

STUDIO TECNICO - Geom. Lucia Smorlesi

MACERATA - Via Contini n°60 - Tel. 0733-35621 -336637452 Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata n°609



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata

R.G.E. 83/2024

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORI ESECUTATI

GIUDICE:

Dott.ssa FILOMENA DI GENNARO

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 18-02-2026



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 SMORLESI**

Firmato Da: LUCIA SMORLESI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6f8920aff8543c20aa95fe0263c7b956



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE: LOTTO N.1

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 06-09-2024
	Reg. gen. n. 12826
	Reg. part. n. 10054

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà
Destinazione RESIDENZIALE ABITAZIONE P. 4° E N. 2 GARAGE AL P.T.	Ubicazione: MONTEFANO (MC) Via Ginestreto n. 3
Dati catastali	Montefano (MC) Via Ginestreto n. 3 Foglio 28 -P.IIIa 400 sub 17 - Cat.A/3- Cl. 3- Vani 5- RC€. 271,14 - Piano 2° Foglio 28 -P.IIIa 400 sub 5 - Cat.C/6- Cl. 3- Mq 25- RC€. 38,01 - Piano T Foglio 28 -P.IIIa 400 sub 6 - Cat.C/6- Cl. 3- Mq 17- RC€. 24,79 - Piano T

VALORE MERCATO	€. 112.000,00
BASE D'ASTA	€. 92.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <i>la quota corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti: <i>non sussistono comproprietari non eseguiti</i>
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: <i>conforme</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: <i>non sussiste la continuità delle trascrizioni</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <i>non sussistono</i>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</i> <i>Non sussistono formalità opponibili all'acquirente</i>
Stato di occupazione: <i>l'immobile risulta libero non occupato da persone e/o cose</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

Si segnala la mancata continuità ex art.2650 CC: dettaglio al capitolo CONTINUITÀ EX ART.2650 CC, pag.7 della presente.



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

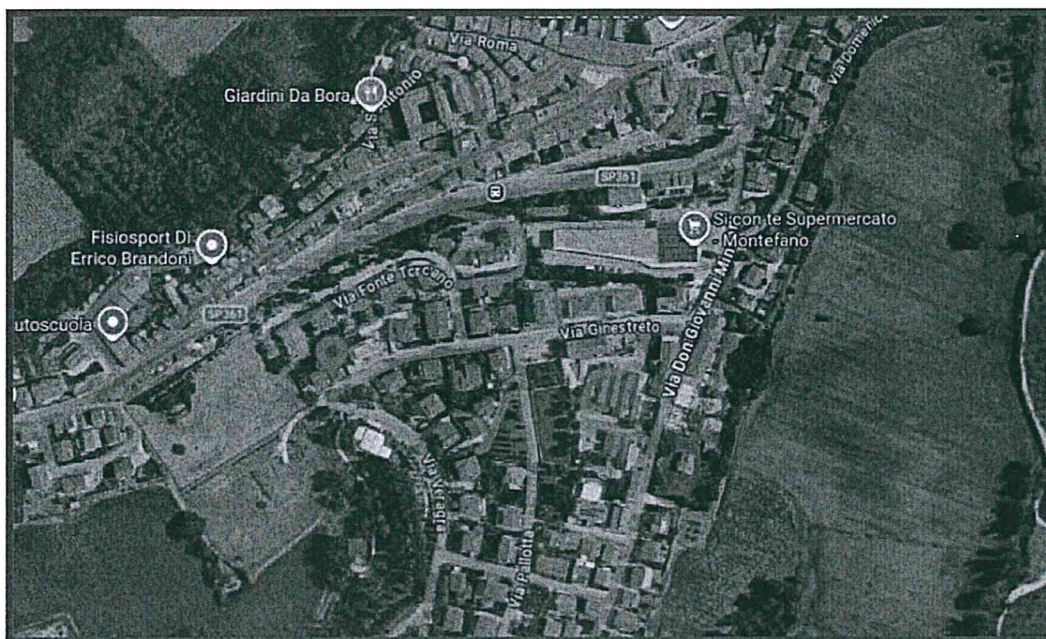
INDIVIDUAZIONE BENI

Trattasi di abitazione con balconi al piano 2° e n. 2 garage al piano T di una palazzina residenziale, sita nel Comune di Montefano (MC) Via Ginestreto n. 3.

La zona è parte del perimetro urbano comunale posto al di sotto della strada provinciale che collega Montefano ad Osimo in un quartiere prettamente residenziale, al suo interno insiste una attività produttiva legata alla produzione enologica, composto da palazzine edificate all'inizio degli anni 1980 per poi espandersi con una edilizia razionale e di buon livello qualitativo.

Limitrofi insistono tutti i servizi urbani e le attrezzature sportive, ampie strade e verde e parcheggi di uso pubblico; risulta ben servita dalla viabilità locale e sovracomunale





SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

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

Comune di MONTEFANO (MC) Via GINESTRETO N. 3

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONSIST	SUP. CATAST	R.C. €	PIANO
28	400	5	C/6	4	23 m ²	25 m ²	38,01	T
28	400	6	C/6	4	15 m ²	17 m ²	24,79	T
28	400	17	A/3	3	5 VANI	Totale: 86 m ² escluse aree scoperte: 84 m ²	271,14	2

Edificata su area catasto terreni Foglio 28 particella 400 di mq. 620: Ente Urbano

DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 20/07/1994 Pubblico ufficiale VALORI Repertorio n. 13637 -
VERIFICA TRASCR. AUTOM. 5447/94 Voltura n. 4841.1/2005 - Pratica n. MC0026943 in atti dal 22/03/2005

Intestati a:

a Montefano (MC) IL 07/12/1968

Proprieta' 18/18

CONFINI:

Enti comuni Vano Scale ed ascensore, proprietà Lorenzetti Gabriele, proprietà Milana Maria, Pianesi Alessia e Lorenzo, Via Ginestreto, ssa.



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.567, COMMA 2°, C.P.C. CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI

TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del Pignoramento nata a Montefano (MC) IL 07/12/1968
risulta proprietaria per quota pari a 18/18, dei beni siti in Montefano (MC) Via Ginestreto n. 3, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particelle 400 sub 5, 400 sub 6 e 40 sub 17.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

TRASCRIZIONE del 22/07/1994 - Registro Particolare 5446 Registro Generale 7432

Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 13637 del 20/07/1994 - DONAZIONE ACCETTATA

a nata a Filottrano il 20-12-1933, proprietaria per la quota pari a 9/18 della piena proprietà, dona alle tre figlie
nata il 07-12-1968 a Montefano, per la quota pari a 5/18
della piena proprietà, ad
nata il 02-10-1957 a Montefano per la quota pari a 2/18
della piena proprietà ed a
nata il 14-02-1961 a Recanati per la quota pari a 2/18
della piena proprietà, che accettano, porzioni immobiliari site in Montefano Via Ginestreto distinti al catasto fabbricati al Foglio 28 P.lle 400 sub 5, 400 sub 6 e 400 sub 17.

TRASCRIZIONE del 22/07/1994 - Registro Particolare 5447 Registro Generale 7433

Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 13637 del 20/07/1994 COMPRAVENDITA

nata il 02-10-1957 a Montefano per la quota pari a 5/18 della piena proprietà ed
nata il 14-02-1961 a Recanati per la quota pari a 5/18 della piena proprietà,
vendono ad
nata il 07-12-1968 a Montefano che ne diviene proprietaria per quota
pari a 10/18 (*essendo già proprietaria di 8/18 ne diviene proprietaria per l'intero 18/18*) porzioni
immobiliari site in Montefano Via Ginestreto distinti al catasto fabbricati al Foglio 28 P.lle 400 sub 5,
400 sub 6 e 400 sub 17.



TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/03/1995 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 3673

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 75/192 del 14/02/1994

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Da . nato ad Osimo il 11-03-1930, e deceduto il 21-09-1993, proprietario per $\frac{1}{2}$ delle porzioni immobiliari site in Montefano Via Ginestreto distinti al catasto fabbricati al Foglio 28 P.IIe 400 sub 5, 400 sub 6 e 400 sub 17, alle figlie nata il 02-10-1957 a Montefano per quota pari a $\frac{1}{6}$ di proprietà, nata il 14-02-1961 a Recanati per quota pari a $\frac{1}{6}$ di proprietà ed nata il 07-12-1968 a Montefano per quota pari a $\frac{1}{6}$ di proprietà., nata a Filottrano il 20-12-1933, proprietaria per la restante quota di $\frac{1}{2}$ rinuncia all'eredità.

TRASCRIZIONE del 25/10/1982 - Registro Particolare 7448 Registro Generale 10704

COMPRAVENDITA Atto Notaio Bizzarri Fulvio in Recanati del 18-10-1982 rep 18308 racc 5482

nato il 29-05-1933 a Montefano vende a o nato ad Osimo il 11-03-1930 ed a . ata a Filottrano il 20-12-1933 coniugi in regime di comunione dei beni, porzioni immobiliari site a Montefano Via Ginestreto, edificate su area distinta al F.28 p.IIe 400 e 403, composte da appartamento piano 2° corrispondente alla planimetria presentata all'UTE il 14-06-1982 registrata al n. 48/82, e locale autorimessa al piano terra corrispondente alla planimetria presentata all'UTE il 14-06-1982 registrata al n. 39/82

TRASCRIZIONE del 13/08/1985 - Registro Particolare 4980 Registro Generale 6793

COMPRAVENDITA Atto Notaio Cardarelli di Macerata del 07-08-1985

nata a Recanati il 02-03-1911, nato a Montefano il 01-05-1947 e nata a Filottrano il 07-12-1946 vendono a io nato ad Osimo il 11-03-1930 ed a nata a Filottrano il 20-12-1933 che acquistano in regime di comunione dei beni, locale autorimessa al piano terra, edificato su area distinta al F.28 p.IIe 400 e 403, identificabile nel NCEU con la planimetria allegata alla scheda n. 38/82 presentata il 25-06-1982



CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.;

La disamina delle trascrizioni ha permesso di accertare la mancata continuità ex art.2650 CC per assenza di atto di accettazione di eredità dei beni oggetto di pignoramento, **relativamente alla quota pari ad ½ di piena proprietà appartenente al de cuius** _____ nato ad Osimo il 11-03-1930, e deceduto il 21-09-1993, **devoluta per successione** – Ufficio del Registro rep. n. 75/192 del 14-02-1994 trascritta alla Conservatoria dei RR II di Macerata il 14/03/1995 - Registro Particolare 3044 Registro Generale 3673, **per quota pari ad 1/6 di proprietà alla figlia** _____ cui sono seguiti atto di donazione relativamente alla quota pari ad ½ di piena proprietà appartenente a _____ a favore delle figlie _____ e vendita di queste ultime due ad _____ che ne diviene proprietaria per quota 18/18 di piena proprietà.

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

I beni risultano intestati a _____ nata a Montefano (MC) IL 07/12/1968
_____, per quota di proprietà 18/18 e risultano occupati dalla proprietaria che vi risiede assieme alla sua famiglia, come da certificati di stato famiglia e di residenza allegati.
Dall'estratto di matrimonio si è accertato che _____ è coniugata con _____ nato a _____
Treia il 17-11-1965 in regime di separazione dei beni



LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità oggetto di Pignoramento sono ricomprese all'interno di un fabbricato dotato di Condominio, a cui il sottoscritto ha richiesto informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ricevendo la seguente risposta.

- MILLESIMI PROPRIETA' GENERALI: 93,630

-IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE: Le spese condominiali ordinarie di gestione e manutenzione risultano regolarmente deliberate dall'assemblea e ripartite secondo i millesimi di competenza fino alla data del 31/12/2025 - euro 337,00

-SPESE STRAORDINARIE DELIBERATE: all'attualità non risultano deliberate spese straordinarie, né interventi straordinari approvati dall'assemblea condominiale

-SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI

Dalle verifiche effettuate sulla contabilità condominiale non risultano morosità o debiti condominiali insoluti riferiti all'unità immobiliare negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

-PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Alla data odierna non risultano procedimenti giudiziari in corso che coinvolgano il 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 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

ISCRIZIONE del 13/05/2005 – RP N.1625 RG N. 7126 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Atto Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Rep/ Racc n. 72863/32129 del 11/05/2005



(*)

COSTITUZIONE DI NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN FORZA DEL PROVVEDIMENTO BANCA D'ITALIA DEL 22/11/2015. VARIAZIONE DENOMINAZIONE DI NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN BANCA ADRIATICA S.P.A. CON ATTO NOTAIO N. ATLANTE (ROMA) DEL 10/05/2017 REP. 54320 RACC. 27213 --- FUSIONE DI BANCA ADRIATICA S.P.A. IN UBI BANCA S.P.A. CON ATTO NOTAIO G.B. CALINI DEL 16/10/2017 REP. 104553 RACC. 36489. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 26/03/2021 A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI, NOTAIO ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI MILANO, REP. 16080 RACC. 8638, INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE IN TORINO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO N.00799960158, HA INCORPORATO UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (IN FORMA ABBREVIATA ANCHE SOLO UBI BANCA S.P.A.), CON SEDE IN BERGAMO, CODICE FISCALE 03053920165. AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 4 E 7 .1 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 IN MATERIA DI CARTO LARIZZAZIONI DI CREDITI (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE"), CORRE DATO ALL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016. IN DATA 10 DICEMBRE 2021 GROGU SPV S.R.L., SEDE LEG ALE IN CONEGLIANO (TV) ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-B ELLUNO E CODICE FISCALE N.05197150260, HA CONCLUSO CON INTESA SANPAOLO S.P.A., ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCAL E N. 00799960158 P.IVA N.10810700152, UN ACCORDO QUADRO DI CESSIONE AISSENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO. IN VIRTU' DI TALE ACCORDO QUADRO DI CESSIONE, INTESA S ANPAOLO S.P.A. CEDERANNO E GROGU SPV S.R.L DOVRA' ACQUISTARE OGNI E QUALSIASI CREDITO, PERIODICAMENTE E PRO SOLUTO, SECONDO UN PROGRAMMA DI CESSIONI DA EFFETTUARSI AI TERMINI ED ALLE CONDIZIONI SPECIFICATE NELL 'ACCORDO SOTTOSCRITTO. TUTTI I DETTAGLI DELLE CESSIONI CHE SI SONO SIN O AD ORA AVUTE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II N. 14 8 DEL 14-12-2021 ANNUNZI COMMERCIALI.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

NESSUNA: Non risultano formalità pregiudizievoli 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 FERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

I beni risultano occupati dalla proprietaria

A nata a Montefano (MC) IL 07/12/1968

e vi risiede assieme alla sua famiglia.

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.



Trattasi di abitazione con balconi al piano 2° e di due garages al piano T, di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Montefano (MC) Via Ginestreto n. 3.

La palazzina si eleva su n.5 piani fuori terra, di forma rettangolare, con ingresso principale posto al nella parte centrale da cui si accede, attraverso scala condominiale alle unità abitative dei vari livelli.

I garage sono, accessibili da corte comune con accesso diretto al piano terra.

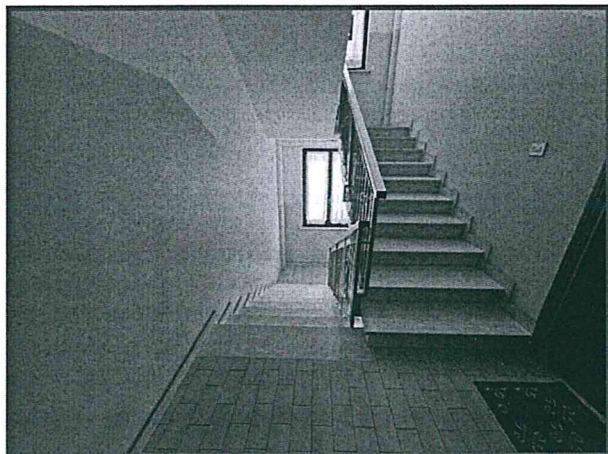
Risulta essere stato edificato nel 1981, con abitabilità del 1982, con fondazioni dirette su plinti collegati con cordoli in cemento armato, struttura portante in elevazione con travi e pilastri in cemento armato, solai in cemento armato misti a laterizio, scale con soletta rampante in cemento armato, balconi con soletta retta in cemento armato, copertura a due falde inclinate rifinita con tegole, tamponamenti con blocco leggero, isolante e foratelle, facciate esterne intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno, oscuramento con avvolgibili in pvc.

Gli infissi esterni di garages ed accessori in ferro, portone di ingresso condominiale in alluminio anodizzato e vetro, collegamento interno a tutti i livelli a mezzo scala ed ascensore.

FRONTE PRINCIPALE



PARTI COMUNI : INGRESSO – SCALA ED ASCENSORE



Le parti comuni di scala ed ingresso sono rifinite con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, scala rifinita con alzate e pedate in marmo tipo trani, ringhiera in metallo, pavimentazione pianerottoli in piastrelle di ceramica.

I portoncini di ingresso alle abitazioni son in legno.

L'abitazione al piano 2° si compone di ingresso, cucina con balcone e piccolo vano ripostiglio, soggiorno, disimpegno zona notte, bagno, due camere, cameretta e balcone.

Le rifiniture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e date da pavimentazioni in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato impiallacciato con finitura in legno a vista, infissi di finestre e porte finestre in legno massello, oscuramento con avvolgibili in pvc

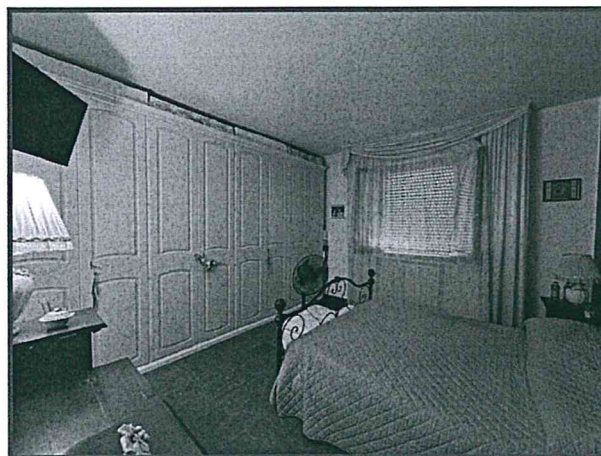
Il servizio igienico ha pavimentazione e rivestimento in ceramica, sanitari in vetrochina, rubinetterie in acciaio.

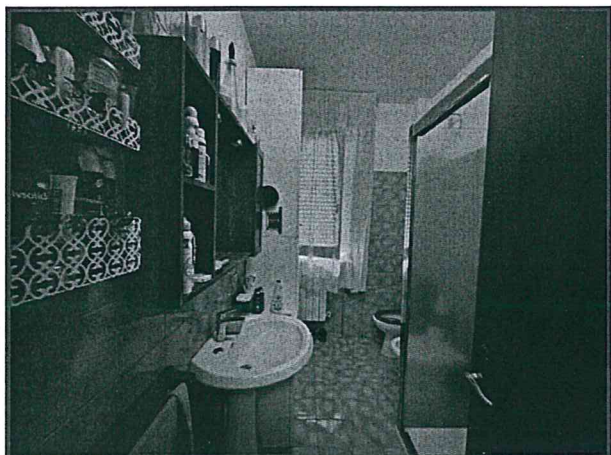
L' unità è dotata di impianti elettrico, idrico e termico, in parte installati all'epoca di costruzione del fabbricato e probabilmente oggetto di periodiche manutenzione; sul punto il sottoscritto, esulando dall'incarico affidatogli, non puo' attestare ne' la funzionalità ne' la regolarità alle vigenti norme in materia.

Reca un normale stato di manutenzione ed uso.



ABITAZIONE AL PIANO 2°





ACCESSO GARAGES



I garages, al piano T, sono posti in adiacenza e confinanti l'uno con l'altro.

Hanno ingresso diretto da corte comune a mezzo di serranda basculante con annessa porta pedonale.

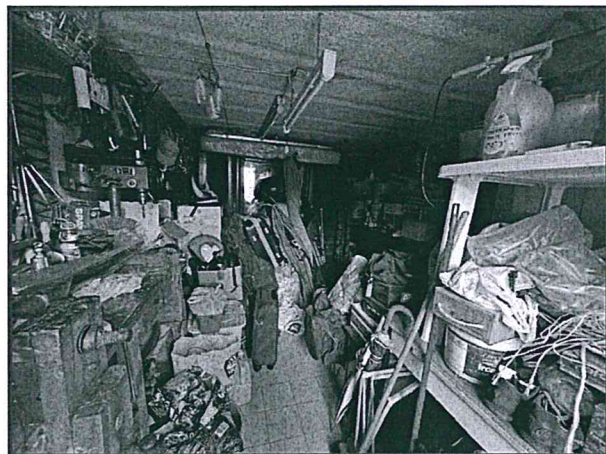
Entrambi si configurano come locali di forma quadrangolare privi intonaco e tinteggiature, pavimentazioni in monocottura.

Il garage distinto alla P.Ila 400 sub 5 si compone di vano garage e vano lavanderia- servizio igienico, presenta delimitazione in muratura rifinita nella parte interna con piastrelle e dotata di porta interna.

Il garage distinto alla P.Ila 400 sub 6 si compone di vano garage, privo di delimitazioni interne.

Sono presenti impianto elettrico ed idrico, fuori traccia, in parte installati all'epoca di costruzione del fabbricato ed in parte successivamente integrati; sul punto il sottoscritto, esulando dall'incarico affidatogli, non puo' attestare ne' la funzionalità ne' la regolarità alle vigenti norme in materia.

Lo stato di manutenzione ed uso risulta normale per la tipologia dei beni.





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 Montefano ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE, adeguato al P.P.A.R., nella Zona **Residenziale B** di Completamento, regolata dall'art.15 delle NTA

Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B) Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo, classificato come zona B residenziale di completamento, indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

Zona B di completamento

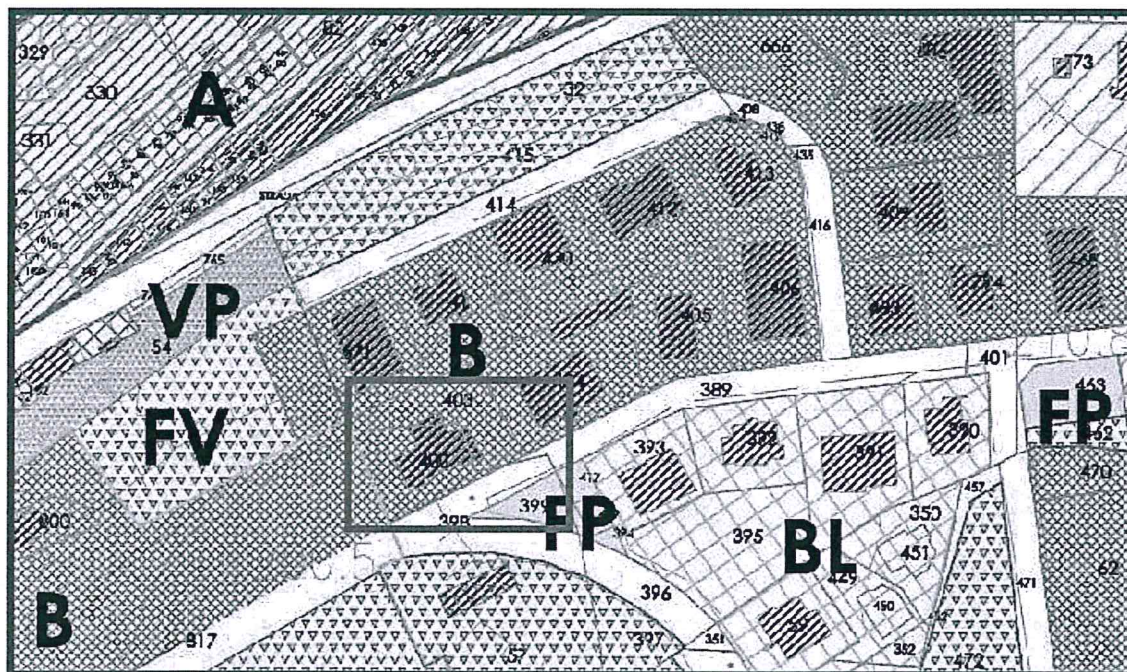
Tale sottozona riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tale Zona il Piano si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:



- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,8 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima
- c) Distanza minima dai confini
- d) Distanza minima dai fabbricati $H_{\max} = 9,50 \text{ ml}$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $D_f = 10,00 \text{ ml}$

Si specifica che l'altezza dei fabbricati non potrà comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (rispetto art. 8 DM 1444/1968).



ZONIZZAZIONE	
ZONA RESIDENZIALE	art. 13
ZONA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A	art. 14
ZONA DI COMPLETAMENTO - B	art. 15

REGOLARITÀ URBANISTICA

Si è verificata la regolarità Urbanistica, coerente con la zonizzazione di Piano, riferita al vigente Strumento Urbanistico.



SITUAZIONE EDILIZIA

(I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono tratti dai documenti che il Comune di Montefano ha inviato al 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 site in Montefano, Foglio 28 Particelle 400 subb 5, 6, 17, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi:

-Concessione Edilizia N° 574/782 del 04-04-1981

- Certificato di Abitabilità N° 278 del 09-07-1982 prot. n. 2829

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montefano e lo stato dei luoghi ha permesso di stabilire la conformità edilizia dell'unità a destinazione garage, distinta alla p.lla 400 sub 6 .

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montefano e lo stato dei luoghi ha permesso di stabilire la mancata conformità edilizia dell'unità a destinazione garage distinta alla p.lla 400 sub 5, in ordine ad una diversa divisione interna per realizzazione di un vano aggiuntivo .

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montefano e lo stato dei luoghi ha permesso di stabilire la mancata conformità edilizia dell'unità a destinazione abitazione distinta alla p.lla 400 sub 17, in ordine ad una diversa divisione interna della zona ingresso- cucina soggiorno.

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 Montefano, a mezzo di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'Art.lo 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che le stesse ricadono nelle condizioni previste dall'art.lo 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.

Per il conseguimento dei Titoli in Sanatoria, si preventivano cautelativamente costi relativamente alle sole unità oggetto di Pignoramento ammontanti ad **€ 8.000,00** per Sanzione Amministrativa, Costo di costruzione, Diritti di Segreteria, Onorari dei Tecnici redattori della pratica edilizia.



SITUAZIONE CATASTALE

La planimetria catastale del garage distinto alla p.lla 400 sub 6 è rispondente allo stato dei luoghi.

Le planimetrie catastali del garage distinto alla p.lla 400 sub 5 e dell'abitazione distinta alla p.lla 400 sub 17 non sono rispondenti allo stato dei luoghi e non supportato dai titoli edilizi.

I costi per la redazione di nuove planimetrie ammontano ad **€. 1.500,00** comprensivo di spese.

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. L'ufficio preposto, con pec del 23-01-2026, rispondeva riscontrando che l'unità, distinta al Catasto Fabbricati di Montefano Foglio 28 **Particella 400 sub 17** cat. A/3, non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica; per le particelle 400 subb 5 e 6, sulla base della loro destinazione a garages, non corre l'obbligo di produzione di Attestato di Prestazione Energetica.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

I beni non sono dotati di aree e, per gli stessi, 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

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

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

Le unità oggetto di pignoramento sviluppano una superficie distinta come segue:

P.lla 400 sub 5 = Mq. 25,00

P.lla 400 sub 6 = Mq. 17,00

P.lla 400 sub 17 = Mq. 86,00

Il tutto corrispondente ad una superficie commerciale ragguagliata, pari a Mq. 107,00

(coefficiente di ragguaglio per le superfici dei garages da rapportare alla superficie residenziale nella misura del 50%) .



Avendo stabilito la superficie commerciale ragguagliata dei beni oggetto di pignoramento, per la loro 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.



I COMPARABILI PRESI A CONFRONTO SONO N° 3 ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI INSISTENTI ALL'INTERNO DELLA STESSA AREA URBANISTICA IN CUI INSISTONO I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RECANTE LA MEDESTIMA DESTINAZIONE " ABITAZIONE E GARAGE"

1° COMPARATO

Trascrizione n. 9482 RP del 08/08/2024 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Carlo Nicolò , sede in Loreto REP N. 7145 RACC N. 5232- del 07 agosto 2024

Bene: Montefano, C.da Imbrecciata Mq. 117,00. Prezzo di vendita €. 145.000,00

2° COMPARATO

Trascrizione n. 9037 RP del 31/07/2025 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Gabriele Carinelli sede Macerata, REP N. 11.323 RACCA N. 8.720 del 22 luglio 2025

Bene: Montefano Via Fonte Torciano Mq. 126,50. Prezzo di vendita €. 140.000,00

3° COMPARATO

Trascrizione n. 11433 RP del 09/10/2025 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Gabriele Carinelli sede Macerata, REP N. 8922 RACC N. 6963 del 30 settembre 2025

Bene: Montefano Via Fonte Torciano Mq. 175,50. Prezzo di vendita €. 100.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ritrovati Avendo ritrovato n. 3 ATTI PUBBLICI DI VENDITA di immobili posti all'interno della stessa area urbanistica in cui insistono i beni oggetto di pignoramento, compravenduti in epoca recente e recanti la medesima destinazione, si puo' procedere alla valutazione della porzione in oggetto attraverso il metodo estimativo "M.C.A." (Market Comparison Approach) al fine di ritrovare il piu' probabile valore di mercato da porre a base d'asta.



STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)****TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	IMBRECCIATA	F.TORCIANO	F.TORCIANO	VIA GINESTRETO	Via
Distanza dal soggetto di stima	600	900	800	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	145,000.00	140,000.00	100,000.00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	18	7	5	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0.00%	0.00%	0.00%	-----	%
Prezzo adottato	145,000.00	140,000.00	100,000.00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	117.00	126.50	175.00	107.00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	1	2	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	0	0	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) 1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo	3	4	2	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	2	1	-4	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		-1.00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		CALCOLO DELLE SUPERFICI DI RAGGUAGLIO RIPORTATA NELLA PERIZIA DI CTU
Livello di piano - saggio di incremento (%)		1.90%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8,000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	44
	vita utile di un servizio igienico (anni)	50
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	45,000.00
	quota millesimale (%)	89.09
	impianto ristrutturato da anni (anni)	44
	vita utile impianto ascensore (anni)	55
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	10,000.00
Zona - saggio di incremento (%)	5.00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	10.00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	117.00	Prezzo marginale	€ 1,239.32	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	126.50	Prezzo marginale	€ 1,106.72	Prezzo marginale assunto : € 571.43
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	175.00	Prezzo marginale	€ 571.43	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	107.00			



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	120.83	116.67	83.33
Superficie principale/ragguagliata (*)	571.43	571.43	571.43
Servizi igienici	960.00	960.00	960.00
Livello di piano	2,755.00	2,660.00	1,900.00
Ascensore	801.81	801.81	801.81
Manutenzione	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Zona	7,250.00	7,000.00	5,000.00
Qualità	14,500.00	14,000.00	10,000.00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	145,000.00	140,000.00	100,000.00
Data	-2,175.00	-816.67	-416.67
Superficie principale/ragguagliata (*)	-5,714.29	-11,142.86	-38,857.14
Livello di piano	5,510.00	5,320.00	1,900.00
Ascensore	801.81	801.81	0.00
Manutenzione	0.00	-10,000.00	10,000.00
Zona	0.00	0.00	0.00
Qualità	-29,000.00	-14,000.00	40,000.00
Prezzo corretto (€.)	114,422.52	110,162.29	112,626.19

Prezzo corretto medio (€.)	112,404.00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3.87%
---	-------

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 €. 112.350,00 arrotondato ad €. 112.000,00 corrispondente al valore di mercato, pari ad €/mq. 1.050, 00 di superficie commerciale ragguagliata.



VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore superficie principale: Mq. 107,00 x €/Mq. 1.050,00 = €.112.000,00 CT

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.112.000,00

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO DIRITTO

Abitazione Piano 2° con balcone e due Garage al Piano T= €. 112.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : €. 9.500,00

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:

€. 102.500,00

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:

€. 102.500,00 *-10%= €.92.250,00

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

€.92.250,00 arrotondato ad €. **92.000,00** ARROTONDATO AD €. 92.000,00

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENI

Il CTU effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria del bene, alla luce delle dimensioni e diritti reali di cui è portatore, ha verificato che lo stesso non risulta divisibile e si procederà alla formazione di un Unico Lotto.



LOTTO UNICO – LOTTO N. 1

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di
Abitazione al Piano 2° con balcone e
Due Garage al Piano T,
siti nel Comune di Montefano (MC) Via Ginestreto n. 3
distinti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) Territorio
Catasto Fabbricati Comune di MONTEFANO (MC) VIA GINESTRETO n.
Foglio 28 Particella 400 sub 17 - Cat. A/3 - Classe 3- Vani 5 - RC€.271,14 -Piano 2
Foglio 28 Particella 400 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 3- Mq. 25 - RC€. 38,01 -Piano T
Foglio 28 Particella 400 sub 6 - Cat. C/6 - Classe 3- Mq. 17 - RC€. 24,79 -Piano T

CONFINI : Enti comuni Vano Scale ed ascensore, proprietà [redacted], proprietà [redacted]

VALORE DI MERCATO (OMV): €. 112.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €. 92.000,00

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, 18-02-2026



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lucia Smorlesi'.

Il CTU

LUCIA SMORLESÌ



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE: LOTTO N.2

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 24-05-2024
	Reg. gen. n. 7501
	Reg. part. n. 5835

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà
Destinazione RESIDENZIALE PORZIONE IMMOBILIARE IN CORSO DI DEFINIZIONE: ABITAZIONE P.T-1 E GARAGE P.S1	Ubicazione: MONTEFANO (MC) C.da IMBRECCIATA snc
Dati catastali	Montefano (MC) C.da Imbrecciata snc Foglio 28 –P.Ila 745 sub 8 – Cat.F/4 Piani S1-T-1 Foglio 28 – P.Ila 745 sub 9 – Cat.F/4 Piano T

VALORE MERCATO	€. 229.500,00
BASE D'ASTA	€. 188.000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <i>la quota corrisponde</i>
Comproprietari non eseguiti: <i>non sussistono comproprietari non eseguiti</i>
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: <i>conforme</i>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: <i>sussiste la continuità delle trascrizioni</i>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <i>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</i> <i>Non sussistono formalità opponibili all'acquirente</i>
Stato di occupazione: <i>l'immobile risulta libero non occupato da persone e/o cose</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

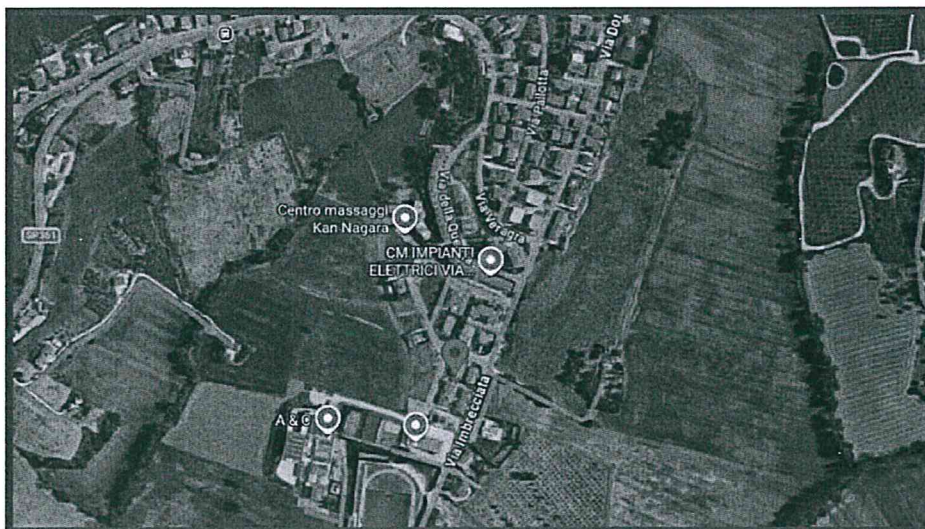
INDIVIDUAZIONE BENI

Trattasi di porzione immobiliare da cielo a terra con corte di pertinenza, elevata ai piani S1-T-1, facente parte di un piu' fabbricato a schiera di recente costruzione, sito nel Comune di Montefano (MC) C.da Imbrecciata snc (angolo via 8 Marzo)

La zona è parte del perimetro urbano comunale di nuovo insediamento che si sviluppa lungo la direttrice viaria interna che collega Montefano a Montecassiano con destinazione prevalente di tipo residenziale e composta da palazzine e villini dotati di aree di pertinenza ed aree per attrezzature sportive.

Il quartiere è dotato di ampie strade interne con marciapiedi ed aree destinate a parcheggi e verde pubblico e risulta ben servita dalla viabilità locale e sovracomunale



**SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE**

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

Comune di **MONTEFANO (MC) C.da IMBRECCIATA snc**

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONSIST	SUP. CATAST	R.C. €	PIANO
28	745	8	F/4	-	-	-	-	S1
28	745	9	F/4	-	-	-	-	S1-T-1

DATI DERIVANTI DA Atto del 11/05/2005 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAU Sede MACERATA (MC)
Repertorio n. 72862 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4191.1/2005 Reparto PI di MACERATA
in atti dal 16/05/2005

**EDIFICATA SU AREA CATASTO TERRENI FOGLIO 28 PARTICELLA 745 DI MQ. 1.666: ENTE URBANO
LA P.LLA 745 DERIVA DALLE P.LLE 723 E 724 ORA SOPPRESSE
LE P.LLE 723 E 724 DERIVANO DALLA P.LLA 705 ORA SOPPRESSA A SUA VOLTA DERIVANTE
DALLE ORIGINARIE P.LLE 647, 659, 672 (ex P.lla 95 del Foglio 28).**

Intestati a:

..... ato a TREIA il 17/11/1965

Proprieta' 1/1 in regime di

separazione dei beni

CONFINI:

Proprietài, Enti comuni sub 14, via pubblica, ssa.



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.567, COMMA 2°, C.P.C. CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI

TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del Pignoramento _____, nato a TREIA il 17/11/1965
_____ risulta proprietario per quota pari a 1/1 dei beni siti in Montefano Via Imbrecciata, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 745 sub 8 e Particella 745 sub 9.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

TRASCRIZIONE del 13/05/2005 – RP N. 4191 RG N. 7125 COMPRAVENDITA

Atto Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Rep n. 72862 Racc. n.32128 del 11/05/2005

La _____ . Sede RECANATI (MC) CF: _____, per il diritto di PROPRIETÀ
per la quota di 1/1, vende a _____, nato a TREIA il 17/11/1965 _____ che
acquista per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, porzioni immobiliari in Montefano (MC) Via Imbrecciata, allo stato grezzo, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particella 745 sub 8 Piano S1 e Particella 745 sub 9 Piani S1-T-1.

TRASCRIZIONE del 05/01/2005 -RP N. 102 RP N. 133 COMPRAVENDITA

Atto Notaio CHESSA PAOLO sede Corridonia Repertorio 188127/20139 DEL 16/12/2004

A FAVORE: _____ .L. sede RECANATI (MC) CF

Relativamente all'unità negoziale in Montefano (MC) Via Imbrecciata, allo stato grezzo, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 28 Particelle 745 sub 8 e 745 sub 9 per il diritto di proprietà quota 1/1, oltre a maggiore consistenza

CONTRO: _____ . sede RECANATI (MC) CF: _____



TRASCRIZIONE del 22/01/2000 RP N. 596 RG N. 767 CONFERIMENTO IN SOCIETA' -

Atto Notaio Sede **MODENA (MO)** del **13/12/1999 Rep n. 56525**

A FAVORE:R.L. sede **MODENA (MO)** CF: 02615350366

Relativamente all'unità negoziale in Montefano (MC) Via Imbrecciata, distinti al Catasto Terreni al Foglio 28 Particelle 647 e 659 per il diritto di proprietà quota 1/1

CONTRO: nata il 19/06/1973 a ROMA (RM) CF: per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/3 e ata il 21/08/1971 a SASSUOLO (MO) CF: per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 2/3

TRASCRIZIONE del 03/11/1999 RP N. 8726 RG N. 13520 DONAZIONE ACCETTATA

Atto Notaio SPAGNOLI ENRICO Sede MODENA (MO) del **07/10/1999 Rep. n. 56137**

..... O nato il 06/01/1918 a FIRENZE (FI) CF:
per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto e E nata il 15/04/1940 a MARANELLO (MO) CF per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà, donano a nata il 21/08/1971 a SASSUOLO (MO) CF: 2J, che accetta, la quota pari ad 1/1 di piena proprietà di immobili in Montefano Foglio 28 P.IIe Particelle 647 e 659

TRASCRIZIONE del 03/11/1999 RP N. 8725 RG N. 13519 DONAZIONE ACCETTATA

Atto Notaio SPAGNOLI ENRICO Sede MODENA (MO) del **07/10/1999 Rep. n. 56137**

..... nato il 06/01/1918 a FIRENZE (FI) CF:
per la quota di 1/3 del diritto di usufrutto e nata il 15/04/1940 a MARANELLO (MO) CF: per la quota di 1/3 del diritto di nuda proprietà, donano a nata il 19/06/1973 a ROMA (RM) CF: ie accetta, la quota di 1/3 di piena proprietà di immobili in Montefano Foglio 28 P.IIe Particelle 647 e 659

TRASCRIZIONE del 03/11/1999 RP N. 8724 RG N. 13518 DONAZIONE ACCETTATA

Atto Notaio SPAGNOLI ENRICO Sede MODENA (MO) del **07/10/1999 rep.n. 56137**

..... O nato il 06/01/1918 a FIRENZE (FI) CF:
per la quota di 2/3 del diritto di usufrutto e RANGONI MACHIAVELLI EDVIGE nata il 15/04/1940 a MARANELLO (MO) CF per la quota di 2/3 del diritto di nuda proprietà, donano a nata il 21/08/1971 a SASSUOLO (MO) CF che accetta, la quota pari a 2/3 di piena proprietà di immobili in Montefano Foglio 28 P.IIe Particelle 647 e 659



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

I beni risultano intestati a _____ nato il 17/11/1965 a Treia e risultano liberi e nella disponibilità della proprietà, ma non occupati trattandosi di fabbricato non ultimato in corso di definizione.

LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Le unità oggetto di Pignoramento non sono ricomprese all'interno di un fabbricato dotato di Condominio, trattasi di fabbricato non ultimato ed in corso di definizione.

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 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

ISCRIZIONE del 13/05/2005 – RP N.1625 RG N. 7126 IPOTECA VOLONTARIA

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Atto Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Rep/ Racc n. 72863/32129 del 11/05/2005

Capitale € 295.000,00 - Totale € 590.000,00 - Durata 25 anni

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421

CONTRO: -- Nato il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF:

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIIa 745 sub 8 e P.IIIa 745 sub 9

Nata il 07/12/1968 a MONTEFANO (MC)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) Via Ginestreto distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIIa 400 sub 5, P.IIIa 400 sub 6 e P.IIIa 400 sub 17.

La presente ipoteca è stata RINNOVATA con Iscrizione n. 900 del 06/05/2025

TRASCRIZIONE CONTRO del 24/05/2024 – RP N. 5835 RG N. 7501 PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1261 del 02/05/2024

A FAVORE: GROGU SPV S.R.L.Sede CONEGLIANO (TV) CF:05197150260

CONTRO: -- Nato il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF:

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIIa 745 sub 8 e P.IIIa 745 sub 9.

Nata il 07/12/1968 a MONTEFANO (MC)

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) Via Ginestreto distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIIa 400 sub 5, P.IIIa 400 sub 6 e P.IIIa 400 sub 17.



ISCRIZIONE del 06/05/2025 – RP N. 900 RG N. 6792 IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE

derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO riferita alla Iscrizione n. 1625 del 2005 Atto Notaio ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Rep 72863/32129 del 11/05/2005

Capitale € 295.000,00 Totale € 590.000,00- Durata 25 anni

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA (AN) Codice fiscale 01377380421 (*)

CONTRO: Nato il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF: _____

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIa 745 sub 8 e P.IIa 745 sub 9

_____. Nata il 07/12/1968 a MONTEFANO (MC) CF: _____

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) Via Ginestreto distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIa 400 sub 5, P.IIa 400 sub 6 e P.IIa 400 sub 17.

(*)

COSTITUZIONE DI NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN FORZA DEL PROVVEDIMENTO BANCA D'ITALIA DEL 22/11/2015. VARIAZIONE DENOMINAZIONE DI NUOVA BANCA DELLE MARCHE S.P.A. IN BANCA ADRIATICA S.P.A. CON ATTO NOTAIO N. ATLANTE (ROMA) DEL 10/05/2017 REP. 54320 RACC. 27213 --- FUSIONE DI BANCA ADRIATICA S.P.A. IN UBI BANCA S.P.A. CON ATTO NOTAIO G.B. CALINI DEL 16/10/2017 REP. 104553 RACC. 36489. CON ATTO DI FUSIONE IN DATA 26/03/2021 A ROGITO NOTAIO CARLO MARCHETTI, NOTAIO ISCRITTO AL COLLEGIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI MILANO, REP. 16080 RACC. 8638, INTESA SANPAOLO S.P.A., CON SEDE IN TORINO, CODICE FISCALE E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO N.00799960158, HA INCORPORATO UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI (IN FORMA ABBREVIATA ANCHE SOLO UBI BANCA S.P.A.), CON SEDE IN BERGAMO, CODICE FISCALE 03053920165. AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTICOLI 4 E 7 .1 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 IN MATERIA DI CARTO LARIZZAZIONI DI CREDITI (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE"), CORRE DATO ALL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTT. 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE N. 679/2016. IN DATA 10 DICEMBRE 2021 GROGU SPV S.R.L., SEDE LEGALE IN CONEGLIANO (TV) ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TREVISO-BELLUNO E CODICE FISCALE N.05197150260, HA CONCLUSO CON INTESA SANPAOLO S.P.A., ISCRITTA AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI TORINO E CODICE FISCALE N. 00799960158 P.IVA N.10810700152, UN ACCORDO QUADRO DI CESSIONE AISENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE 130 E DELL'ARTICOLO 58 DEL TESTO UNICO BANCARIO. IN VIRTU' DI TALE ACCORDO QUADRO DI CESSIONE, INTESA SANPAOLO S.P.A. CEDERANNO E GROGU SPV S.R.L. DOVRA' ACQUISTARE OGNI E QUALSIASI CREDITO, PERIODICAMENTE E PRO SOLUTO, SECONDO UN PROGRAMMA DI CESSIONI DA EFFETTUARSI AI TERMINI ED ALLE CONDIZIONI SPECIFICATE NELL' 'ACCORDO SOTTOSCRITTO. TUTTI I DETTAGLI DELLE CESSIONI CHE SI SONO SIN O AD ORA AVUTE SONO PUBBLICATI SULLA GAZZETTA UFFICIALE PARTE II N. 14 8 DEL 14-12-2021 ANNUNZI COMMERCIALI.

ISCRIZIONE del 29/11/2012 – RP N. 2109 RG N.15467 IPOTECA LEGALE

derivante da ART 77 DPR 602/73 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 142319/2012 del 21/11/2012 - **Capitale € 60.819,11 - Totale € 121.638,22**

A FAVORE: EQUITALIA CENTRO SPA Sede FIRENZE (FI) CF 03078981200 Domicilio ipotecario eletto MACERATA VIA PADRE MATTEO RICCI 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: o il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF: _____

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIa 745 sub 8 - P.IIa 745 sub 9 – P.IIa 745 sub 16



ISCRIZIONE del 26/06/2014 – RP N. 858 RG N. 7089 IPOTECA LEGALE

derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO S.P.A. Repertorio 239/6314 del 25/06/2014

Capitale € 50.252,47 - Totale € 100.504,94

A FAVORE: EQUITALIA CENTRO SPA Sede FIRENZE (FI) CF 03078981200 Domicilio ipotecario eletto MACERATA VIA PADRE MATTEO RICCI 6 Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1

CONTRO: o il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF: _____

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIa 745 sub 8 - P.IIa 745 sub 9 – P.IIa 745 sub 16

ISCRIZIONE del 29/03/2022 – RP N. 501 RG N. 4793 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA

RISCOSSIONE

derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 971/6322 del 28/03/2022 -

Capitale € 110.132,51 - Totale € 220.265,02

FAVORE: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) CF 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA P.M.RICCI N.6

CONTRO: o il 17/11/1965 a TREIA (MC) CF: _____

Per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1 dei beni in Montefano (MC) C.da Imbrecciata distinti al Catasto al Foglio 28 P.IIa 745 sub 8 - P.IIa 745 sub 9.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

NESSUNA: Non risultano formalità pregiudizievoli 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 FERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO.

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

I beni non risultano occupati: trattasi di fabbricato non ultimato ed in corso di definizione, con lavori sospesi.

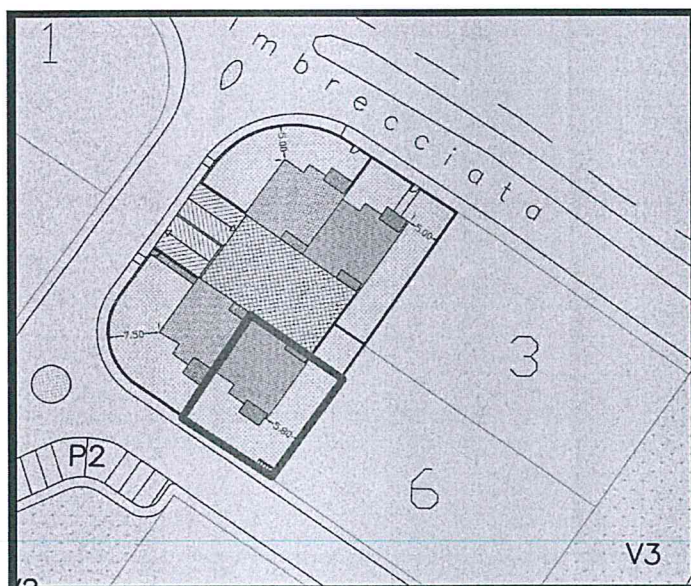
QUESITO 5

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.

Trattasi di porzione immobiliare da cielo a terra con corte di pertinenza, elevata ai piani S1-T-1, facente parte di un intervento edificatorio iniziato nel 2001 che prevedeva la costruzione di n. 2 fabbricati bifamiliari a schiera per un totale di n. 4 unità abitative da edificare sui Lotti n 2 e 5 del piano di lottizzazione "Veragra", sito in Montefano (MC) C.da Imbrecciata snc. (angolo via 8 Marzo).

I beni in esame insistono sulla porzione sud del Lotto n. 5 come sotto planimetricamente individuati.



IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA E.I.



Il fabbricato si compone di tre piani con piano T e 1° destinati ad abitazione, rispettivamente zona giorno e zona notte, internamente collegati da scala interna, che conduce anche al piano S1, e da piano S1, destinato a garage e locali accessori.

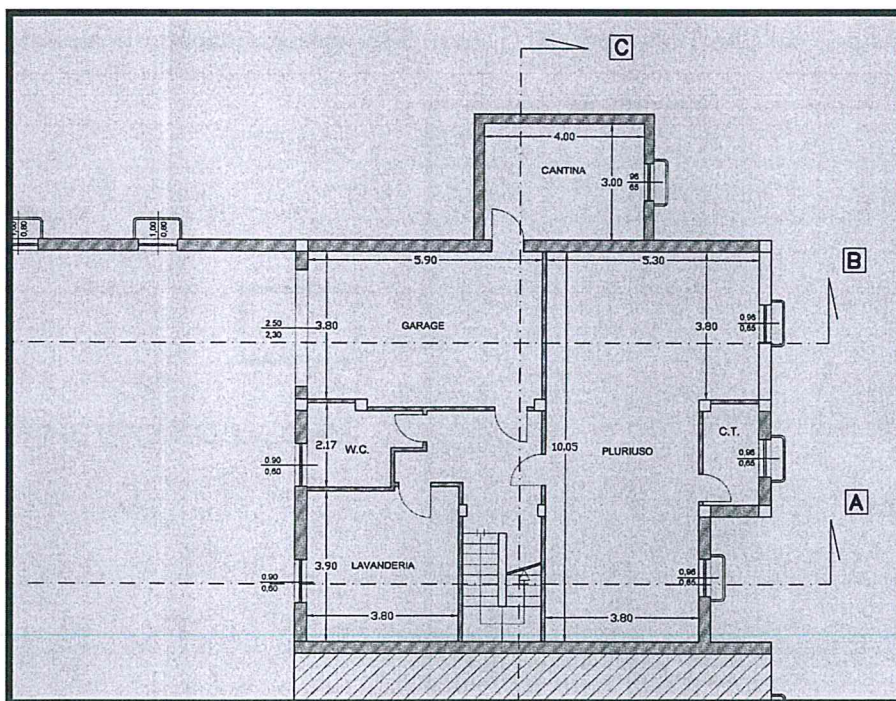
Presenta struttura portante in c.a. e solaio in c.a. misto laterizio, tamponature in mattoni a faccia a vista con interposto isolamento e foratelle, copertura a falde inclinate rifinita con coppetti in laterizio, facciate esterne in parte intonacate e tinteggiate in parte in muratura a vista, il tutto come meglio si puo' evincere dalla allegata documentazione fotografica

Esternamente risulta terminato in ogni sua parte ma internamente presenta uno stato al grezzo, con le tramezzature in parte realizzate e formate dalla sola muratura forata, priva di intonaci, massetti, pavimenti rivestimenti, impianti, infissi interni, sanitari. Risulta terminata la sistemazione esterna.

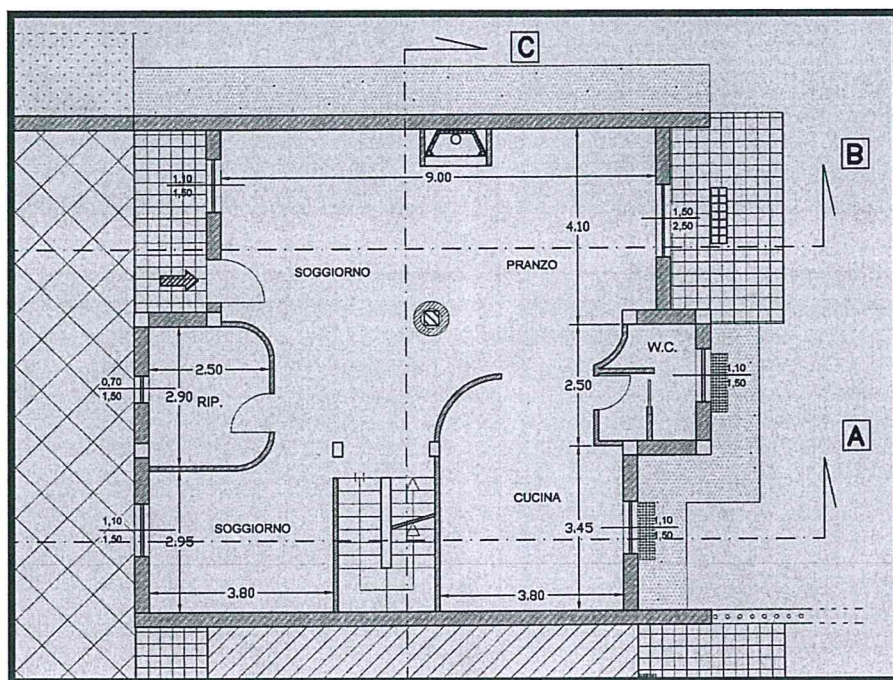
Il tutto per uno Stato Avanzamento Lavori pari al 60,00% del totale.

Al piano S1 si accede da rampa carrabile, posta sul fronte della via pubblica, che conduce ad una corsia comune condominiale in cui insistono gli ingressi ai garage; la corsia è coperta da solaio da carico che risulta ingresso comune del piano terra alle unità residenziali.

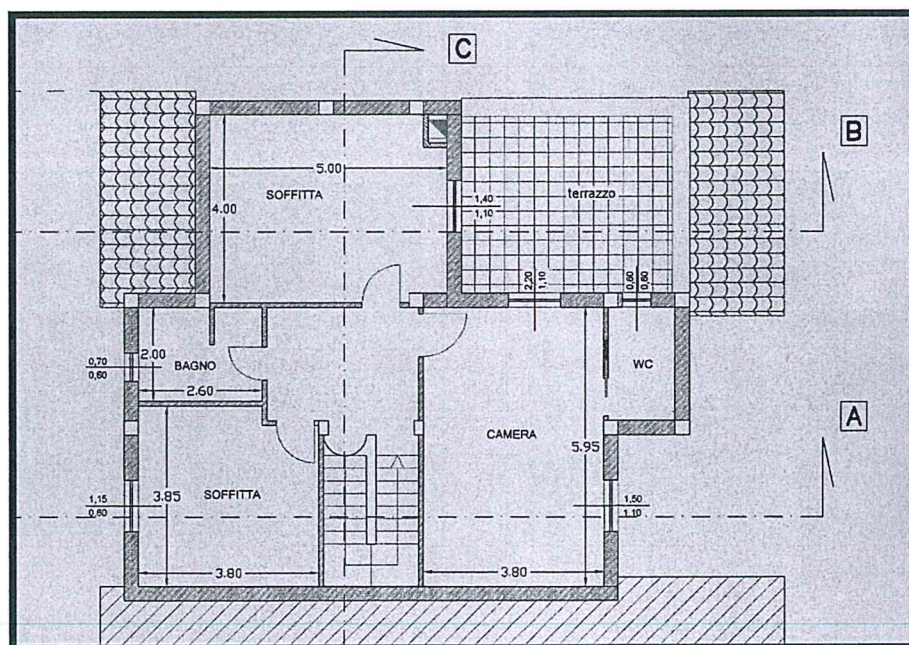
Per la porzione oggetto di pignoramento, il progetto approvato ha previsto per il piano S1 una composizione interna formata da garage , cantina, vano pluriuso, lavanderia, disimpegno, wc e scala per il piano 1°.

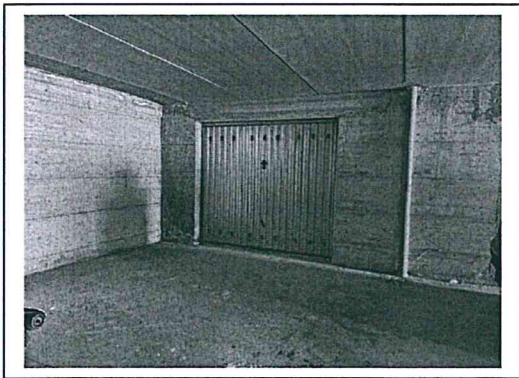
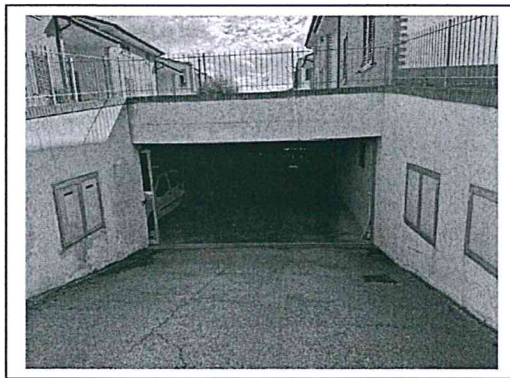
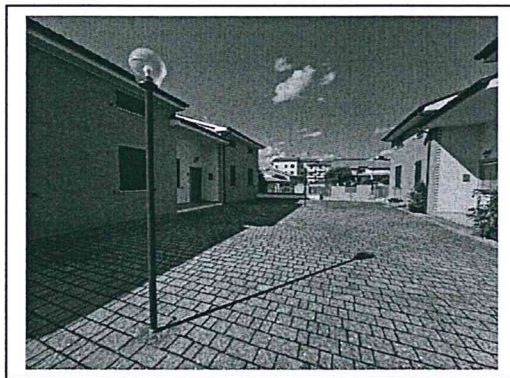
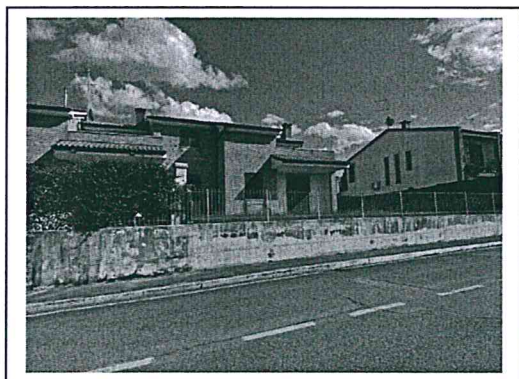


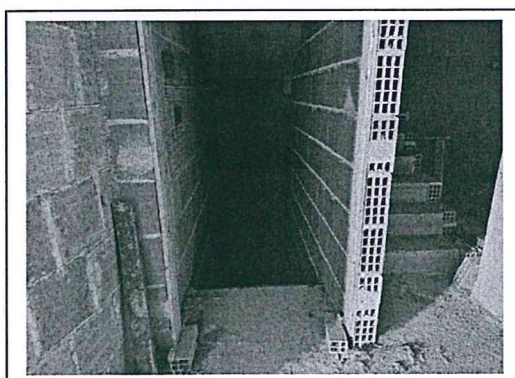
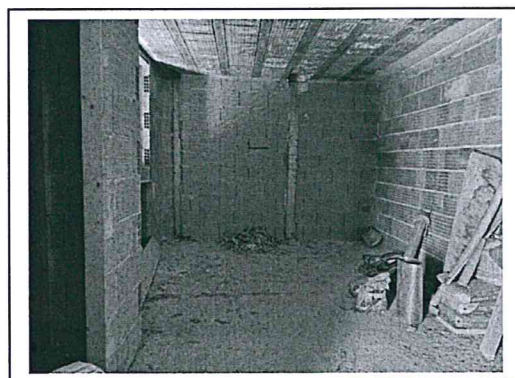
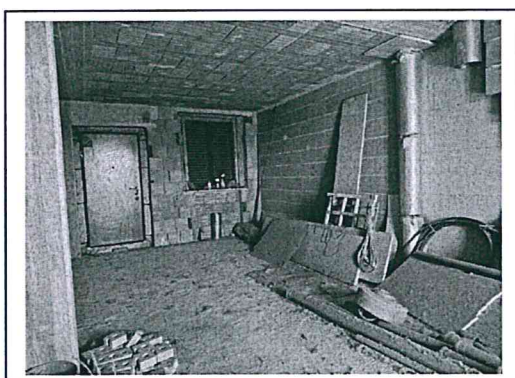
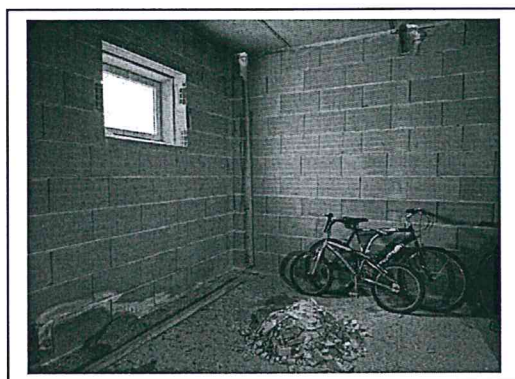
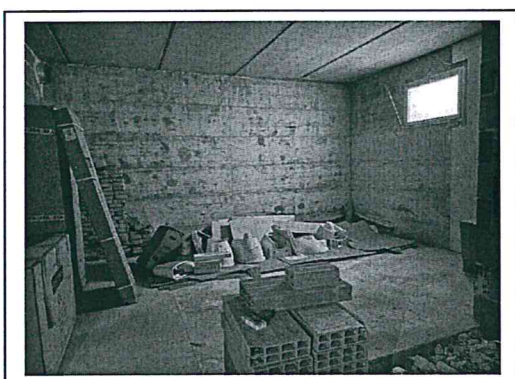
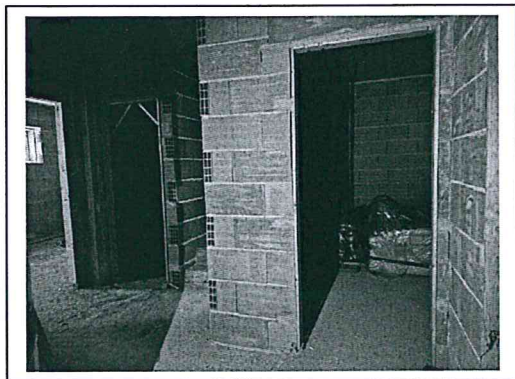
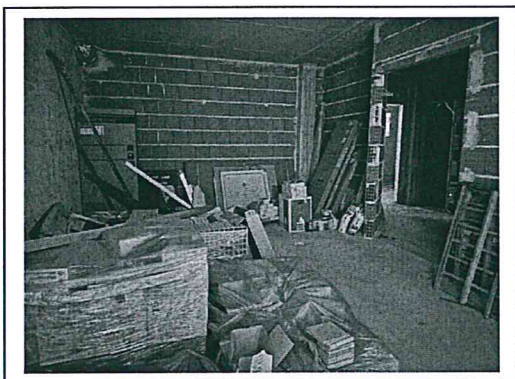
Per il piano Terra, il progetto approvato ha previsto una composizione interna formata da porticato di ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, wc, scala per i piani S1 e 1°, portico e corte esclusiva.

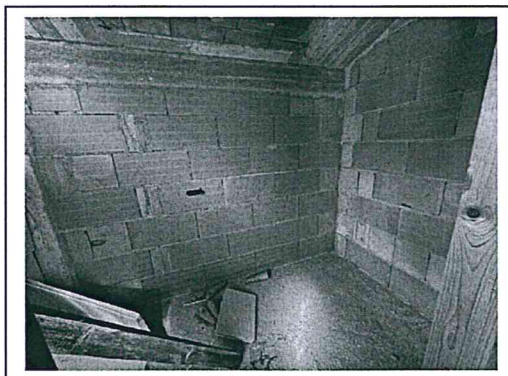
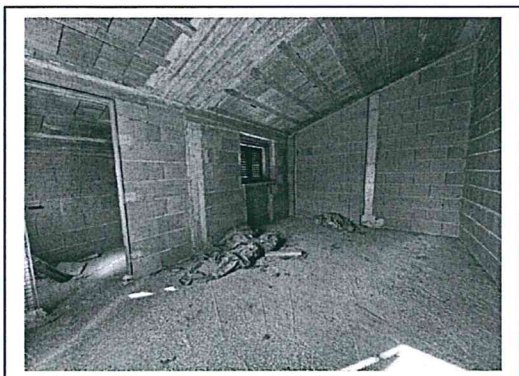
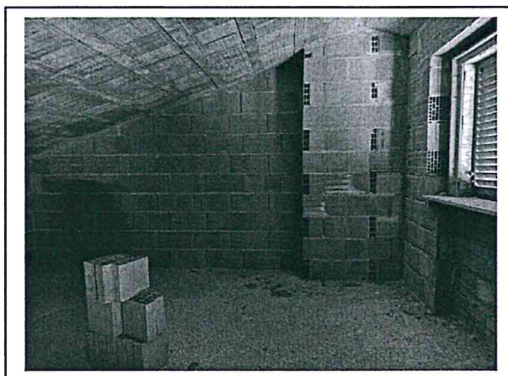
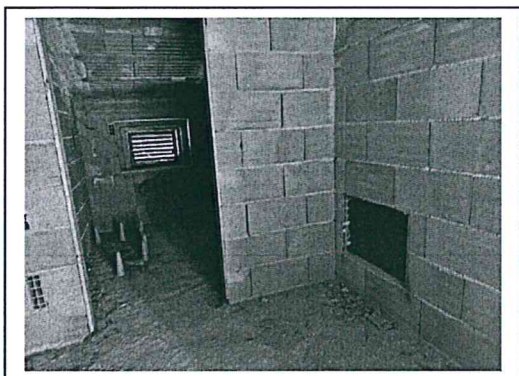
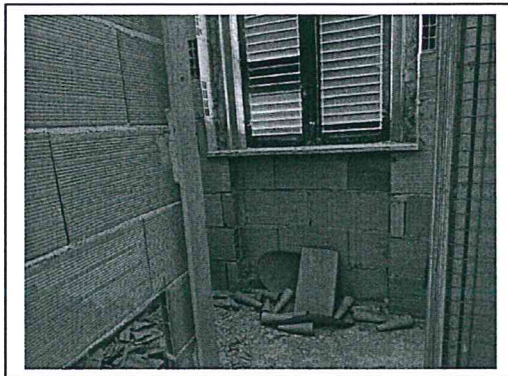
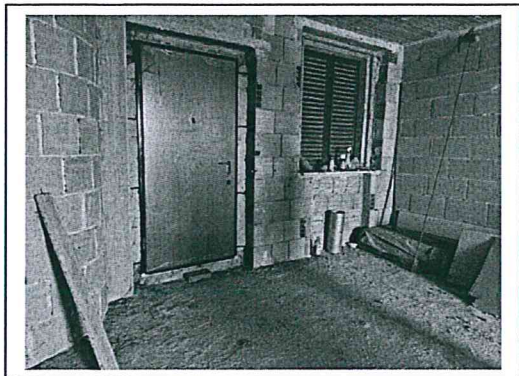


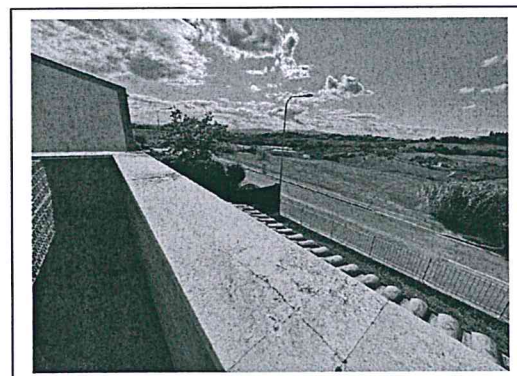
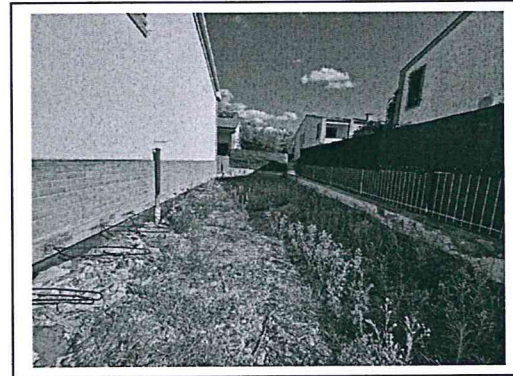
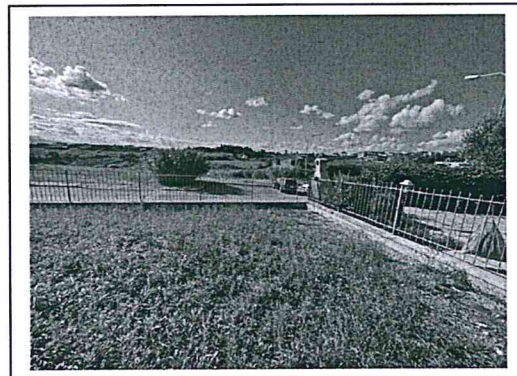
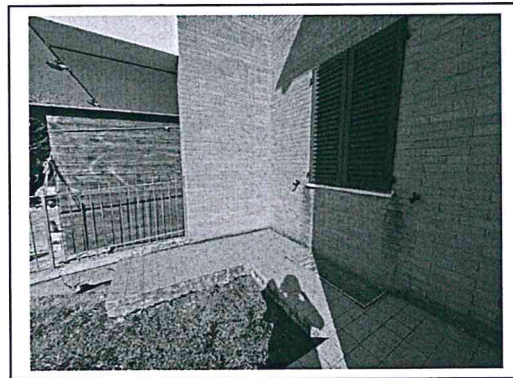
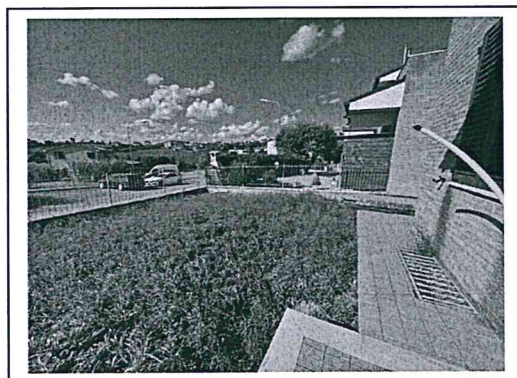
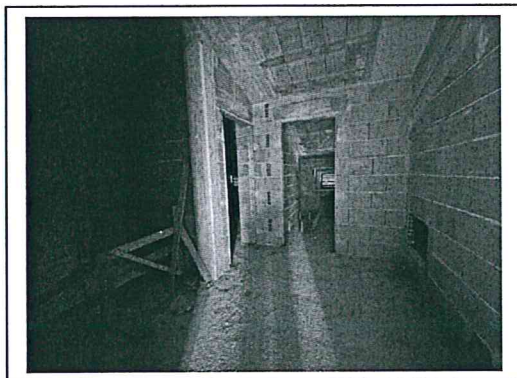
Per il Piano 1° il progetto approvato ha previsto una composizione interna formata da camera con wc, disimpegno, due vani uso soffitta bagno e terrazzo, oltre a scala di collegamento a i vari livelli, i soffitti di detto piano seguono la pendenza spiovente delle falde di copertura.









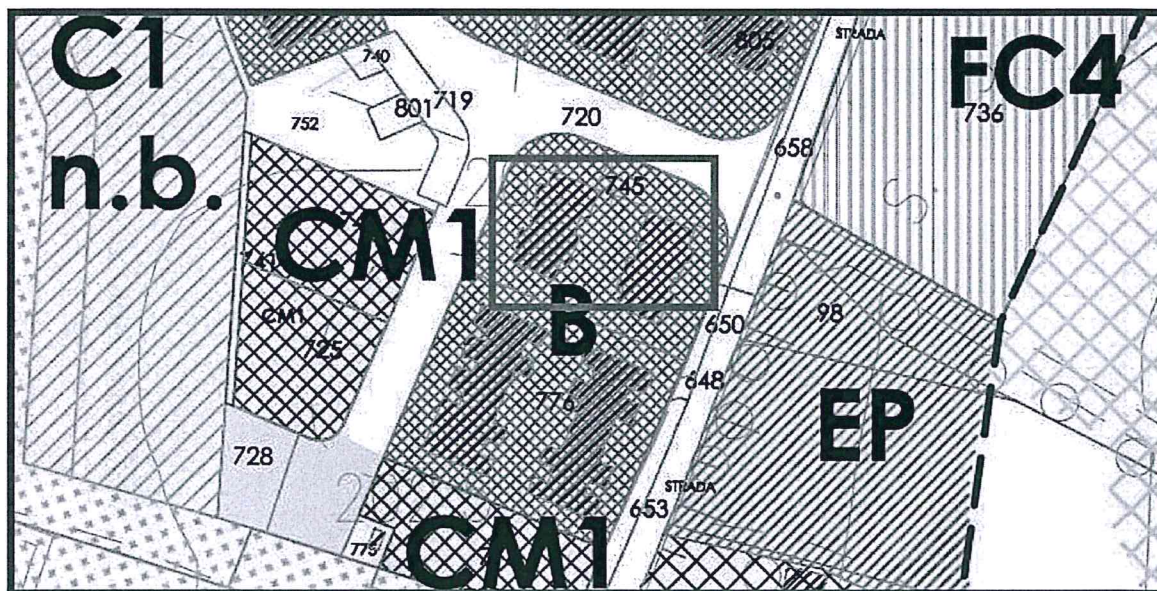


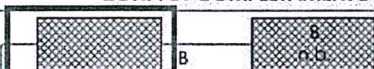
QUESITO 6

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 Montefano ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE, adeguato al P.P.A.R., nella Zona Residenziale B di Completamento, regolata dall'art.15 delle NTA



ZONIZZAZIONE	
ZONA RESIDENZIALE	art. 13
ZONA DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A	art. 14
	
ZONA DI COMPLETAMENTO - B	art. 15
	



Art.15 Zone Residenziali di Completamento (B) Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. In tali zone il PIANO si attua applicando al fondo, classificato come zona B residenziale di completamento, indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà:

Zona B di completamento

Tale sottozona 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 a 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 tale Zona il Piano si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi:

- a) Indice di densità fondiaria $I_f = 2,8 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima
- c) Distanza minima dai confini
- d) Distanza minima dai fabbricati $H_{\max} = 9,50 \text{ ml}$ $D_c = 5,00 \text{ ml}$ $D_f = 10,00 \text{ ml}$

Si specifica che l'altezza dei fabbricati non potrà comunque superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti (rispetto art. 8 DM 1444/1968).

REGOLARITÀ URBANISTICA

Si è verificata la regolarità Urbanistica, coerente con la zonizzazione di Piano, riferita al vigente Strumento Urbanistico.

SITUAZIONE EDILIZIA

(I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono tratti dai documenti che il Comune di Montefano 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 Montefano Foglio 28 Particelle 745 sub 8 e 745 sub 9, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi, così come estratti dall'archivio comunale dagli addetti dell'ufficio tecnico:

-CONCESSIONE EDILIZIA N. 1838 del 12-12-2001 – PRATICA EDILIZIA N. 3681 per costruzione complesso edilizio composto da n.4 case unifamiliari e successiva Variante N. 49 del 20-07-2004.

- D.I.A. prot. n. 6763 del 07-11-2005 per varianti in corso d'opera .

Si precisa che per l'immobile i lavori non risultano ultimati e non è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia di Montefano la Fine dei Lavori, ne' presentati ed autorizzati i rinnovi alle autorizzazioni edilizie ottenute, per questo motivo le stesse risultano decadute.



REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montefano e lo stato dei luoghi, che internamente presentano uno stato al grezzo, ha permesso di stabilire difformità circa la partizione interna del piano S1 diffuse a tutti i piani, seppure per l'immobile non sia stata data la fine lavori e gli stessi non risultano ultimati, e sospesi da molti anni, con le autorizzazioni ottenute, oramai decadute.

Per terminare i lavori e completare la costruzione, occorrerà richiedere un nuovo titolo edilizio, previo dettagliato controllo dello stato attuale, esterni- interni- con il quale rappresentare lo stato dei luoghi ed effettuare, se necessario, sanatoria.

Il CTU, sulla base delle indagini ed approfondimenti svolti circa quanto rinvenuto sul posto e stante la mancanza di titoli edilizi necessari per il proseguimento dei lavori atti all'ultimazione dell'immobile, ritiene che occorrerà presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Montefano Pratica Edilizia, ai sensi dell'Art. 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che per emendare le irregolarità e per il prosieguo dei lavori, 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.

Per il conseguimento del Titolo Edilizio, con sanatoria, che rappresenti lo stato del bene all'attualità, si preventivano cautelativamente costi ammontanti ad **€ 20.000,00** riferibili a onorari tecnici per rilievo dello stato attuale, eventuale sanzione Amministrativa, Oneri Concessori per completamento lavori, Diritti di Segreteria, Onorari dei Tecnici redattori della pratica edilizia.

SITUAZIONE CATASTALE

Trattandosi di immobile non ultimato ed in corso di definizione, per le unità ivi insistenti non è previsto l'obbligo di presentazione di planimetrie catastali (schede in scala 1:200).

L'immobile risulta correttamente rappresentato nella Mappa Catastale, ma non correttamente rappresentato nell'Elaborato Planimetrico in quanto il sub 9 comprende una superficie non facente parte del perimetro autorizzato del garage.

Per regolarizzare l'elaborato planimetrico occorrerà redigere nuovo elaborato conforme ai titoli edilizi con un costo di **€ 500,00** comprensivo di spese amministrative.



Si precisa, inoltre, che i beni risultano classificati ed accatastati con la categoria F/4 IN CORSO DI DEFINIZIONE, categoria che non rappresenta appieno lo stato in cui gli stessi versano, trattandodetta categoria- immobili con un piu' progredito stato di avanzamento lavori rispetto a quelli in oggetto e da utilizzare per beni che potrebbero variare anche come destinazione d'uso: ipotesi impossibile per l'immobile in esame che sarebbe stato piu' appropriato classificare come IN CORSO DI COSTRUZIONE con attribuzione di categoria catastale F/3.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Trattasi di fabbricato non ultimato ed in corso di definizione, al grezzo, e pqm, non rientra tra gli immobili da dotare dell' Attestato di Prestazione Energetica, che dovrà essere prodotto a costruzione terminata.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità oggetto di pignoramento è dotata di area esclusiva che non supera i 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

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza lorda tratta dalle tavole progettuali e dai titoli autorizzativi: Criterio di calcolo *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 allegato C.*

SUPERFICI:

P.Ila 745 sub 9 :

Piano T. : Residenziale Mq. 111,00 lordi + Portici Mq. 16,00 + Corte esclusiva Mq. 136,00 circa

Piano 1° : Residenziale Mq. 54,00 lordi + soffitte Mq. 42,00 lordi + Terrazzo mq. 17,00

P.Ila 745 sub 8 :

Piano S1: Garage Mq. 27,00 lordi + Locali Accessori Mq. 111,00 lordi

Corrispondente ad una superficie commerciale ragguagliata pari a MQ. 273,00

Coefficienti di ragguaglio:

Abitazione 100% della SL, Garage e locali accessori al piano S1= 50% della SL, Corte esclusiva =10% della SL, Portici e soffitte = 35% della SL, Terrazzo = 30% della SL,



Avendo stabilito la superficie commerciale ragguagliata dei beni oggetto di pignoramento, per la loro 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.



I comparabili presi a confronto sono N° 3 ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI INSISTENTI ALL'INTERNO DELLA STESSA AREA URBANISTICA IN CUI INSISTONO I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RECANTE LA MEDESTIMA DESTINAZIONE " ABITAZIONE E GARAGE".

1° COMPARATO

Trascrizione n. 9482 RP del 08/08/20245 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Carlo Nicolò , sede in Loreto REP N. 7145 RACC N. 5232- del 07 agosto 2024

Bene: Montefano, C.da Imbrecciata Mq. 117,00. Prezzo di vendita €. 145.000,00

2° COMPARATO

Trascrizione n. 9037 RP del 31/07/2025 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Gabriele Carinelli sede Macerata, REP N. 11.323 RACCA N. 8.720 del 22 luglio 2025

Bene: Montefano Via Fonte Torciano Mq. 126,50. Prezzo di vendita €. 140.000,00

3° COMPARATO

Trascrizione n. 14090 RP del 10/12/2024 COMPRAVENDITA

Atto Notaio Fabio Sciapichetti sede Treia , REP N. 3051 RACC N.2294 del 25 novembre 2024

Bene: Montefano Via Matteotti Mq. 229,50 Prezzo di vendita €. 235.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ritrovati Avendo ritrovato n. 3 ATTI PUBBLICI DI VENDITA di immobili posti all'interno della stessa area urbanistica in cui insistono i beni oggetto di pignoramento, compravenduti in epoca recente e recanti la medesima destinazione, si puo' procedere alla valutazione della porzione in oggetto attraverso il metodo estimativo "M.C.A." (Market Comparison Approach) al fine di ritrovare il piu' probabile valore di mercato da porre a base d'asta.



STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)****TABELLA DEI DATI**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	IMBRECCIATA	F.TORCIANO	VIA MATTEOTTI	IMBRECCIATA	Via
Distanza dal soggetto di stima	600	900	1200	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	145,000.00	140,000.00	235,000.00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	18	7	15	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0.00%	0.00%	0.00%	-----	%
Prezzo adottato	145,000.00	140,000.00	235,000.00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	117.00	126.50	229.50	273.00	mq.
Posto auto	0	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	0	0	0	0	n.
Servizi igienici	1	1	1	4	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	3	3	3	5	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	1	0	0	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	-1.00%	
Livello di piano - saggio di incremento (%)	1.00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	10,000.00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	0
	vita utile di un servizio igienico (anni)	40
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 (€.)	35,000.00
Zona - saggio di incremento (%)	5.00%	
Qualità - saggio di incremento (%)	15.00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	117.00	Prezzo marginale	€ 1,239.32	Prezzo marginale assunto : € 1,023.97
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	126.50	Prezzo marginale	€ 1,106.72	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	229.50	Prezzo marginale	€ 1,023.97	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	273.00			



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	120.83	116.67	195.83
Superficie principale/ragguagliata (*)	1,023.97	1,023.97	1,023.97
Posto auto	0.00	0.00	0.00
Servizi igienici	10,000.00	10,000.00	10,000.00
Livello di piano	1,450.00	1,400.00	2,350.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	35,000.00	35,000.00	35,000.00
Zona	7,250.00	7,000.00	11,750.00
Qualità	21,750.00	21,000.00	35,250.00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	145,000.00	140,000.00	235,000.00
Data	-2,175.00	-816.67	-2,937.50
Superficie principale/ragguagliata (*)	159,738.56	150,010.89	44,542.48
Servizi igienici	30,000.00	30,000.00	30,000.00
Livello di piano	0.00	0.00	0.00
Ascensore	0.00	0.00	0.00
Manutenzione	70,000.00	70,000.00	70,000.00
Zona	0.00	0.00	0.00
Qualità	-21,750.00	0.00	0.00
Prezzo corretto (€.)	380,813.56	389,194.23	376,604.98

Prezzo corretto medio (€.)	382,204.00
-----------------------------------	-------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3.34%
---	-------

errore <6% : accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA- rende un **prezzo corretto medio per immobile terminato ed agibile di €.** 382.200,00 pari ad **€/mq.1.400,00** cui occorre detrarre la percentuale a S.A.L. pari al 60% del costruito, che rende un valore del bene, nello stato in cui ad oggi si trova, pari ad **€/mq. 840,00** della superficie commerciale ragguagliata.

Il valore **Mq** ritrovato, rende per l'immobile in esame un valore di mercato pari ad **€.** 229.320,00 arrotondato ad **€.** 229.500,00.



VALORE DI MERCATO (OMV)

Valore superficie principale: Mq. 273,00 x €/Mq. 840,00 = €. 229.500,00 CT

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 229.500,00

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO DIRITTO

Porzione di fabbricato da cielo a terra con corte esclusiva composto da abitazione ai piani T e 1° ,
locali accessori e garage al Piano S1, internamente allo stato grezzo: €. 229.500,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : €. 20.500,00

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:

€. 209.000,00

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:

€. 209.000,00 *-10%= €.188.100,00

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

€. 188.100,00 arrotondato ad **€. 188.000,00**

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENI

Il CTU effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria del
bene, alla luce delle dimensioni e diritti reali di cui è portatore, ha verificato che lo stesso non risulta
divisibile e si procederà alla formazione di un Unico Lotto.



LOTTO UNICO – LOTTO N. 2

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di villino da cielo a terra, internamente allo stato grezzo, edificato a schiera con altro fabbricato, composto da Abitazione ed accessori ai Piani T. e 1° ,

Garage e Locali Accessori al Piano S1,

Corte esclusiva al piano T,

sito nel Comune di Montefano (MC) Via Imbrecciata snc, distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati

Comune di MONTEFANO (MC) VIA IMBRECCIATA snc

Foglio 28 Particella 745 sub 8 - Cat.F/4 - Piano S1

Foglio 28 Particella 745 sub 9 - Cat.F/4 - Piano S1- T- 1

CONFINI : *Proprietà Palazzo Pier Luigi, Enti comuni sub 14, via pubblica, ssa.*

VALORE DI MERCATO (OMV): €. 229.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €. 188.000,00

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, 18-02-2026



Il CTU

Geom. LUCIA SMORLESI



