



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata

R.G.E. 235/2021

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE ESECUTATO

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 26-01-2026



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 26-01-2022
	Reg. gen. n. 1003
	Reg. part. n. 744

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	Quota di 1/1 della piena proprietà
Destinazione Abitazione	Ubicazione: Comune di Porto Recanati, (MC) Viale Europa n.1
Dati catastali	Porto Recanati (MC) Viale Europa,1 Abitazione: Foglio 16 –P.Ila 329 sub 15 – Cat.A/3- Cl. 3- Vani 3,5- RC€.334,41- P.2°.

VALORE MERCATO	€. 143.900,00
BASE D'ASTA	€. 129.500,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: la quota corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: la documentazione è conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: sussiste la continuità delle trascrizioni
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono / non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla Vendita. Non sussistono formalità opponibili all'acquirente
Stato di occupazione: l'immobile è occupato dal proprietario

NOTE DEL CTU

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

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

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1

L'ESPERTO IDENTIFICHI GLI IMMOBILI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

INDIVIDUAZIONE BENI

Oggetto di pignoramento è un appartamento con balcone posto al piano 2° di un fabbricato residenziale plurifamiliare, sito nel Comune di Porto Recanati (MC) in viale Europa n.1.

E' parte di un piu' ampio complesso denominato Eurovillage insistente nella zona nord del perimetro urbano, tra Viale Europa ed il litorale, composto da palazzine residenziali, commerciali ed aree destinate ad impianti sportivi e verde pubblico.

Limitrofi insistono tutti i servizi urbani primari con presenza di attività commerciali di vario e vasto genere, uffici pubblici, scuole, attrezzature sportive, strutture ricettive, stabilimenti balneari.

L'immobile è servito da buona viabilità ordinaria locale e sovracomunale attraverso la Strada Statale Adriatica, che dista a circa 2 Km, dall'Autostrada A14, il cui casello " Porto Recanati- Loreto" dista circa 6 km, e dalla linea ferroviaria Adriatica, la cui stazione dista circa a circa 3 km .

Il sottoscritto ha verificato che l'unità è regolarmente allibrata al Catasto ed identificata come segue.

SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il bene pignorato è allibrato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al **Catasto Fabbricati** Comune di **PORTO RECANATI -MC- V.LE EUROPA Scala B Interno 7**

FOGLIO	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	VANI	SUP. CATAST	REND.CAT. €	PIANO
16	329	15	A/3	3	3,5	Totale: 71 m ² Totale: escluse aree scoperte: 67 m ²	334,41	2

CON DIRITTO AL BCNC DISTINTO ALLA PARTICELLA 345 DEL FOGLIO 16 Ente Urbano

Proprieta' 1000/1000

CONFINI : proprietà vano scala condominiale, corte comune, 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 SUDDETTO VENTENNIO, SPECIFICANDO SE I DATI RISULTANTI DALLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. /67, COMMA 2°, C.P.C. CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI

TITOLARITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Alla data di trascrizione del Pignoramento il bene risultava essere di proprietà della Sig.ra

per quota pari

ad 1000/1000 di piena proprietà.

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

TRASCRIZIONE CONTRO del 28/05/1991 - Registro Particolare 4379 Registro Generale 5982

Pubblico ufficiale SABATUCCI CORRADO Repertorio 60237 del 23/05/1991

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO RECANATI(MC)

Con il quale

quota intera della piena proprietà di appartamento sito a Porto Recanati (MC)

Viale Europa snc distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 329 sub 15 cat A/3 con ente comune distinto alla particella 345.

TRASCRIZIONE CONTRO del 09/10/1985 - Registro Particolare 6071 Registro Generale 8404

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Con il quale

in regime di separazione dei beni, quota intera della piena proprietà di appartamento sito a Porto Recanati (MC) Viale Europa snc scala B interno 7 distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 16 particella 329 sub 15 cat A/3.



TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/1979 - Registro Particolare 4724 Registro Generale 6370

Pubblico ufficiale SALVATORE Repertorio 93462 del 14/06/1979

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in PORTO RECANATI(MC)

Con il quale

porzioni immobiliari site a Porto Recanati (MC) Viale Europa nel complesso residenziale Eurovillage non ancora al NCEU ma denunciato con scheda registrata il 14-07-1977 al n. 509/77 di protocollo edificato su area distinta al Foglio 16 All. A n. 333-334-337-339



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

L'unità risulta di proprietà della Sig.ra _____

per la quota di 1/1 di piena proprietà.





LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità oggetto di Pignoramento è compresa all'interno di un fabbricato dotato di Condominio amministrato dalla Ditta SERO srl Porto Recanati, alla quale 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: 39,28 millesimi;*

- *SPESE ORDINARIE ANNUE CONDOMINIALI: sulla base dell'ultimo preventivo gestione ordinaria 2025/2026 approvato le spese spettanti all'unità di proprietà immontano ad € 510,93;*

- *SALDO PRECEDENTE GESTIONE ORDINARIA: nella prima rata da versare per il preventivo gestione ordinaria 2025/2026 viene accorpato il saldo precedente (derivante dalle quote precedentemente NON versate o da conguagli a chiusura contabilità). Il saldo precedente della Sig.ra ammonta ad € 1887,16*

- *GESTIONI STRAORDINARIE: oltre alla gestione ordinaria vi è una gestione straordinaria denominata ECOBONUS, precedentemente deliberata, le cui quote risultano scadute ed ancora da versare per un importo complessivo di € 641,02. Inoltre vi è una gestione straordinaria denominata LAVORI ZONA TETTO EDIFICIO, le cui quote risultano scadute ed ancora da versare per un importo complessivo di € 108,02. Il tutto per un TOTALE GENERALE DOVUTO PARI AD € **3.147,13***

Si trasmette in allegato l'estratto conto unità contenente il riepilogo delle quote condominiali dovute. Si informa inoltre che la Società scrivente ha provveduto ad inviare avvisi e solleciti di pagamento alla signora ma non ha avviato alcun procedimento giudiziario per il recupero del debito.

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

TRASCRIZIONE CONTRO del 26/01/2022 - Registro Particolare 744 Registro Generale 1003

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 661 del 13/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO del 13/12/2021 Numero di repertorio 661

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433 MACERATA (MC)

A FAVORE:

CONTRO:

Per la quota di 7/7

BENE:

Comune di PORTO RECANATI (MC) Catasto Fabbricati- **Foglio 16 Particella 329 Subalterno 15** Cat A/3
- VIALE EUROPA S.N.C. - Piano 2

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

NESSUNA.

QUESITO 4

L'ESPERTO ACCERTI LO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE CIÒ AVVIENE, CON PARTICOLARE FERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO¹

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

L'unità risulta essere libera, non occupata da terzi, nella disponibilità della proprietaria esecutata, che non vi risulta attualmente residente essendo, la stessa, residente in altro Comune.

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 il bene oggetto di Pignoramento, e della presente Procedura Esecutiva, è in grado di relazionare quanto segue.

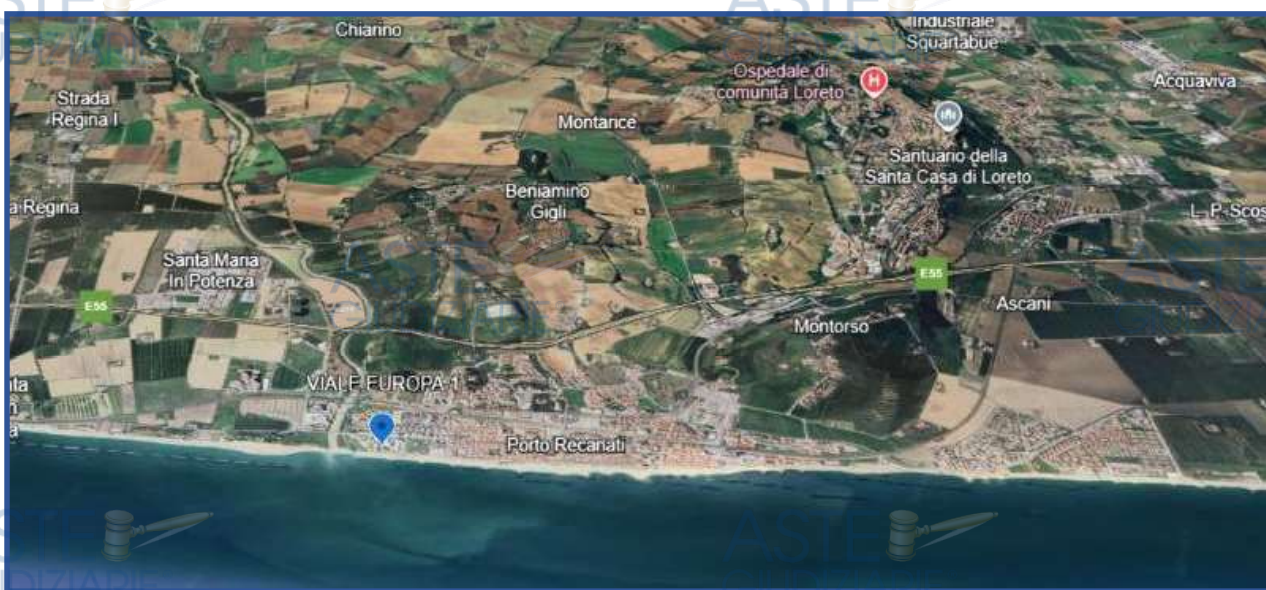
Oggetto di pignoramento è un appartamento con balcone posto al piano 2° di un fabbricato residenziale plurifamiliare, sito nel Comune di Porto Recanati (MC) in viale Europa n.1.



E' parte di un piu' ampio complesso denominato Eurovillage insistente nella zona nord del perimetro urbano, tra Viale Europa ed il litorale, composto da palazzine residenziali, commerciali ed aree destinate ad impianti sportivi e verde pubblico.

Limitrofi insistono tutti i servizi urbani primari con presenza di attività commerciali di vario, e diverso, genere, uffici pubblici, scuole, attrezzature sportive, strutture ricettive, stabilimenti balneari.

L'immobile è servito da buona viabilità ordinaria locale e sovracomunale attraverso la Strada Statale Adriatica, che dista a circa 2 Km, dall'Autostrada A14, il cui casello " Porto Recanati- Loreto" dista circa 6 km, e dalla linea ferroviaria Adriatica, la cui stazione dista circa a circa 3 km .



Il fabbricato, in cui insiste l'unità in esame, è una palazzina residenziale edificata a poche decine di metri dalla spiaggia, da questa separata dal pedonale lungomare nord, dotata di corte comune, elevata ai piani T-1-2 destinati ad abitazioni, oltre a piano S1 destinato a garages.

Edificata nel 1975, presenta struttura portante di travi e pilastri a spessore in c.a., balconi con pronunciati a sbalzo, tamponature in muratura esternamente rifinite con intonaco e tinteggiatura, infissi esterni in materiale plastico e/o alluminio, oscuramento con tapparelle in pvc.

L'ingresso principale avviene da via pedonale, traversa di Viale Europa denominata via del Mare, da cancelletto posto a delimitazione dell'area condominiale attraverso la quale si giunge al fabbricato ed al suo portone di ingresso, da cui si accede al vano scale comune composto da scala che collega tutti i livelli della palazzina; si precisa che il fabbricato non è dotato di ascensore.

In generale il fabbricato reca un discreto stato manutentivo.

Risulta ottima la posizione e la panoramicità verso il mare Adriatico e l'accessibilità alle strutture balneari.



L'appartamento al piano 2° - terzo livello- si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura delimitato da muretto, balcone a livello, disimpegno zona notte, due camere ed un bagno.

Internamente le rifiniture sono date da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimentazioni in ceramica, porte interne in legno tamburato, rivestimento pareti angolo cottura in piastrelle di ceramica, servizio igienico completo di sanitari in vetrochina con rubinetterie in acciaio, pareti rivestite in piastrelle di ceramica.

Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico installati all'epoca di costruzione del fabbricato, la cui funzionalità non è stata verificata in quanto non richiesta con il presente incarico.

Sono, altresì, presenti in tutti i vani, i corpi radianti di termosifoni, probabilmente facenti parte dell'impianto termico, non corredato dalla caldaia, non rinvenuta in sito in sede di sopralluogo.

Nel vano servizio igienico è presente un boiler, scaldabagno, per la produzione dell'acqua calda sanitaria, la cui funzionalità non è stata verificata in quanto non richiesta con il presente incarico.

L'unità per le caratteristiche di cui è portatrice, compresa la vetustà, reca un normale stato manutentivo.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

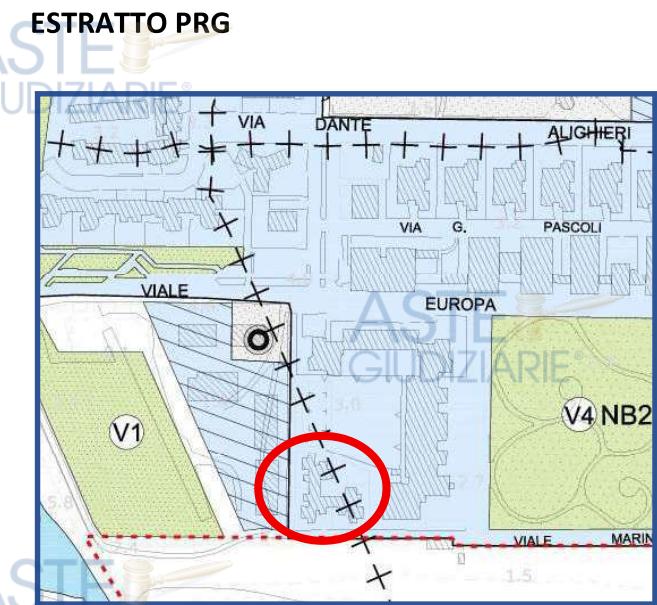
ASTE
GIUDIZIARIE®

QUESITO 6

L'ESPERTO VERIFICHILA 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 Porto Recanati ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE adeguato al PPAR - PTC – PAI, alla D.G.P. N. 33 del 12.02.2013, alla D.G.P. N. 126 del 15.05.2013, all'interno della ZONA RESIDENZIALE di INTERESSE STORICO ARTISTICO – A- regolata dall'Art.lo 12 delle N.T.A., sottoposta a Vincolo Ambientale, regolato dall'At.lo 43 delle N.T.A., facente parte del Piano Particolareggiato del Nucleo Urbano, classificato come "ISOLATO N.98" Isolato misto residenziale e commerciale, di recente costruzione "D" regolato dall'Art.lo 6.5 delle N.T.A del P.P. N.U.



LEGENDA

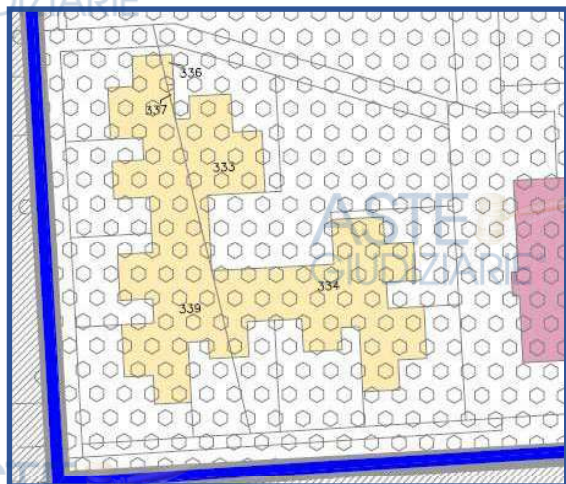
LIMITE VINCOLI:	AMBIENTALI	43	++++
	ARCHEOLOGICI		+++++
77	Censimento edifici extraurbani		
ZONIZZAZIONI			
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	DI INIZIATIVA PUBBLICA	VIGENTI	6
		DI PROGETTO	
	DI INIZIATIVA PRIVATA	VIGENTI	7
		DI PROGETTO	
	NUOVA SCHEDA PROGETTO		
sportello unico attivita' produttive SUAP DPR 447/98			
ZONA A VINCOLO ARCHEOLOGICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO			
RIFERIMENTO E NUMERO D'ORDINE PIANI URBANISTICI			
RIFERIMENTO SOTTOZONE			
ZONE RESIDENZIALI			
DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO			

FABBRICATO IN OGGETTO

STRALCIO NTA PRG

ART. 12 -ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO – A -. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n.1444. In tali zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M..1444/68. Qualora le zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata.

ART. 43 - VINCOLI VARI Ancorché non indicate dal Piano le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.....

ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO NUCLEO URBANO ISOLATO N.98**LEGENDA**

SEGNO	DESCRIZIONE	
	EDIFICIO RESIDENZIALE	
	ISOLATO MISTO RESIDENZIALE E COMMERCIALE	
PARTICELLA CATASTALE	339	334
CLASSIFICAZIONE INTERVENTO	REV.	REV.
PRESCRIZIONI DI PROGETTO		
OSSERVAZIONI	Possibilità di chiudere porzioni di balconi e terrazzi con infissi.	

Articolo . 6.5 - CLASSE D - EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE

Appartengono a tale classe gli immobili o parti di essi realizzati in epoca recente su aree libere o previa demolizione e ricostruzione di precedenti edifici; Per ogni edificio classificato D saranno possibili gli interventi di seguito specificati, subordinatamente alle singole indicazioni specificate nelle tavole di progetto.

c) Revisione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria possono essere consentiti in tutti quei casi che, a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, in buono stato di conservazione dell'edificio e la convenienza di mantenere le attuali destinazioni non obblighino a particolari lavori di risanamento o ristrutturazione; eventuali modifiche delle strutture di copertura (terrazzi incassati, aperture finestrate tipo Velux o altro) potranno essere autorizzate in sede di progettazione esecutiva, previo acquisizione del parere favorevole dalla Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi in cui il Piano Particolareggiato obbliga o consente una sopraelevazione, questa è regolata dai profili indicati sulle fronti e come indicato negli elaborati del presente piano. In via generale è vietata la demolizione degli edifici di Classe B, fatto salvo i casi in cui venga meno la sicurezza nei luoghi di lavoro; in caso di crolli è preferibile la ricostruzione con materiale di risulta, con gli stessi profili in pianta e in rialzato. E' possibile quindi inserire terrazzi inseriti in copertura, velux e balconi sui fronti. Ogni intervento dovrà comunque essere conforme alla normativa sismica vigente al momento della presentazione del progetto edilizio.

REGOLARITÀ URBANISTICA

L'unità oggetto di pignoramento reca regolarità Urbanistica, in coerenza con il vigente Strumento Urbanistico.

SITUAZIONE EDILIZIA

(I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono stati tratti dai documenti che il Comune di Porto Recanati 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)

L'unità oggetto di pignoramento distinta all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Porto Recanati Foglio 16 Particella 329 Subalterno 15, è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, così come estratti dall'archivio comunale dagli addetti dell'ufficio tecnico:

- Licenza Edilizia prot.n.4645 del 20-11-1975 Pratica Edilizia N.757/75 e Successive Varianti
- Richiesta Agibilità Prot.N. 608 del 07-02-1977
- D.I.A. N. 276/00 Prot. N. 16663 del 13-09-2000 per opere manutenzione straordinaria paramenti esterni

REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

La comparazione tra lo stato attuale, riscontrato in sede di sopralluogo, e le autorizzazioni edilizie rilasciate, ha permesso di accertare la presenza di alcune difformità consistenti in una diversa divisione interna dell'unità, individuate nella zona giorno e servizio igienico.

Le difformità riscontrate potranno essere regolarizzate mediante presentazione, allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Porto Recanati, di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, ai sensi dell'Art.10 36 del DPR del 06-06-2001 n. 380 e smi, avendo accertato che le stesse ricadono nelle condizioni previste dall'art.10 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 in sanatoria i costi ammontano ad **€ 3.500,00** di cui € 1.500,00 per la Sanzione Amministrativa e Diritti di Segreteria ed € 2.000,00 di Onorario del Tecnico redattore, comprensivo di spese ed oneri fiscali.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

Il sottoscritto CTU, per dare compiuta risposta al quesito posto, in merito alla esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, ha effettuato accesso agli atti presso la Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture Territorio Direzione Ambientale e Risorse Idriche Settore Fonti Energetiche, Rifiuti, Cave e Miniere, che, con pec del 23-01-2026, rispondeva riscontrando che per l'unità oggetto di pignoramento, distinta all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Porto Recanati Foglio 16 Particella 329 Subalterno 15, **non risulta agli atti l' Attestato di Prestazione Energetica.**

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'unità oggetto di pignoramento è un immobile residenziale priva di aree esclusive libere scoperte 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 (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

L'unità oggetto di pignoramento sviluppa una superficie commerciale ragguagliata, abitazione e balcone, pari a Mq. 71,00, oggetto di pignoramento per quota intera della piena proprietà.

CONSISTENZA:

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

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

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

Metodologia Estimativa Adottata

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

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

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

Ai fine della presente si è ritenuto di adottare:

-Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) che si fonda sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti o offerti in vendita in tempi recenti, con caratteristiche e prezzo noto, di cui siano note le caratteristiche.

La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obbiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi.

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

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	Viale Europa	Viale Europa	Viale Europa	Viale Europa	Via
Distanza dal soggetto di stima	50	100	150	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	168.000,00	130.000,00	178.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	-----	----
Data (mesi dal rilevamento)	1	2	1	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	5,00%	5,00%	5,00%	-----	%
Prezzo adottato	159.600,00	123.500,00	169.100,00	-----	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	146,00	104,00	70,00	71,00	mq.
Posto auto	1	0	0	0	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	2	4	1	2	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	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	2	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-3	-2	-3	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	0	2	0	n.

TABELLA DEI SAGGI E DEI RAPPORTI

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		3,30%	
Posto auto (€/cad.)		5.000,00	
Livello di piano - saggio di incremento (%)		2,00%	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00	
	vetustà dei servizi igienici (anni)	51	
	vita utile di un servizio igienico (anni)	55	
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 (€.)	40.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		10,00%	
Qualità - saggio di incremento (%)		10,00%	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	146,00	Prezzo marginale	€ 1.093,15	
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	104,00	Prezzo marginale	€ 1.187,50	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	70,00	Prezzo marginale	€ 2.415,71	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	71,00			
			Prezzo marginale assunto :	€ 1.093,15	

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-438,90	-339,63	-465,03
Superficie principale/ragguagliata	1.093,15	1.093,15	1.093,15
Posto auto	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Servizi igienici	581,82	581,82	581,82
Livello di piano	3.192,00	2.421,57	3.382,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	40.000,00	40.000,00	40.000,00
Zona	15.960,00	12.350,00	16.910,00
Qualità	15.960,00	12.350,00	16.910,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	159.600,00	123.500,00	169.100,00
Data	438,90	679,25	465,03
Superficie principale/ragguagliata	-81.986,30	-36.073,97	1.093,15
Posto auto	-5.000,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-4.843,14	3.382,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	40.000,00	-40.000,00
Zona	47.880,00	24.700,00	50.730,00
Qualità	31.920,00	0,00	-33.820,00
Prezzo corretto (€.)	152.852,60	147.962,14	150.950,18

Prezzo corretto medio (€.)	150.588,00
----------------------------	------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	3,31%
---	-------

Errore medio prezzo corretto 3,31% < 10,00 conforme ed accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per l'unità in esame pari ad €. 150.588,80 corrispondente al valore di mercato, pari ad €/mq. 2.121,00 di superficie commerciale ragguagliata.

VALORE DI MERCATO (OMV)

VALORE SUPERFICIE PRINCIPALE: MQ. 71,00 x €/MQ. 2.121,00 = €. 150.588,80

VALORE DI MERCATO (1000/1000 DI PIENA PROPRIETÀ): €. 150.588,80

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO VALORE DIRITTO

ABITAZIONE CON BALCONE AL PIANO 2° = €. 150.588,80

SPESE DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ : €. 3.500,00

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE AI SENSI DELL'ART.568 CPC: €. 3.147,13

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA: €. 143.941,67

ARROTONDATO AD €. 143.900,00

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 E PER L'IMMEDIATEZZA DELLA VENDITA GIUDIZIARIA:
€. 143.900,00 *-10%= €.129.510,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA
€.129.510,00 ARROTONDATO AD **€.129.500,00**

COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENE

Il CTU effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria del bene pignorato, ha verificato che lo stesso per caratteristiche tipologiche, costruttive e diritti reali è da ritenersi non divisibile e, per lo stesso, si individua e si procede alla formazione di un unico Lotto.

LOTTO UNICO

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di abitazione al Piano 2° con balcone, sita nel Comune di Porto Recanati (MC) Viale Europa n. 1 distinta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di PORTO RECANATI -MC- V.LE EUROPA Scala B Interno 7, al Foglio 16 Particella 329 sub 15 cat.A/3 Clase 3 vani 3,5 RC€. 334,41, con diritto al bcnc distinto alla particella 345 foglio 16 ente urbano.

CONFINI : proprietà , vano scala condominiale, corte comune, ssa.

VALORE DI MERCATO (OMV): €. 143.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €.129.500,00

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, 26-01-2026

Il Tecnico Incaricato

LUCIA SMORLESI



Elenco Allegati

ELENCO NOTE

ELENCO NOTE

ELENCO NOTE

ESTRATTO DI MAPPA

VISURA CATASTALE

PLANIMETRIA CATASTALE

COMUNICAZIONE PEC AVV-

ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

CERTIFICATO DI NASCITA- STATO CIVILE- STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

CERTIFICATO RISCONTRO SUSSISTENZA ATTESTATO DI PREST ENERGETICA – APE-

ELENCO NOTE F

ELENCO NOTE S

ELENCO NOTE I

TRASCRIZIONE RP N. 4724 DEL 03-07-1979

TRASCRIZIONE RP N. 6071 DEL 09-10-1985

TRASCRIZIONE RP N. 4379 DEL 28-05-1991

PIGNORAMENTO RP N. 744 DEL 26-01-2022

RICEVUTA INVIO ALLE PARTI RELAZIONE ED ALLEGATI