



TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 119/2024

PROMOSSA DA



MAUI SPV SRL

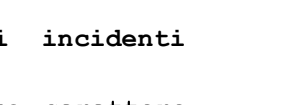
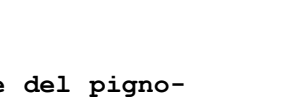
CONTRO



Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto ingegnere Nicola Gobbi, iscritto all'albo degli ingegneri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

- 1- identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2- indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi;
- 3- 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;



4- 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;

5- descriva i beni, allegando rilievi planimetrici e fotografici;

6- 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;

7- determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico di _____ è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 17/06/2024, REP. 1641, TRASCRITTO LI 08/07/2024 AL N° R.P. 7761 - ESPROPRIAZIONE N° 119/2024 PROMOSSA DA MAUI SPV S.R.L., con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 05254070260 contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a _____ l seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), Via S. D'Acquisto n° 8 distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**, categoria A/3.

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

L'immobile pignorato è costituito da **un'abitazione** sita in Porto Recanati (MC), via Salvo D'Acquisto n° 8, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**.

Confina:

- sul lato Nord/Est con abitazione sub. 439 (interno catastale 171) di proprietà
- sul lato Nord/Ovest con corridoio condominiale comune;
- sul lato Sud/Ovest con abitazione sub. 441 (interno catastale 173) di proprietà
- sul lato Sud/Est con distacco condominiale, salvo altri.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

Risulta descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Recanati in ditta:

- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;
ed è distinto al Foglio **16** con la particella **148 sub. 440**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 67 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 63 m², Rendita Euro 382,18, Via Santa Maria in Potenza n° 67, Scala B, Interno 172, piano 12.

Utilità comune sono le p.lle:

- **205** (strada d'accesso);
- **206** (piazzale);
- **207** (serbatoi).

QUESITO 2 – PROPRIETÀ E TITOLARITÀ

2.1 TITOLARITÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE

Alla data della trascrizione del pignoramento l'immobile era di proprietà per 1/1 dell'esecutato

2.2 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TRASFERIMENTI

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato era di piena proprietà di

ha venduto i diritti a lui spettanti, pari alla proprietà 1/1, a

con atto di

compravendita stipulato li 04/12/2002 dal notaio Sanangelantoni Sergio di Civitanova Marche, rep. 1999, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 05/12/2002 al n° R.G. 15872 e n° R.P. 11187.

2.3 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (ART. 2650 C.C.)

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. depositata risulta conforme ai dati effettivi emersi dalle visure.

QUESITO 3 – FORMALITÀ, DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI

3.1 DIRITTI REALI E PERSONALI DI GODIMENTO

Al debitore esecutato spettano sull'immobile pignorato i diritti *pari alla piena proprietà in regime di separazione dei beni*.

3.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

L'immobile pignorato è gravato da due iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **3286**, n° R.G. **15873**, del **05/12/2002**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 84.000,00, capitale Euro 42.000,00, tasso interesse semestrale 4%, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2002, rep. 2000, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, sede Roma (RM), c.f. 00651990582, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti a

....., sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), STRADA STATALE ADRIATICA 16, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**,

categoria A/3, vani 4, piano 12.

2) Iscrizione n° R.P. **2110**, n° R.G. **18107**, del **18/11/2022**, ipoteca in rinnovazione dell'importo di Euro 84.000,00, capitale Euro 42.000,00, tasso interesse semestrale 4%, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2002, rep. 2000, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, sede Roma (RM), c.f. 00651990582, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti a
sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), VIA SANTA MARIA IN POTENZA n° 67, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**, categoria A/3, vani 4, piano 12.

L'immobile è gravato da due pignoramenti e precisamente:

- 1) Trascrizione n° R.P. **1684**, R.G. **2799**, del **25/02/2011**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **11/02/2011**, rep. **178/2011**, a favore **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**, Roma (RM), c.f. 09339391006, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti a
sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), STRADA STATALE ADRIATICA, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**, categoria A/3, vani 4, scala B, interno 172, piano 12.

- 2) Trascrizione n° R.P. **7761**, R.G. **9936**, del **08/07/2024**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **17/06/2024**, rep. **1641**, a favore **MAUI SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 05254070260, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti a
sul seguente immobile:

- **Abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati (MC), Via S.

D'Acquisto n° 8, distinta al **C.F.** al Foglio **16**, con la particella **148 sub. 440**, categoria A/3.

3.3 FORMALITÀ OPPONIBILI/NON CANCELLABILI

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione:

- delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore p.t. avv.

Enrica Fedeli (*vedi allegato **Quote condominiali***), al giorno 31/08/2025 importano complessivamente Euro 2.737,05;

- dalle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Porto Recanati.

QUESITO 4 – STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da *(vedi allegato **Stato di famiglia**)*

QUESITO 5 – DESCRIZIONE DEI BENI E DOCUMENTAZIONE

L'intero complesso nel quale è compreso l'immobile pignorato è stato completato circa 53 anni orsono in un'area posta in zona periferica di Porto Recanati ed ubicata in prossimità sia del tracciato della S.S. 16, via Salvo D'Acquisto n° 8, che dello svincolo di Porto Recanati-Loreto dell'Autostrada Adriatica A14 (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*) .

Ha in pianta forma articolata e si eleva per 17 piani fuori terra che sono collegati e disimpegnati verticalmente da 4 scale ed altrettanti ascensori (nell'attualità non funzionanti) posti in posizione centrale rispetto alla sagoma dell'edificio.

L'edificio (*vedi foto n° 3-4-5-6 dell'allegata documentazione fotografica*), denominato Condominio Hotel House, è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a.; solai in latero-cemento; copertura piana. Le tamponature perimetrali sono costituite da muratura a cassa vuota di laterizi e sono rifinite esternamente

con intonaco tinteggiato. Al piano seminterrato sono poste le cantine, i garages ed i locali comuni, al piano terra l'ingresso condominiale e locali ad uso commerciale, ai piani sovrastanti appartamenti di civile abitazione.

Tali appartamenti, pur risultando per la loro conformazione originariamente concepiti per fini abitativi di carattere transitorio (ovvero periodo estivo - feriale - week-end), sono attualmente per la quasi totalità occupati in modo stabile da famiglie di nazionalità extracomunitaria.

L'appartamento di proprietà di _____ è posto nella scala b ed è ubicato al piano n° 12, interno catastale 172, interno di piano 7 (*vedi foto n° 6bis dell'allegata documentazione fotografica*) .

L'immobile ha superficie coperta di mq. 64 circa, altezza interna di m. 3,00 ed è internamente suddiviso in: ingresso-pranzo-soggiorno, cucinino, camera singola, camera matrimoniale e bagno (*vedi foto n° 7-8-9-10-11-12-13-14-15 dell'allegata documentazione fotografica*) . Ha una sola parete libera che prospetta a Sud/Est che è occupata per l'intera lunghezza da un balcone della superficie di mq. 13 circa (*vedi foto n° 16 dell'allegata documentazione fotografica*) .

Le rifiniture sono obsolete e comprendono pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno verniciato completi di vetri singoli, serrandine avvolgibili in plastica, infissi di porte interne in legno verniciato, pavimenti in ceramica ricoperti in moquette ad eccezione del bagno e del cucinino, impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, **non funzionante**, posizionata nella parete esterna Sud/Est e radiatori in ghisa (*vedi foto n° 16 dell'allegata documentazione fotografica*) .

Il bagno reca installati i consueti accessori igienico-sanitari quali, vasca, vaso, lavabo e bidet.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono scadenti al pari di quelle dell'intero complesso condominiale.

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA, AGIBILITÀ E A.P.E.

6.1 TITOLI EDILIZI E VARIANTI

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Recanati è scaturito che l'intero complesso immobiliare nel quale è compresa l'abitazione in esame è stato realizzato sulla scorta delle seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n° 574/67 del 26/01/1967;
- variante n° 807/68 del 28/08/1968.

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile secondo il P.R.G. del Comune di Porto Recanati in forza di delibera di Giunta Provinciale n. 126 del 15.05.2013 ricade in zona B1, Zona Residenziale di Completamento ar. 13.

6.3 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (ART. 36 DPR 380/2001)

L'immobile realizzato è conforme ai progetti assentiti.

6.4 AGIBILITÀ

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 10/09/1970.

6.5 A.P.E.

La classe energetica dell'abitazione p.lla **148 sub. 440** è **F** (vedi allegato *Attestato di Prestazione Energetica*)

QUESITO 7 – VALORE

7.1 CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima,

quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nelle zone assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- consultare l'applicazione ComparabiliItalia per la ricerca di vendite di immobili simili nella zona;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

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

- riferita al suo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appartamento – foglio 16, particella 148 sub. 440

Appartamento mq. 64 x € 350,00	€	22.400,00
--------------------------------	---	-----------

Balcone mq. 13 x € 350,00 x 0,25	€	1.137,50
----------------------------------	---	----------

Che si arrotondano ad **€ 23.500,00**

(Euro ventitremilacinquecento/00)

7.3 DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto.

7.4 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

Diritti pari all'**intera piena proprietà** spettanti su di un'abitazione della superficie coperta di mq. 64 circa, oltre a mq. 13 circa di balcone, posta al piano 12, scala B, interno catastale 172, interno di piano 7, del complesso immobiliare denominato "Condominio Hotel House" che è ubicato in Porto Recanati, via Salvo D'Acquisto n° 8.

Detto immobile, nell'attualità, risulta descritto al Catasto Urbano del Comune di Porto Recanati e distinto al foglio **16** con la particella **148 sub. 440**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale Totale: 67 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 63 m², Rendita Euro 382,18, Via Santa Maria in Potenza n° 67, Scala B Interno 172, piano 12.

Utilità comuni sono le particelle **205** (strada di accesso), **206** (piazzale) e **207** (serbatoi).

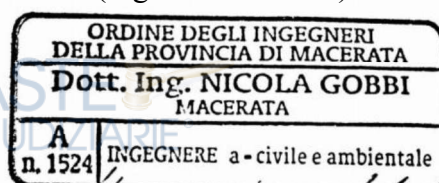
Il valore da porre a base d'asta del lotto è di **€ 23.500,00**.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 21/08/2025

Il C.T.U.

(Ing. Nicola Gobbi)



Nicola Gobbi

