



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata

R.G.E. 112/2024

**SI OMETTONO TUTTI I NOMI DELLE PARTI O DI TERZI
PER NORMATIVA PRIVACY**

GIUDICE:

Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geom. LUCIA SMORLESI

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60

email: studiotecnicosmorlesi@gmail.com

pec: lucia.smorlesi@geopec.it

Macerata li 06-02-2026



UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
UNI 11558:2014
Valutatore Immobiliare
Certificato

Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma

UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012

Numero di certificato: ICK/SC001 VIMCA/0322-2019

Geometra LUCIA SMORLESII



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 28-06-2024
	Reg. gen. n. 9454
	Reg. part. n. 7374

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà
Destinazione RESIDENZIALE ABITAZIONE GARAGE	Ubicazione: CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Giacosa n.25 Via Guicciardini n.17
Dati catastali	Civitanova Marche (MC) Via G. Giacosa n.25 Abitazione: sez 001 – Foglio 8 –P.Ila 485 sub 9 – Cat.A/2- Cl. 1- Vani 11,5- RC€. 334,41- P.T-1°-2°. Civitanova Marche (MC) Via F. Guicciardini n.17 Garage: sez 001 – Foglio 8 –P.Ila 485 sub 10 – Cat.C/6- Cl.3- Mq. 54- RC€. 108,67- P. S1

VALORE MERCATO	€. 514.000,00
BASE D'ASTA	€. 410.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <i>la quota corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti: <i>non sussistono comproprietari</i>
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: <i>la documentazione è conforme</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: <i>sussiste la continuità delle trascrizioni</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <i>sussistono / non sussistono vincoli di trasferibilità</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <i>le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla Vendita ad eccezione dell'assegnazione casa coniugale. Non sussistono formalità opponibili all'acquirente</i>
Stato di occupazione: <i>l'immobile è occupato dall'assegnatario della casa coniugale</i>

NOTE DEL CTU

Segnalare sinteticamente al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tal problematica è indicata

Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna problematica che possa pregiudicare la trasferibilità del bene pignorato e nulla segnala al G.E.



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

INDIVIDUAZIONE BENI

Oggetto di pignoramento è la maggiore porzione di una palazzina bifamiliare disposta ai piani S1-T-1° e 2°, sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in Via Giuseppe Giacosa n. 25 angolo Via Francesco Guicciardini n. 17.

La porzione si compone di appartamento disposto ai piani T-1° e 2°, con ingresso principale su via G. Giacosa n.25, e di garage disposto al piano S1, con ingresso carrabile su via F. Guicciardini n. 17, e dotata di beni comuni composti da corte e locali accessori.

La zona è posta all'interno del perimetro urbano comunale e si configura come un agglomerato residenziale di vetusto impianto costruttivo ad alta densità insediativa, formato in prevalenza da palazzine di medio livello delimitate da aree di pertinenza e limitrofa ai servizi urbani primari ed attività commerciali di genere vario, uffici pubblici, scuole, attrezzature sportive, strutture ricettive.

Risulta ben servita da viabilità ordinaria locale e sovracomunale; la Strada Statale Adriatica dista a circa 1 Km, il casello autostradali della A14 dista circa 3 km, la stazione ferroviaria della linea Adriatica, dista a circa 2 km, l'area Portuale e le attrezzature balneari a circa 2,5 km.





SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Le unità oggetto di Pignoramento, sono censite all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al **Catasto Fabbricati** come segue:

Comune di CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Giuseppe Giacosa n. 25									
SEZ	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONSIST	SUP. CATAST	R.C. €	PIANO
001	8	485	9	A/2	2	11,5 VANI	Totale: 351 m² escluse aree scoperte: 347 m²	1.247,24	T-1-2
Comune di CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Francesco Guicciardini n. 175									
SEZ	FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONSIST	SUP. CATAST	R.C. €	PIANO
001	8	485	10	C/6	3	54 m²	Totale: 60 m²	108,67	S1

Con diritto ai BCNC distinti alla P.Ila 485 sub 7 ed alla P.Ila 485 sub 11

Intestati a:

CONFINI p.Ila 485 sub 9 :

Proprietà , vano scala comune, corte comune, Via Giuseppe Giacosa.

CONFINI p.Ila 485 sub 10 :

Proprietà , vano scala comune, corte comune, Via Francesco Guicciardini.



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 SUDETTO VENTENNIO, SPECIFICANDO SE I DATI RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. /67, COMMA 2°, C.P.C. CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI

TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del Pignoramento gli immobili risultavano essere di proprietà di
per quota pari ad 1/1
di piena proprietà.

Dall'estratto per Riassunto del Certificato di Matrimonio si è accertato che era
coniugato cor in regime di separazione dei beni.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

**TRASCRIZIONE RP n. 8773 del 04-11-1999 RG n. 13592 - Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE
Repertorio 8919 del 11-10-1999 COMPRAVENDITA**

, quota intera della piena
proprietà in regime di separazione dei beni, di Abitazione in Civitanova Marche Via G. Giacosa n. 25
distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 8 sez. 001 P.IIa 485 sub 9 cat. A/3 e Garage Via F. Guicciardini
n.17 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 8 sez. 001 P.IIa 484 sub 10 cat. C/6.

TRASCRIZIONE RP n.1030 DEL 02-02-1978 RG n. 1164:

, i diritti pari ad ½ della piena
proprietà di abitazione e garage in Civitanova Marche, Via Giacosa e Via Guicciardini distinta al Foglio
8 sezoo1 P.IIa 484 sub 1 e 485 sub 2.

TRASCRIZIONE RP n. 84697 DEL 05-04-1967 RG n. 2428 Atto Notaio Omero Mastronardi di
Civitanova Marche del 16-03-1967 rep. n. 45853 –

quota intera di appezzamento di terreno sito a
Civitanova Marche distinto al catasto alla pag. 3683 foglio 8 Allegato 13 P.IIa 485 /a di mq. 570,
confini: a sud con via Guicciardini, ad ovest con via Giacosa, a nord con il venditore, ssa.



TRASCRIZIONE RP n. 86753 DEL 02-08-1967 RG N. 5170

Atto Notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche del 19-07-1967 rep. n. 49585/3238

, quota intera di appezzamento di terreno sito a Civitanova Marche (MC) distinto al catasto alla pag. 3683 foglio 8 Allegato 13 particella 485 /b di mq. 480, confini: proprietà dell'acquirente a sud, ad ovest con via Giacosa, a nord con Pipponzi, ad est con Di Bartolomeo.

CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.;

La disamina delle trascrizioni ha permesso di accertare la continuità ex art.2650 CC

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.

La disamina della doc. ha permesso di accertare la corrispondenza documenti ex Art. 567 CPC

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

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Le unità immobiliari risultano di proprietà del Sig. _____ per quota 1/1 della piena proprietà e le stesse risultano occupate dalla Sig.ra _____

, per Assegnazione Casa Coniugale, derivante da atto giudiziario regolarmente trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata con:

TRASCRIZIONE CONTRO del 26-09-2014 - Registro Particolare 8007 Registro Generale 10505

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 11057 del 15-09-2014

ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE Immobili siti in CIVITANOVA MARCHE(MC)
A FAVORE

Per il diritto di ABITAZIONE Per la quota di 1/1



Relativamente alle unità immobiliari site a Civitanova Marche Via Giacosa e Via Guicciardini distinte al Catasto Fabbricati alla sez 001 Foglio 8 Particelle 485 sub 9 e 485 sub 8

Nella nota di trascrizione alla Sezione D viene riportato

si precisa che gli immobili in Civitanova Marche alla sez. 1 fg. 8 particella 485 sub 9 (cat. a/2 v. 11,5) e alla sez. 1 fg. 8 particella 485 sub 10 (cat. c/6 mq. 54) sono stati acquistati dal sig . con formalita' trascritta il 16-02-1982 reg.part. 1308 presso la Cons dei Registri Immobiliari di Macerata.

Il CTU ha accertato che la nota riportata in calce alla trascrizione è corretta per i dati catastali sez. 1 fg. 8 particella 485 sub 9 (cat. a/2 v. 11,5) e alla sez. 1 fg. 8 particella 485 sub 10 (cat. c/6 mq. 54), ma che il titolo di provenienza riportato come sono stati acquistati dal sig . con formalita' trascritta il 16.02.1982 reg.part. 1308 presso la conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, é errato in quanto gli immobili come descritti derivano da trascrizione RP n. 8773 del 04/11/1999 e la trascrizione RP n. 1308 del 16-02-1982 si riferisce ad altro immobile (F.8 P.lle 1184 subb 17 e 1).

Il CTU ha, inoltre, accertato che la Trascrizione RP n. 8007 del 26-09-2014 Atto Giudiziario per Assegnazione Casa Coniugale è stato trascritto successivamente alla iscrizione ipotecaria (iscrizione RP n. 1149 del 19-04-2011) e cio' rende il diritto di abitazione inopponibile al creditore precedente per il principio secondo il quale gli atti trascritti od iscritti successivamente ad una precedente iscrizione o trascrizione, non hanno effetto con riguardo a chi, a qualsiasi titolo, abbia acquistato diritti in forza di atti iscritti o trascritti anteriormente.

LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità oggetto di Pignoramento non sono ricomprese all'interno di un fabbricato dotato di Condominio.

LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI:

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà del sig. con titolo derivante da atto pubblico di compravendita.



LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA

Il bene pignorato non risulta gravato da limitazioni di natura urbanistica o edilizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

TRASCRIZIONE CONTRO RP n. 7374 del 28-06-2024 – RG n. 9454 PIGNORAMENTO

ATTO GIUDIZIARIO DEL 18-06-2024 NR 1708/2024 precetto notificato il 07-05-2024 per la somma di
€. 306.387,21 *Pubblico ufficiale* UNEP TRIBUNALE DI MACERATA CF:80012080430 Sede MACERATA

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A FAVORE:

CONTRO:

Per il diritto di proprietà 1/1

GRAVA SU IMMOBILI: Comune di Civitanova Marche, Abitazione distinta alla Sez. 1 Foglio 8 Particella
485 sub 9 -cat. A/2- Vani 11,5 e Garage distinto alla sez. 1 Foglio. 8 Particella 485 sub 10 - cat. C/6

ISCRIZIONE CONTRO RP n. 1103 del 03-07-2019 RG n. 8617 – IPOTECA LEGALE

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 887/6319 del 02/07/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Capitale € 98.093,45 - Totale € 196.186,90

A FAVORE:

CONTRO:

Per il diritto di proprietà 1/1

GRAVA SU IMMOBILI: Comune di Civitanova Marche, Abitazione distinta alla Sez. 1 Foglio 8 Particella
485 sub 9 -cat. A/2- Vani 11,5 e Garage distinto alla sez. 1 Foglio. 8 Particella 485 sub 10 - cat. C/6.

OLTRE A MAGGIORE CONSISTENZA E NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

Si precisa che a margine della suddetta nota risulta una annotazione:

ANNOTAZIONE n. 1926 del 22-08-2022 per RESTRIZIONE DI BENI che libera altro bene non oggetto
della presente procedura, sito a Civitanova Marche, distinto alla sez 1 Foglio 8 particella 485 sub 10



TRASCRIZIONE CONTRO del 28-10-2014 – RP n. 8753 RG n. 11549 SEQUESTRO CONSERVATIVO

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 5567/2014 del 11/10/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO CONSERVATIVO

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE *Codice fiscale* 80016450423 Sede ANCONA (AN)

Provvedimento emesso dal Giudice del Tribunale di Ancona in data 11-10-2014, repertorio 5567 fino alla concorrenza di €. 430.000,00.

A FAVORE:

CONTRO:

Per il diritto di proprietà 1/1

GRAVA SU IMMOBILI: Comune di Civitanova Marche, Abitazione distinta alla Sez. 1 Foglio 8 Particella 485 sub 9 -cat. A/2- Vani 11,5 e Garage distinto alla sez. 1 Foglio. 8 Particella 485 sub 10 - cat. C/6.

OLTRE A MAGGIORE CONSISTENZA E NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA

Si precisa che a margine della suddetta nota risultano tre annotazioni:

ANNOTAZIONE n. 731 del 22-05-2020 SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA relativo a Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Ancona il 26-03-2020 rep. n. 505.

ANNOTAZIONE n. 1796 del 28-07-2022 RESTRIZIONE DI BENI che libera altro bene non oggetto della presente procedura, sito a Civitanova Marche, distinto alla sez 1 Foglio 8 particella 1184 sub 17

ANNOTAZIONE n. 2092 del 07-09-2022 RESTRIZIONE DI BENI che libera altro bene non oggetto della presente procedura, sito a Civitanova Marche, distinto alla sez 1 Foglio 8 particella 485 sub 8

ISCRIZIONE CONTRO del 18-07-2014 – RP n. 1024 RG n. 8027 IPOTECA GIUDIZIALE

Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE MACERATA CF: 800 120 80430 ATTO GIUDIZIARIO repertorio n. 1327/2014 del 30-06-2014 IPOTECA GIUDIZIALE *Derivante* DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 26.038,81 *Totale* € 50.000,00

A FAVORE:

CONTRO:

Per il diritto di proprietà 1/1

GRAVA SU IMMOBILI: Comune di Civitanova Marche, Abitazione distinta alla Sez. 1 Foglio 8 Particella 485 sub 9 -cat. A/2- Vani 11,5 e Garage distinto alla sez. 1 Foglio. 8 Particella 485 sub 10 - cat. C/6.

OLTRE A MAGGIORE CONSISTENZA E NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROCEDURA



Si precisa che a margine della suddetta nota risultano due annotazioni:

ANNOTAZIONE n. 1795 del 28-07-2022 RESTRIZIONE DI BENI che libera altro bene non oggetto della presente procedura, sito a Civitanova Marche, distinto alla sez 1 Foglio 8 particella 1184 sub 17

ANNOTAZIONE n. 2091 del 07-09-2022 RESTRIZIONE DI BENI che libera altro bene non oggetto della presente procedura, sito a Civitanova Marche, distinto alla sez 1 Foglio 8 particella 485 sub 8

ISCRIZIONE CONTRO del 19-04-2011 – RP n. 1149 RG n. 5746 IPOTECA VOLONTARIA

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 11-04-2011 Numero di repertorio 38763/12261 Notaio GENTILUCCI MICHELE CF: GNTMHL65D11E783Q con Sede MORROVALLE (MC)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 200.000,00 - Totale € 400.000,00 - Durata 20 anni

A FAVORE:

CONTRO:

Per il diritto di proprietà 1/1

GRAVA SU IMMOBILI: Comune di Civitanova Marche, Abitazione distinta alla Sez. 1 Foglio 8 Particella 485 sub 9 -cat. A/2- Vani 11,5 e Garage distinto alla sez. 1 Foglio. 8 Particella 485 sub 10 - cat. C/6.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/09/2014 - Registro Particolare 8007 Registro Generale 10505

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 11057 del 15/09/2014

ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Immobili siti in CIVITANOVA MARCHE(MC) SEZ.001- F. 8- P.LLA 485 SUB 9 (CAT. A/2 V. 11,5) e SEZ.001 F. 8 P.LLA 485 SUB 10 (CAT. C/6 MQ. 54)



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 FERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

I beni Pignorati risultano occupati dalla Sig.ra _____ e dal figlio _____ in forza dell'assegnazione casa coniugale di cui alla Trascrizione del 26-09-2014 – RP n. 8007, ma nella disponibilità del proprietario _____, che risulta residente a Montecosaro (MC)

QUESITO 5

L'ESPERTO DESCRIVA TALI BENI, ANCHE MEDIANTE RILIEVI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI

Il sottoscritto tecnico, dopo aver esaminato la documentazione depositata agli atti, effettuato sopralluoghi presso i pubblici uffici e presso le unità oggetto di Pignoramento, e della presente Procedura Esecutiva, è in grado di relazionare quanto segue.

La porzione oggetto di pignoramento è data dalla maggiore superficie di una palazzina bifamiliare e si compone di una abitazione disposta ai piani T-1° e 2°, con ingresso principale su via G. Giacosa n.25, e di un garage disposto al piano S1, con ingresso carrabile su via F. Guicciardini n. 17.

Entrambi gli ingressi avvengono con passaggio su corte comune.



INGRESSO ABITAZIONE VIA GIACOSA, 25



INGRESSO GARAGE VIA GUICCIARDINI, 17



La palazzina, il cui impianto originario risulta essere stato costruito nel 1967, è stata oggetto nel 1993 di lavori di ristrutturazione che hanno prodotto l'attuale forma e tipologia architettonica.

Si eleva su n. 3 piani fuori terra oltre seminterrato con facciate rifinite in parte con muratura a vista, ed in parte intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con oscuramento in avvolgibili, ringhiere di terrazzi e balconi in ferro, struttura mista in muratura e c.a., copertura a falde inclinate, manto in laterizio.

L'ingresso principale all'unità residenziale avviene da via Giacosa n.25 a mezzo di cancello pedonale che delimita la corte comune, attraverso la quale, si giunge al portone di accesso dell'appartamento.

L'abitazione – p.lla 485 sub 9- si sviluppa ai piani T, 1° e 2° o sottotetto internamente collegati da ampia scala semicircolare con vano scala circolare.

Al piano terra, zona giorno, l'unità si compone di ingresso, soggiorno con scala per i piani 1° e 2°, cucina, disimpegno. Su detto piano insiste una porta interna dal quale si accede alle parti comuni del piano S1 ed al garage di proprietà esclusiva del piano S1.

Il piano 1°, zona notte, si compone di tre camere, una cameretta, bagno, ripostigli, due terrazzini, camera matrimoniale padronale dotata di bagno e cabina armadio.

Il piano 2°, o sottotetto, si compone di ingresso, n. 6 vani uso soffitta ed un terrazzo.

L'abitazione ha un discreto stato manutentivo e rifiniture di buona qualità con pavimentazioni in marmo sulla zona giorno al piano T, corridoi ed in alcuni vani del piano 1°, parquet su alcuni vani del piano 1°, scala e pianerottoli con pedate ed alzate in marmo, corrimano in elementi in legno massello, servizi igienici con pavimenti e rivestimenti in ceramica e/o tozzetti di pietra, sanitari in vetrochina, rivestimento cucina in ceramica, soffitti e pareti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, infissi esterni in legno massello ed avvolgibili in pvc.

Il piano 2°, o sottotetto, anch'esso in discrete condizioni manutentive, ha rifiniture di sufficiente qualità con pavimentazioni in monocottura, pareti e soffitti intonacati e non tinteggiati, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno massello ed avvolgibili in pvc, pavimento terrazzo con piastrelle antigelive.

Il Garage – P.lla 485 sub 10- è posto al piano S1, si compone di ampio vano di forma rettangolare irregolare, con una porzione curva; ha pavimentazione in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, infissi di finestre, porta carrabile di tipo avvolgibile in acciaio.



Il Bene Comune non Censibile - particella 485 sub 7- è un bcnc alle unità distinte alle p.lle 485 subb 9 e 10, oggetto di pignoramento, ed alla unità P.lla 485 sub 8, di altra proprietà

In particolare il bcnc si compone da scala interna di collegamento dei piani T e S1 e di ampi locali accessori, destinati a locale caldaia, lavanderia, servizio igienico, ripostiglio, deposito, rifiniti con pavimentazioni e rivestimenti bagno e lavanderia in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato.

Il Bene Comune non Censibile - particella 485 sub 11- è un bcnc alle unità distinte alle p.lle 485 subb 9 e 10, oggetto di pignoramento, ed alla unità P.lla 485 sub 8, di altra proprietà

E' composto da corte comune, in parte pavimentata in pietra porfido, in parte tenuta a verde, delimitata da recinzione metallica su muretto, dotata di cancelli carrabile e pedonale di accesso, piano .

Le unità sono dotate di impianti elettrico, idrico e termico, installati all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione del fabbricato, la cui funzionalità non è stata verificata in quanto non richiesta con il presente incarico.

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

SITUAZIONE URBANISTICA

L'esame dello Strumento Urbanistico del Comune di Civitanova Marche ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE DELLA G. P. n. 280 del 5/7/2007 PRESA D'ATTO DEL. C.C. n. 23 del 7/5/08, **all'interno della ZONA RESIDENZIALE B2.12 R3**

Zone Omogenee B2.12-zone totalmente o parzial.edificate diverse dalle zone A, **Capo 4.3.2 – NTA**

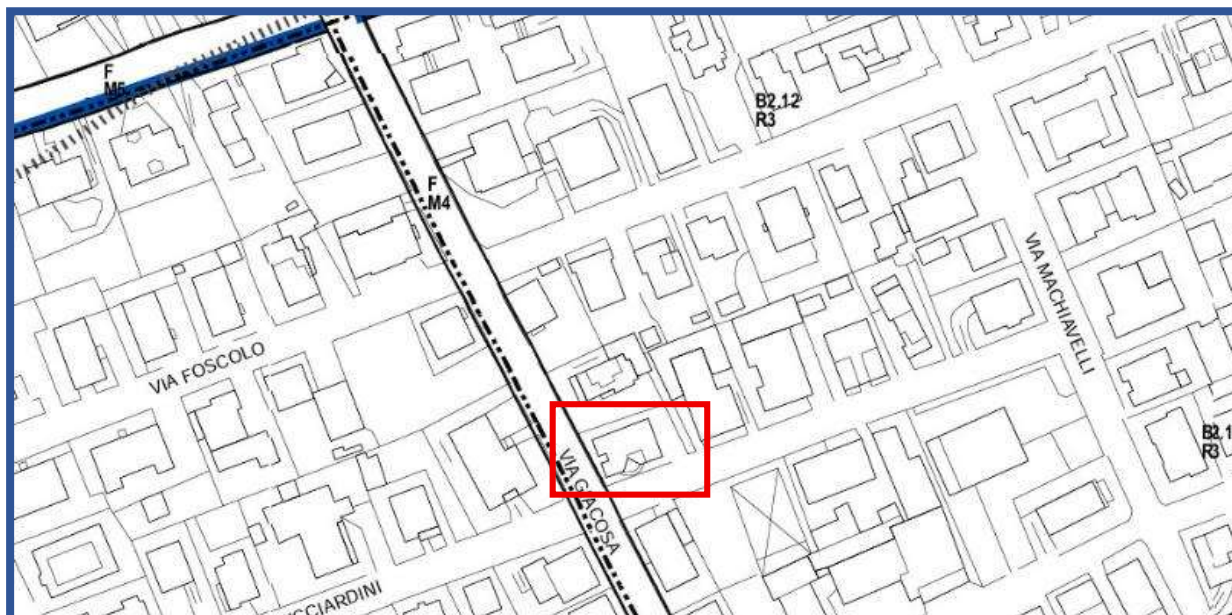
Sistemi e subsistemi R3-città in aggiunta **Art. 4.2.1.6 NTA**. Tipologia di intervento ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione



Centro Abitato CA-delimitazione centro abitato D. Lgs. 30/04/92 n.285 art.4 (Del. G.C. n. 533 del 14/06/94)

Pericolosità geologiche F-Aree a pericolosità geologica molto bassa - (art. 3.1.2.1, 3.1.2.4 delle NTA)

Bacino_basso_chienti SIN-Sito di interesse nazionale del basso bacino - del fiume Chienti (art. 3.1.2.13 delle NTA)



NTA: Capo 4.3.2 - Zone B Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali

Le zone **B**, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.

Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati Tabella zone B

Nelle zone **B** sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche:

B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione

BX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti sia in termini di SUL che di altezza.

	BX.8	BX.9	BX.10	BX.11	BX.12	BX.13	BX.14
n. piani	3	3	3	3	3	3	3
Rc	0,20	0,20	0,30	0,30	0,40	0,50	0,50
Ef	0,30	0,50	0,50	0,80	0,60	0,60	0,90

NTA: Art. 4.2.1.3 - Articolazione del sistema e zone omogenee Il sistema della residenza si articola nei seguenti sub-sistemi indicati nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento": - Sub-sistema R1: centri antichi - Sub-sistema R2: città per addizione - **Sub-sistema R3: città in aggiunta** - Sub-sistema R4: la residenza della mixité - Sub-sistema R5: la residenza in area agricola

Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta

1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.
 2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche.
 3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione).
 4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL. Sono altresì consentite: - "Attività terziarie" (T). Tc: negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; Tr: alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi; Tu: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie; - (S) "Servizi e attrezzature": (con esclusione di Sc- servizi cimiteriali, Sa- ospedali, Ss- palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza); - "Spazi scoperti" (P, V). Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.
 5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml, con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati.
- Il Piano indica e specifica interventi di ristrutturazione con l'obiettivo di attenuare gli elementi di incompatibilità e conflitto fra le diverse categorie di usi automobilistici, pedonali, ciclistici, motociclistici.

REGOLARITÀ URBANISTICA

I beni recano regolarità Urbanistica, in coerenza con il vigente Strumento Urbanistico.

SITUAZIONE EDILIZIA

(I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono stati tratti dai documenti che il Comune di Civitanova Marche ha messo a disposizione del CTU a seguito di ufficiale richiesta di accesso agli atti ed il sottoscritto riporta fedelmente quanto consegnatomi dall'ufficio preposto)

Per le unità oggetto di pignoramento distinte all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Civitanova Marche sez 001 Foglio 8 Particelle 485 sub 9 e 485 sub 10, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi, così come estratti dall'archivio comunale dagli addetti dell'ufficio tecnico:

-Licenza Edilizia n. 87/67 Prot.n. 6347/67 del 26-08-1967 Nulla osta esecuzione lavori edili per costruzione fabbricato ad uso garage (artigianale) Piani T e S1



-Licenza Edilizia n. 88/67 Prot.n.6349/67 del 26-08-1967 e variante Prot.n. 19797 del 23-11-1967
Nulla osta per costruzione fabbricato civile abitazione con sopraelevazione dell'esistente e laboratorio artigianale

-Condono Edilizio Prot. n. 1698/86 del 29-03-1986 Legge 28-02-85 n.47 e successiva **Concessione Edilizia in Sanatoria N.1698/1999** del 10-04-1999

-Concessione Edilizia N.23/1993 del 05-02-1993 Prot.N.21212 Autorizzazione per ristrutturazione fabbricato.

Il fabbricato risulta privo di CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Si precisa che non è mai stata data la fine lavori alla Concessione Edilizia N.23/1993 del 05-02-1993 e che la stessa ha comportato un aumento delle unità immobiliari abitative (da una a due) e del garage (da uno a due) senza che detto aumento sia mai stato menzionato nella richiesta e/ o relazione tecnica allegata al progetto, ma solo identificato nell'elaborato grafico.

All'interno del fascicolo edilizio non è stata rinvenuta la presenza di Certificato di Agibilità riferibile al fabbricato in esame ma è presente una richiesta di agibilità per altro immobile distinto al catasto fabbricati alla sez 001 Foglio 8 Particelle 753 sub 2 e 753 sub 3, Comune di Civitanova Marche Via Giacosa.

All'interno del fascicolo edilizio non è stata rinvenuta la presenza di pratica strutturale presentata all'Ufficio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo.

Il sottoscritto ha effettuato richiesta DI ACCESSO ATTI che, alla data attuale non mi è ancora pervenuto; l'ufficio preposto mi ha assicurato che mi sarà inviata tra martedì 9 e mercoledì 10 febbraio c.a.

Da una prima consultazione con il preposto ufficio è emerso che per il fabbricato è stata presentata la pratica sismica nel 1993 ma che a tutt'oggi la stessa non è mai stata chiusa, mai data fine lavori, mai consegnato il collaudo strutturale.

Il sottoscritto alla data di consegna della presente, entro il termine concesso da Giudice del 06-02-2026, non è in grado, per i motivi suesposti, di dare un piu' approfondito parere circa la pratica strutturale che, in questo caso, coinvolge l'intero fabbricato che, si ricorda, si compone di condominio minimo insistendo nello stesso quattro distinte unità immobiliari che, nel caso di fattibile regolarizzazione, vedrebbe coinvolte tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato: nello specifico le due unità oggetto della presente procedura e due unità di altra proprietà, trasferite all'attuale proprietario con Decreto di Trasferimento immobili di cui alla trascrizione RP n. 8840 del 26-07-2022 RG n. 12028- El Tribunale di Macerata N. 106/2017 promossa dal Fallimento GET srl.



REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Esaminata la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Civitanova Marche, il CTU ha effettuato nuovo sopralluogo presso le unità oggetto di Pignoramento, atto alla verifica della rispondenza tra quanto autorizzato e lo stato dei luoghi.

La comparazione ha fatto emergere difformità individuate a tutti i livelli di piano (T-1-2) per l'unità distinta alla particella 485 sub 9, abitazione, oltre alla mancanza di Agibilità.

Difformità sono state rilevate anche al piano S1 per l'unità distinta alla particella 485 sub 10, garage.

Difformità sono state rilevate anche al piano S1 per l'unità distinta alla particella 485 sub 7, bene comune non censibile alle unità distinte alle particelle 485 sub 9, 485 sub 10 (di proprietà

oggetto di Pignoramento) e comune alla particella 485 sub 8 (di altra proprietà estranea al pignoramento ed alla presente procedura, già oggetto di decreto trasferimento immobili di cui alla trascrizione RP n. 8840 del 26-07-2022).

Le difformità rilevate nell'unità distinta alla particella 485 sub 9, abitazione, consistono, al piano Terra- zona giorno-, in una diversa distribuzione interna comprensiva di eliminazione di tramezzature zona soggiorno e diversa dimensione del vano ex cucina, **ora soggiorno, con diminuzione della superficie interna di questa unità a favore dell'unità confinante (particella 495 sub 8) di altra proprietà, non supportata da alcun atto di compravendita, ne' titolo edilizio.**

Al piano 1° – zona notte-, le difformità consistono in una diversa distribuzione della partizione interna del servizio igienico, in una diversa divisione interna del vano ripostiglio, del bagno e parete divisoria portante del guardaroba, interni alla camera padronale.

Al piano 2° o sottotetto – soffitta- si è riscontrata la demolizione di un divisorio portante e la chiusura di una apertura e costruzione di nuove tramezzature, con creazione di corridoio, costruzione di tramezzatura con creazione vano separato dalla scala da corridoio per divisione interna, ampliamento della superficie del terrazzino e conseguente diminuzione della superficie coperta con creazione nuova apertura per l'accesso all'esterno e chiusura di quella esistente.

Costruzione finestre di tipo velux sulla copertura, chiusura di una finestra e creazione due nuove finestre.

Le difformità rilevate nell'unità distinta alla particella 485 sub 10, garage, consistono, in una lieve demolizione di porzione di muratura portante, ed in un ampliamento di notevole dimensione – che non risulta mai essere stato autorizzato- del locale garage realizzata attraverso la demolizione totale della muratura portante che originariamente lo delimitava, effettuato con scavo al di sotto del solaio di calpestio del piano terra.



Difformità si evidenziano anche sui fronti che risultano non conformi allo stato autorizzato nelle aperture esterne.

Le difformità rilevate nei locali che fanno parte dei BCNC, consistono in una diversa divisione interna con creazione di vani servizio igienico, lavanderia e vari ambienti, apertura e chiusura di porta su muro portante, spostamento, chiusure ed aperture di finestre, diversa distribuzione scala interna dal piano T al piano S1.

Il CTU, sulla base delle indagini ed approfondimenti svolti circa le irregolarità edilizie riscontrate, ritiene che le stesse possano essere regolarizzate mediante presentazione, allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Civitanova Marche, a mezzo di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'Art. 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che le stesse ricadono nelle condizioni previste dall'art. 40 comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi.

Al contempo, se la consultazione della pratica che l'Ufficio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo mi consegnerà tra martedì 9 e mercoledì 10 febbraio c.a. , confermerà quanto anticipato mi a voce circa la mancata chiusura della pratica strutturale depositata nel 1993, per la quale non è mai stata depositata la fine lavori ed effettuato il Collaudo delle strutture come ad oggi realizzate nel fabbricato, per la regolarizzazione strutturale del fabbricato occorrerà procedere a queste attività.

Il tutto in conformità a quanto riportato nel D.G.R. N. 987 del 24-06-2025 (con il decreto-legge n. 69 del 2024, convertito con modificazioni dalla legge n. 105 del 2024, ha introdotto diverse innovazioni nel DPR 380/2001, alcune delle quali incidenti sulla disciplina delle costruzioni in zone sismiche, in particolare per quanto riguarda le tolleranze costruttive e l'accertamento di conformità in caso di violazioni.)

Definite sanatorie edilizie e pratiche strutturali, si potrà redigere L'Agibilità **previa definizione della riduzione della superficie del Piano terra, oggetto di Procedura Esecutiva, a favore della superficie dell'unità immobiliare confinate di altra proprietà.**

Si precisa che la pratica strutturale coinvolge l'intero fabbricato e dovrà essere affrontata unitariamente con coinvolgimento di tutti i proprietari dell'immobile.

Per il conseguimento dei Titoli in Sanatoria, vista la complessità delle difformità che interessano le unità sia urbanistiche che strutturali, si preventivano cautelativamente costi relativamente alle sole unità oggetto di Pignoramento ammontanti ad **€55.000,00** per Sanzione Amministrativa, Costo di costruzione, Diritti di Segreteria, Onorari dei Tecnici redattori della pratica edilizia e strutturale.



SITUAZIONE CATASTALE

Il CTU evidenzia che in data 30-03-1998 è stato redatto e registrato, con deposito al Catasto Fabbricati, nuovo accatastamento delle unità oggetto di Pignoramento.

In planimetria la rappresentazione dell'unità abitativa, p.lla 485 sub 9 che si sviluppa ai piani T-1-2, rispecchia in parte lo stato dei luoghi.

In planimetria la rappresentazione dell'unità garage, p.lla 485 sub 10 che si sviluppa al piano S1, rispecchia lo stato dei luoghi.

In entrambe, però, quanto dichiarato e rappresentato, non risulta supportato dai titoli edilizi, i costi per la redazione di nuove planimetrie ammontano ad **€. 3.000,00** comprensivo di spese.

Per la particella 485 sub 7 bcnc non è stato possibile verificare la dettagliata rispondenza catastale essendo la stessa priva di propria planimetria catastale singola; stante la sua natura di bene comune non censibile è solamente rappresentata all'interno dell'elaborato planimetrico che evidenzia i rapporti tra le varie unità subalterne, così come risultanti dall'elenco subalterni.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto CTU, per dare compiuta risposta al quesito posto, in merito alla esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, ha effettuato accesso agli atti presso la Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture Territorio Direzione Ambientale e Risorse Idriche Settore Fonti Energetiche, Rifiuti, Cave e Miniere, che, con pec del 23-01-2026, rispondeva riscontrando che per l'unità oggetto di pignoramento, distinta all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Civitanova Marche sez. 001 Foglio 8 **Particella 485 sub 9** cat. A/2, non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica.

Per l'unità distinta all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Civitanova Marche sez. 001 Foglio 8 **Particella 485 sub 10** cat. C/6, non corre l'obbligo di redazione di Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità oggetto di pignoramento è un immobile residenziale dotato di aree di pertinenza inferiori ai mq. 5.000,00 e per la stessa non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU.



QUESITO 7

L'ESPERTO DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E IL PREZZO BASE PER LA VENDITA

L'unità oggetto di pignoramento sviluppa una superficie commerciale ragguagliata, abitazione e balcone, pari a Mq. 381,00, oggetto di pignoramento per quota intera della piena proprietà.

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

Per la sua valutazione si dovrà ricercare **il valore di mercato**, inteso come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Metodologia Estimativa Adottata

La determinazione del valore di un bene può essere basata su una o più metodologie di valutazione.

I principali criteri nell'ambito dei quali possono essere classificate le metodologie sono:

- metodo del confronto di mercato (market approach o market comparison approach);
- metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);
- metodo del costo (cost approach)

Ai fine della presente si è ritenuto di adottare:

-Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) che si fonda sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti o offerti in vendita in tempi recenti, con caratteristiche e prezzo noto, di cui siano note le caratteristiche. La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obbiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi.

Nello specifico il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore, costruito sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il sottoscritto, dopo aver acquisito immobili simili (comparabili) da porre a confronto con l'unità oggetto di stima (soggetto di stima), è nella condizione di procedere con la determinazione del più probabile valore di stima del bene pignorato.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della porzione di fabbricato, composta da abitazione al piano terra con accessori, è stata effettuata mediante il sistema "M.C.A." (Market Comparison Approach) con utilizzo di annunci immobiliari della zona editi da privati e agenzie immobiliari come di seguito si rappresenta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Via Manzoni	Via D.Alighieri	Via Manzoni	Viale Europa	Via
Distanza dal soggetto di stima	150	200	150	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	220.000,00	155.000,00	127.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	4	7	4	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	11,00%	11,00%	11,00%	-----	%
Prezzo adottato	195.800,00	137.950,00	113.030,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	95,00	61,00	100,00	381,00	mq.
Posto auto	0	1	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	1	0	1	1	n.
Servizi igienici	2	1	1	2	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	0	0	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	4	4	3	4	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	-1	-2	0	n.

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	1,00%	
Posto auto (€/cad.)	5.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	7.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	33
	vita utile di un servizio igienico (anni)	45
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	0,00
	quota millesimale (‰)	0,00
	impianto ristrutturato da anni (anni)	0
	vita utile impianto ascensore (anni)	0
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	55.000,00
Zona - saggio di incremento (%)	5,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	10,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	95,00	Prezzo marginale	€ 2.061,05	Prezzo marginale assunto : € 1.130,30
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	61,00	Prezzo marginale	€ 2.261,48	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	100,00	Prezzo marginale	€ 1.130,30	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	381,00			



Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-163,17	-114,96	-94,19
Superficie principale/ragguagliata (*)	1.130,30	1.130,30	1.130,30
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	1.866,67	1.866,67	1.866,67
Livello di piano	1.958,00	1.379,50	1.130,30
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	55.000,00	55.000,00	55.000,00
Zona	9.790,00	6.897,50	5.651,50
Qualità	19.580,00	13.795,00	11.303,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	195.800,00	137.950,00	113.030,00
Data	652,67	804,71	376,77
Superficie principale/ragguagliata (*)	323.265,80	361.696,00	317.614,30
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	0,00	-5.000,00	0,00
Servizi igienici	0,00	1.866,67	1.866,67
Livello di piano	0,00	1.379,50	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	55.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	0,00	13.795,00	22.606,00
Prezzo corretto (€.)	519.718,47	512.491,88	510.493,73

Prezzo corretto medio (€.)	514.235,00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,81%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i beni in esame pari ad €. 514.350,00 arrotondato ad €. 514.000,00 corrispondente al valore di mercato, pari ad €/mq. 1.350,00 di superficie commerciale ragguagliata.



VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore superficie principale: Mq. 381,00 x €/Mq. 1.350,00 = €. 514.000,00 CT

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 514.000,00

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO DIRITTO

Abitazione Ai Piani T-1-2 con balconi e Garage al piano S1= €. 514.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : €. 58.000,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 456.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 456.000,00 *-10%= €.410.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA

€. 410.400,00 arrotondato ad **€. 410.000,00**

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENI

Il CTU effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria dei beni pignorati, alla luce delle dimensioni e diritti reali di cui sono portatori, ha verificato la loro possibile e potenziale divisibilità.

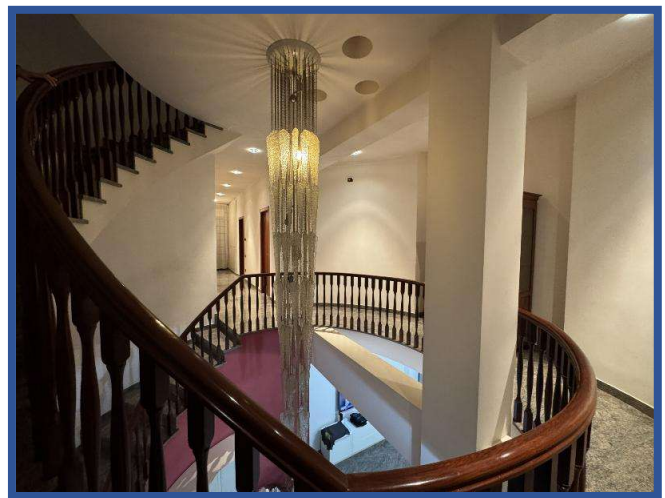
Le analisi effettuate hanno fatto emergere che l'unità destinata a garage non risulta divisibile per dimensione e caratteristiche tipologiche e costruttive.

Per l'unità abitativa si è effettuata una piu' approfondita analisi tenendo in debita considerazione le caratteristiche di cui è composta.

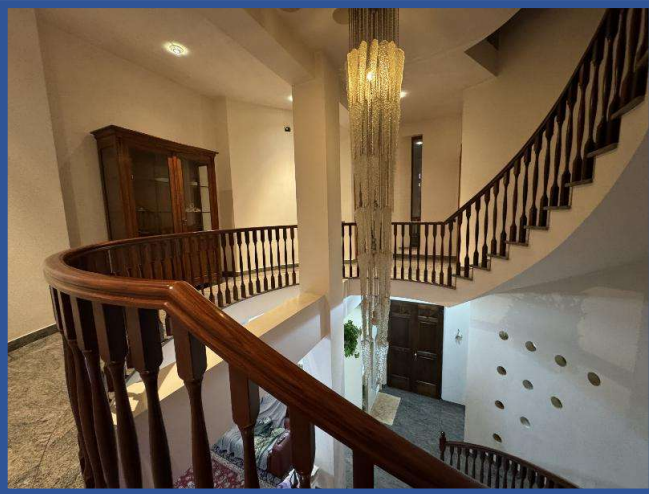
Si è accertato che, seppure sia disposta su piu' livelli di ampie dimensioni, ciascuno atto a formare una unità abitativa, le peculiarità tipologiche dell'impianto edificatorio rinvenute in sito, rende la suddivisione estremamente onerosa ed economicamente non conveniente.



Nello specifico, la presenza della imponente scala circolare, in cemento armato gettato in opera che collega i 3 piani e che occupa gran parte del piano terra, permette la divisione solo attraverso la realizzazione di importanti e impegnative opere edili consistenti nella demolizione della scala esistente, costruzione di nuova scala comune che disimpegni il piano terra dal primo e secondo, realizzazione nuovo servizio igienico, nuova cucina, nuovo ingresso, separazione degli impianti elettrico, idrico e termico, nuove tramezzature, intonaci, porte, rivestimenti, tinteggiature, oneri tecnici e tutto quanto occorra per dotare le nuove unità di conformità edilizia urbanistica.



SCALA DI COLLEGAMENTO AI PIANI



Considerando i costi e le attività tecniche da affrontare, si è accertato che il valore di mercato delle unità frazionate, detratti i costi di realizzazione, sarebbe di molto inferiore rispetto all'attuale valore di mercato del bene indiviso.

Per i motivi sopra esposti, per i beni pignorati si procederà alla formazione di un Unico Lotto.



LOTTO UNICO

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di abitazione ai Piani T-1-2° con balconi sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) Via Giuseppe Giacosa n.25 distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di

CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA Giuseppe GIACOSA n. 25

Sez.001 Foglio 8 Particella 485 sub 9 cat.A/2 Classe 2 vani 11,5 RC€.1.247,24

con diritto ai bcnc distinti alle particelle 485 sub 7 e 485 sub 11.

CONFINI :

Proprietà , vano scala comune, corte comune, Via Giuseppe Giacosa.

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di garage al Piano S1 sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) Via Francesco Guicciardini n. 17 distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di

CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA Francesco GUICCIARDINI n. 17

Sez.001 Foglio 8 Particella 485 sub 10 cat.C/6 Classe 3 Sup. Cat. Mq.60 RC€.108,67

con diritto ai bcnc distinti alle particelle 485 sub 7 e 485 sub 11.

CONFINI :

Proprietà , vano scala comune, corte comune, Via Francesco Guicciardini.

VALORE DI MERCATO (OMV): €. 514.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €.410.000,00



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- La versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

Macerata li, 06-02-2026

Il CTU

LUCIA SMORLESI



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Smorlesi', written over the stamp.

Elenco Allegati

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELABORATO PLANIMETRICO
ELENCO SUBALTERNI
ESTRATTO DI MAPPA
VISURE CATASTALI
PLANIMETRIE CATASTALI
ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
CERTIFICATO DI NASCITA- STATO CIVILE- STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA
CERTIFICATO RESIDENZA STATO FAMIGLIA
CERTIFICATO RESIDENZ
CERTIFICATO RISCONTRO Sussistenza ATTESTATO DI PREST ENERGETICA – APE-PEC APE
IPOTECA N.1149 19/04/2011
TRASCRIZIONE N. 8007 del 26-09-2014
ELENCO NOTE
ELENCO NOTE
ELENCO NOTE
ELENCO NOTE
IPOTECA N.1103 del 03/07/2019
IPOTECA N.1149 del 19-04-2011
IPOTECA N.1024 del 18-07-2014
TRASCRIZIONE N.8773 del 04-11-1999
PIGNORAMENTO N. 7374 DEL 28-06-2024
TRASCRIZIONE N.8753 DEL 28-10-2014
VECCHI REPERTOR'
VECCHI REPERTOR'
INVIO PERIZIA ALLE PARTI

