonché dalla verifica dello stato dei luoghi, l'immobile risulta correttamente ubicato in "Via Salvo D'Acquisto n. 8". Si evidenzia pertanto una difformità di natura toponomastica tra i dati catastali e quelli risultanti dagli atti. Tale incongruenza non incide sull'identificazione catastale (foglio, particella, subalterno invariati), ma rende necessario procedere con istanza di rettifica dell'indirizzo all'agenzia delle entrate.

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 al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. /67, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:**

Alla data di trascrizione del pignoramento (11/11/2024), l'unità immobiliare oggetto di procedura risultava di piena ed esclusiva proprietà del sig. [redacted] nato in [redacted] (C.F. [redacted]), per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni. La titolarità deriva da atto di compravendita stipulato in data 23/03/2004 a rogito del Notaio Sergio Sanangelantoni (rep. 5263/1558), trascritto in data 25/03/2004 (R.G. 4887 - R.P. 3127).



2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi antecedente:

Dalle visure storiche e dalle ispezioni ipotecarie acquisite, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento (11/11/2004 - 11/11/2024) non risultano ulteriori passaggi di proprietà. Il primo titolo inter vivos antecedente il ventennio è costituito dalla compravendita del 23/03/2004 sopra richiamata.

Periodo	Intestatario	Titolo/atto	Note
dal 23/03/2004 ad oggi		Compravendita 23/03/2004 - Notaio S. Sanangelantoni (rep. 5263/1558), trascr. 25/03/2004 (R.G. 4887 - R.P. 3127)	Quota 1/1; regime separazione beni
dal 06/10/1986 al 23/03/2004		Atto/voltura del 06/10/1986 (rogante Postacchini Lucian, Rep. 268 Cron 1871 registrato a Re canati il 30 ottobre 1986 al n. 292 Voc. 40 Mod. III e tra scritto a Ma ce rata il 29 novembre 1986 al n. 8163 R.P.; dati da visura storica e da atto compravendita n. 5263 del 23/03/2004)	Dato catastale
ante 06/10/1986		Intestazione antecedente impianto meccanografico (da visura storica)	Dato catastale

3) Continuità ex art. 2650 c.c.:

Sulla base delle verifiche ipotecarie eseguite, la continuità delle trascrizioni risulta assicurata, non essendo emerse interruzioni nella sequenza degli atti di trasferimento della proprietà.

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»

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) *Diritti reali e di godimento:* Non emergono diritti reali e di godimento.

2) *Limitazioni di natura condominiale:* Non esistono limitazioni di natura condominiale.

3) *Informazione sull'importo annuo delle spese e su eventuali insoluti:*

L'immobile fa parte del **Condominio Domus Aurea – Hotel House** (C.F. 82001840436) che riporta il seguente preventivo delle spese ordinarie non corrisposte relative all'esercizio dal 01/09/2025 al 31/08/2026 proporzionali alla quota di proprietà del sig. _____:



Voce	Importo (€)	Quota millesimale
Proprietà generale	133.020,00	1,892/1.000.000
Acqua	32.000,00	2,0520/1.000.0000
Totale ripartito	317,34	–
Riporto anno precedente	2.062,44	–
Totale da versare	2.379,78	–
Rate in scadenza (01/03/2026 e 01/06/2026)	158,00	–

4) Limitazioni derivanti da atti o titoli (censo, livello, uso civico, ecc.): Non esistono limitazioni.

5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia: Nessuna.

6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:

Dalla verifica delle ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e delle ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 16/01/2026 emergono le seguenti formalità:

Tipo	Data	R.P.	R.G.	Pubblico ufficiale	Descrizione
TRASCRIZIONE	25/03/2004	3127	4887	Notaio S. Sanangelantoni	Atto tra vivi - compravendita
ISCRIZIONE	25/03/2004	1242	4889	Notaio S. Sanangelantoni	Ipoteca volontaria - mutuo fondiario
ISCRIZIONE	06/05/2005	1528	6527	Servizio Riscossione Tributi Ravenna	Ipoteca legale ex art. 77 DPR 602/73
TRASCRIZIONE	16/04/2008	4164	6483	UNEP	Verbale di pignoramento immobili
ISCRIZIONE	11/08/2023	1254	12336	Notaio S. Sanangelantoni	Ipoteca in rinnovazione (formalità rif. iscr. 1242/2004)
TRASCRIZIONE	11/11/2024	12701	16220	Ufficiale giudiziario Tribunale di Ravenna	Verbale di pignoramento immobili

7) Formalità che non potranno essere cancellate: Nessuna.

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»

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

1) Stato di occupazione rilevato in loco:

Dal sopralluogo effettuato in data 26/03/2026 è emerso che l'immobile è occupato del Sig.re _____, con domicilio fiscale a Porto Recanati in via Salvo d'Acquisto n° 8 con contratto di locazione scaduto e non rinnovato in data 30/11/2024.



2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:

Dalle verifiche già svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano, allo stato, contratti di locazione in essere; risulta un contratto registrato (n. 1860 serie 3T/2021) con durata 01/12/2020 - 30/11/2024 che non risulta prorogato.

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»**DESCRIZIONE STATO DI FATTO:**

Il fabbricato condominiale denominato "Hotel House", realizzato alla fine degli anni '60, è costituito da un complesso edilizio di rilevanti dimensioni (circa 17 piani fuori terra e numerose unità immobiliari).

Dalle informazioni acquisite e dalle verifiche documentali emerge che il complesso presenta nel tempo problematiche gestionali e manutentive, con criticità segnalate anche da enti pubblici competenti (quali carenze manutentive delle parti comuni, stato degli impianti e condizioni igienico-sanitarie generali).

Tali aspetti potranno incidere sulla valutazione complessiva del bene, in particolare sotto il profilo della commerciabilità, della appetibilità sul mercato e dei costi di gestione condominiale.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture/materiali:

- pavimentazione in moquette per gran parte deteriorata in tutte le stanze eccetto bagno e cucina;
- pavimentazione in piastrelle di ceramica in bagno e cucina;
- pareti interne tinteggiate color chiaro;
- rivestimento in piastrelle di ceramica per gran parte deteriorato in bagno e cucina;
- infissi esterni in legno con vetro singolo, con avvolgibili in plastica e cassonetti in legno,
- porte interne in legno,
- l'impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa è presente ma non funzionante da anni;
- l'impianto di produzione acqua calda sanitaria non è funzionante. La caldaia precedentemente attiva è posta nel terrazzo ed è stata deteriorata dalle intemperie. Non risulta registrata ne oggetto di manutenzioni.
- l'impianto elettrico è presente ma non a norma;
- l'impianto a gas non è allacciato alla pubblica fornitura, ma è composto da due bombole una posizionata in cucina per la cottura e l'altra nel soggiorno collegata ad una stufa catalitica a gas gpl.
- l'impianto di scarico della pubblica fognatura è funzionante seppur con cattivo odore probabilmente collegato alle fuoriuscite di liquami nei locali seminterrati e scantinati.

L'accesso all'appartamento avviene tramite scale condominiali rivestite in pietra, per gran parte deteriorate con evidenti condizioni di degrado igienico-sanitario. I corridoi condominiali presentano infissi per la maggior parte rotti o assenti, e rifiuti anche pesanti nelle aree comuni. Gli ascensori non sono funzionanti.

Le precarie condizioni igienico sanitarie sopra descritte e l'assenza di manutenzione e di impianti a norma mette in dubbio le attuali condizioni per l'abitabilità dell'appartamento e dell'interno stabile.

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»

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

Dall'accesso agli atti comunali presso il Comune di Porto Recanati, avvenuto in data 12/02/2026, dall'accesso agli atti catastali e dal sopralluogo presso il bene è emerso quanto segue:

- L'immobile è stato costruito nel 1967 con concessione edilizia n. 574/1967 intestata a Sperimenti Antonio per lavori di "costruzione di un fabbricato a 15 piani" e successiva variante n. 807/1968 intestata a Sperimenti Antonio per "lavori in variante alla licenza n. 574/67/ del 26.1.67", nonché rilascio di abitabilità relativo alla pratica n. 574/1967 in data 10/09/1970. Il Certificato di collaudo per opere in cemento armato è datato 04/07/1970.
Gli elaborati grafici allegati alla variante n° 807/1968 definiscono lo stato legittimo dell'immobile.
- L'immobile ricade nella zona B1 "zone residenziali di completamento" - art. 13 NTA secondo il PRG - piano regolatore generale vigente del comune di Porto Recanati. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona B1: Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc./mq. H - Altezza Massima: 14,00 ml."
- Dal sopralluogo effettuato in data 26/03/2026 non sono emerse difformità pertanto lo stato di fatto coincide con lo stato legittimo ai sensi dell'art. 34 ter comma 4 del DPR 380/2001.
- Riguardo la situazione catastale si precisa che lo stato dei luoghi è conforme sia nella distribuzione interna e sia nella geometria dell'ingombro della proiezione in pianta dell'immobile, inoltre si dovrà modificare l'indirizzo con la via corretta (Via Salvo d'Acquisto n. 8). Pertanto sarà necessaria istanza di rettifica da presentare presso l'Agenzia delle Entrate per la modifica indirizzo, con un costo per oneri tecnici pari a €. 150,00.

2) Regolarizzazione edilizia (eventuali abusi e sanatorie): Non sono presenti abusi edilizi.

3) Attestato di prestazione energetica (APE):

Con nota prot. 0116295 del 16/01/2026 è stato richiesto l'APE all'ente competente il quale ha comunicato che non risulta agli atti l'Attestato richiesto. Ad oggi non è possibile procedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto l'immobile è privo di impianti funzionanti e non presenta i requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente

4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni): Non necessario.

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita»

VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE:

1) Valore di mercato:



Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, la sottoscritta ha adottato il metodo sintetico-comparativo, tenendo conto dei valori medi di mercato rilevati per immobili analoghi ubicati nel Comune di Porto Recanati e, in particolare, nel complesso condominiale denominato "Hotel House".

Si evidenzia preliminarmente che l'immobile in oggetto presenta caratteristiche tali da collocarlo in una fascia di mercato estremamente ridotta e penalizzata, in quanto:

- inserito in un contesto condominiale caratterizzato da diffuse criticità manutentive, gestionali e igienico-sanitarie;
- ubicato al piano quinto di fabbricato privo di ascensori funzionanti;
- caratterizzato da condizioni manutentive interne gravemente compromesse, con impianti non funzionanti e non conformi alla normativa vigente;
- occupato da soggetto terzo in assenza di titolo;

Tali elementi incidono in maniera significativa sulla commerciabilità del bene, riducendo notevolmente la platea dei potenziali acquirenti.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata come segue:

- superficie lorda appartamento: mq 66,16
- superficie balcone (ragguagliata al 30%): mq 3,60

Superficie commerciale complessiva: mq 69,76 (arrotondata a mq 70)

Per la zona ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immobiliare un valore minimo di 950 € e un valore massimo di 1350 € per abitazioni civili in stato conservativo "normale".

Tenuto conto dei valori unitari riscontrati per immobili analoghi nel medesimo complesso edilizio, opportunamente ridotti in funzione delle criticità sopra evidenziate, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a: €/mq 250,00

Pertanto:

Valore di mercato = 70 mq × € 250,00/mq = € 17.500,00

2) Valore base d'asta:

Ai fini della determinazione del prezzo base per la vendita nell'ambito della procedura esecutiva, si è tenuto conto delle prassi applicative dei Tribunali, che prevedono una riduzione del valore di mercato al fine di incentivare la partecipazione degli offerenti e favorire la conclusione della vendita.

Considerate le particolari condizioni del bene (bassa commerciabilità, stato di occupazione, contesto condominiale critico), si ritiene congruo applicare una riduzione pari a circa il 10% del valore di mercato.

Pertanto:

Valore base d'asta = € 16.100,00 × 0,90 = € 15.750,00

Conclusione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si determinano:

- Valore di mercato dell'immobile: € 15.750,00
- Spese di regolarizzazione catastale: € 150,00
- Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 2.379,78

Valore base d'asta = € 13.220,22



ELENCO ALLEGATI

Allegato 1:

- Visure catastali attuale e storica (Fg. 16 Part. 148 Sub. 331, Fg. 16 Part. 205, 206,207)
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale
- Titoli edilizi storici (pratiche 574/1967, 807/1968) e abitabilità 10/09/1970.
- Inquadramento urbanistico PRG - zona B1 e estratto NTA art. 13.
- Risccontro APE: non presente agli atti (nota prot. 0116295 del 16/01/2026).

Allegato 2:

- Ispezione ipotecaria sintetica e dettaglio formalità, compravendita 2004.
- Verifica Agenzia delle Entrate su contratti di locazione.
- Documentazione condominiale: estratto conto/spese, regolamento.
- Nota Prot.N.0042254/2026 - RIF.0021479/2026 – comune di Ravenna su stato civile

Allegato 3:

- documentazione fotografica
- foto precedente convenzione di locazione
- planimetria stato di fatto 1:100
- indennità di occupazione

Civitanova Marche, 11/04/2026

Il CTU
Arch. Francesca Di Paolo

