

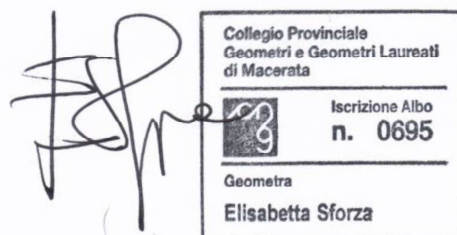
**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 81/2025

promossa da: ANDOR SPV S.R.L.

nei confronti di:

CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO



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



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento	Nota del 20/06/2025
	Reg. Gen. N. 9492
	Reg. Part. N. 7077

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione: alloggio	Comune di ubicazione e indirizzo CIVITANOVA MARCHE – Via Castelfidardo n.c. 64
Dati catastali:	Foglio 11 – particella 76 – subalterno 15

VALORE MERCATO	€ 269.640,00
BASE D'ASTA	€ 267.340,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art.567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare



NOTE DEL CTU

L'abitazione è mancante del certificato di abitabilità a seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria n. 471/1991 del 03/07/1991 (allegato n. 13). Si dovrà procedere con la regolarizzazione mediante il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'abitazione è sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

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 DEL BENE:

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale (**Foglio 11 part.IIIa 76 sub 15**) è costituito da una abitazione di tipo civile sita al piano 4° di un edificio ubicato nel Comune di Civitanova Marche, in Via Castelfidardo, nc. 64, individuata dall'interno 13.

L'abitazione si compone di:

- ingresso,
- soggiorno,
- cucina,
- disimpegno,
- due camere matrimoniali,
- una camera singola,
- un bagno,
- due balconi,
- terrazza.



L'abitazione ha come pertinenza una soffitta posta al piano 5°.

La superficie lorda dell'abitazione, desunta dalla planimetria catastale, è di circa mq. 128,00, quella dei balconi di circa mq. 16,00, quella della terrazza di circa mq. 90,00 e quella della soffitta di circa mq. 12,00.

2) SITUAZIONE CATASTALE:

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio, l'immobile risulta così iscritto:

Catasto Fabbricati

Comune di CIVITANOVA MARCHE ditta:

proprietà per 1000/1000

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
11	76	15	Via Castelfidardo n. 64 Piano 4-5	A/2	2	6,5 vani	128-144 m ²	€ 704,96

a) CONFINI

L'abitazione foglio 11 particella 76 sub 15 confina con:

sub 16 proprietà _____,

vano scala e ascensore condominiali

Si allegano estratto di mappa e visura catastali (allegati n. 1 e n. 2).

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:

_____ ha la piena proprietà



dell'immobile alla data di trascrizione del pignoramento.

2) CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI:

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

- *[redacted]* per la piena proprietà, in forza di atto compravendita a rogito del notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche (MC), Rep. n. 93476 del 19/04/1973, trascritto a Macerata in data 09/05/1973 al Reg. Part. n. 3605/4566 (allegato n. 4).
Proprietaria antecedente il ventennio dalla trascrizione del pignoramento (compravendita del 1973).

3) CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.:

Esiste continuità secondo quanto disposto dall'ex. art. 2650 c.c.

4) CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART.567 C.P.C.:

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c. corrispondono a quelli effettivi.

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 limitazioni di natura condominiale.

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:

L'Amministratore di Condominio, Sig. Matteo Marchegiani, ha comunicato che:

- Gli oneri condominiali scaduti e non pagati al 20/01/2026 ammontano a € 490,43 (conguaglio 2024);
- Le quote di cui al Bilancio Preventivo 2025 per un importo complessivo di € 1.143,75 risultano versate,
- È stata deliberata l'installazione di un nuovo impianto video-citofonico, con una spesa a carico del debitore di € 351,46;
- Per l'anno 2026 si prevede una spesa annua a carico del debitore di € 1.143,75.

Si allega documentazione esplicativa degli importi di cui sopra (allegato n. 7).

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 SUDETTI TITOLI:

Non si sono rilevate limitazioni derivanti da altri titoli.



5) LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA:

Si è rilevata la seguente limitazione di natura urbanistica:

- L'abitazione è mancante del certificato di abitabilità a seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria n. 471/1991 del 03/07/1991 (allegato n. 13).

Si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.

6) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE:

Dagli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, alla data del 10/12/2025 (allegato n. 8) risultano le seguenti iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto del presente procedimento:

ISCRIZIONI

- Reg. Part. N. 3621/16150 iscritta in data 20/10/2009: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro (PS) (Cod. Fisc. 02249950417), per € 240.000,00 (Capitale € 120.000,00), contro _____ in qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 11 particella 76 sub 15; debitore non datore di ipoteca _____
- Reg. Part. N. 728/5105 iscritta in data 14/05/2015: Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Dell'Adriatico S.P.A. con sede in Ascoli Piceno (AP) (Cod. Fisc. 00097670442), per € 120.000,00 (Capitale € 60.000,00), contro _____ in _____



qualità di terzo datore di ipoteca per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 11 particella 76 sub 15; debitore non datore di ipoteca

- Reg. Part. N. 7077/9492 trascritto in data 20/06/2025: Verbale di Pignoramento Immobiliare a favore della ANDOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) (Cod. Fisc. 05428600265), contro |
per la quota di 1/1 di proprietà dell'immobile sito in Civitanova Marche foglio 11 particella 76 sub 15.

7) FORMALITÀ CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE:

Non vi sono formalità che non potranno essere cancellate, o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

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 è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare, composto dal coniuge e dal figlio.

Si allegano al presente elaborato il Certificato di stato civile (allegato n. 5) e l'Estratto di matrimonio per riassunto (allegato n. 6) della debitrice.

2) VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE:

Non sussistono.



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

L'immobile oggetto del presente elaborato peritale (**Foglio 11 part.IIIa 76 sub 15**) è costituito da una abitazione di tipo civile sita al piano 4° di un edificio ubicato nel Comune di Civitanova Marche, in Via Castelfidardo, nc. 64, individuato dall'interno 13.

L'edificio si sviluppa su 6 piani fuori terra e un piano seminterrato, con vano scala comune ed è dotato di ascensore, e la sua edificazione risale agli anni '70.

L'abitazione è costituita da una zona giorno con ingresso, soggiorno, cucina, e una zona notte con disimpegno, due camere matrimoniali dotate di balcone di cui una con wc interno, una camera singola dalla quale si accede alla terrazza, e un bagno.

La planimetria catastale allegata (allegato n. 3) rappresenta l'immobile nello stato attuale.

Il pavimento della zona giorno è costituito da piastrelle di ceramica, mentre nella zona notte il pavimento è di vario genere.

Il bagno ha il pavimento e le pareti rivestite di ceramica, è completo di tutti i sanitari ed è dotato sia di vasca che di piatto doccia.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro-camera e sono dotati di avvolgibili in pvc.

La porta interna tra zona giorno e zona notte è in legno con inserti a vetro, mentre le porte della zona notte sono in legno tamburato laccate.

Le pareti sono rifinite con tinteggiatura.

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a gas metano ubicata sul balcone posto a nord, corpi radianti in ghisa.

L'impianto idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Al piano quinto è ubicata la soffitta accessibile dal vano scala.



La superficie lorda dell'abitazione, desunta dalla planimetria catastale, è di circa mq. 128,00, quella dei balconi di circa mq. 16,00, quella della terrazza di circa mq. 90,00 e quella della soffitta di circa mq. 12,00.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono, come riscontrabile anche dalla documentazione fotografica allegato n. 15.

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:

A seguito dell'accesso agli atti per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto del presente procedimento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova, di cui alla richiesta depositata e assunta al Prot. n. 60504 del 12/09/2025, si ha la seguente documentazione:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 4528 del 31/08/1968 - P.E. n. 658/1968 (allegato n. 9) per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione più garages;
- Autorizzazione del 08/04/1969 – P.E. n. 658/1968 rilasciata dal Sindaco del Comune di Civitanova (allegato n. 10) per la modifica dei prospetti come da progetto approvato nella seduta del 28/03/1969;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 2614-4528 del 09/02/1970 - P.E. n. 658/1968 (allegato n. 11) per il cambio di intestazione;
- Autorizzazione di Abitabilità P.E. n. 658/1968 del 25/09/1971 (allegato n. 12);



- Concessione in Sanatoria n. 471/1991 del 03/07/1991 (allegato n. 13).

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 ILO COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Non esistono opere abusive. E' stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 471/1991 in data 03/07/1991 (allegato n. 13) per la realizzazione di una dispensa, di un ripostiglio e di un wc nel cavedio della copertura (piano 4°) pertinente l'abitazione sita in Via Castelfidardo 64 distinta al N.C.E.U. al Foglio n. 11 particella n. 76 sub 15.

L'abitazione è mancante del certificato di abitabilità a seguito del rilascio della Concessione in Sanatoria n. 471/1991 del 03/07/1991.

Si dovrà procedere alla regolarizzazione mediante il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità.

3) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

La Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio – Settore Fonti energetiche,



rifiuti, cave e miniere, con Prot. n. 39272 del 13/01/2026, ha comunicato che non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare sita in Civitanova Marche Foglio 11 particella 76 sub 15 (allegato n. 14).

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.

1) VALORE DI MERCATO:

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia utilizzerò il criterio di stima sintetico-comparativa, accertando i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di



costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dei requisiti di qualità termo-acustica, della richiesta sul mercato di tipologie simili.

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

In particolare sono previsti i seguenti criteri:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30% fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti, e del 25% qualora non comunicanti.

Vado pertanto ad attribuire il valore agli immobili, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili nella zona, assumendo come riferimento i criteri di cui sopra, considerando pertanto la superficie lorda e tenendo in considerazione la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. La valutazione effettuata utilizzerà come parametro il mq, e terrà conto altresì dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2025 ponderati con alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari della zona.



Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

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

Civitanova Marche foglio 11 particella 76 sub 15

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione piano 4°	128,00 mq	€ 1.800,00/mq	€ 230.400,00
balconi	16,00 mq	€ 540,00/mq	€ 8.640,00
terrazza	25,00 mq	€ 540,00/mq	€ 13.500,00
terrazza	65,00 mq	€ 180,00/mq	€ 11.700,00
soffitta piano 5°	12,00 mq	€ 450,00/mq	€ 5.400,00
			€ 269.640,00

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE € 269.640,00

2) VALORE BASE D'ASTA:

Valore di Mercato € 269.640,00

Spese di regolarizzazione (Agibilità) € 2.000,00

Spese per A.P.E. € 300,00

VALORE BASE D'ASTA - LOTTO UNICO € 267.340,00

ELENCO ALLEGATI:

- 1) Estratto di mappa Civitanova Marche Foglio 11;
- 2) Visura Catasto Fabbricati Civitanova Marche Foglio 11 particella 76 sub 15;
- 3) Planimetria Catastale Civitanova Marche Foglio 11 particella 76 sub 15;
- 4) Atto notaio Omero Mastronardi di Civitanova Marche (MC), Rep. n. 93476 del 19/04/1973;
- 5) Certificato di stato civile della debitrice;
- 6) Estratto di matrimonio per riassunto della debitrice;
- 7) Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio;
- 8) Ispezione Ipotecaria del 10/12/2025;



- 9) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 4528 del 31/08/1968 – P.E. n. 658/1958;
- 10) Autorizzazione del 08/04/1969 – P.E. n. 658/1968;
- 11) Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili Prot. n. 2614-4528 del 09/02/1970 – P.E. n. 658/1958;
- 12) Autorizzazione di Abitabilità P.E. n. 658/1968 del 25/09/1971;
- 13) Concessione in Sanatoria n. 471/1991 del 03/07/1991;
- 14) Comunicazione Regione Marche - Prot. n. 39272 del 13/01/2026;
- 15) Documentazione fotografica.

Macerata, 26 gennaio 2026

Il C.T.U.

geom. Elisabetta SFORZA

