



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E CAMERANO SOC.
COOP.



GIUDICE:
Dott. RANA UMBERTO

CUSTODE:
Avv. MONICA BRUNI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)
 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Nazzarena Perugini

CF:PRGNZR74L55F522A
con studio in MONTECOSARO (MC) via Roma n 209
telefono: 3388786840
email: peruginin@libero.it
PEC: nazzarena.perugini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO RECANATI via Cesare Peruzzi 36, quartiere Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **119,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento a Porto Recanati via Cesare Peruzzi n. 36 (già Santa Maria in Potenza) per la quota di 1/1 di piena proprietà sito in zona periferica a sud del centro abitato in prossimità della SS 16 e all'incrocio con la strada statale Helvia Recina , località Santa Maria in Potenza.L'unità immobiliare oggetto di procedura foglio 20 p.la 388 sub 17 fa parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni 2003/2005 composto da tre palazzine ad uso civile abitazione in zona verde e tranquilla a circa km 2 dal mare.L'unità abitativa sub 17 si trova nella palazzina " A" al secondo piano senza ascensore e servita da una scala esterna condominiale coperta e chiusa su tre lati.Nasce come due unità immobiliari ma nel corso dei lavori tutto il piano secondo diventa un'unica unità immobiliare per questo motivo nel pianerotto di arrivo della scala di accesso sono presenti n. 2 portoncini ma solamante il portoncino a sx dell'arrivo della scala è utilizzabile.L'abitazione è posta su un unico livello ,la zona giorno è composta da ingresso /tinello con terrazzo a livello di circa mq 10.45, un vano cucina (che non può essere conservato per mancanza dei requisiti igienico sanitari ,per cui la cucina sarà a vista(formando un unico ambiente con ingresso e tinello) e un soggiorno .La zona notte è composta da un corridoio,uno studio,un bagno,una camera matrimoniale direttamente comunicante con un ripostiglio (cabina armadio) con un piccolo w.c. (che dovrà ritornare come destinazione di utilizzo ripostiglio in quanto non regolarizzabile l'uso a w.c.) e con un terrazzo a livello di circa mq 10.45.Infine sempre nella zona notte c'è una cameretta che non può essere conservata nel suo utilizzo in quanto priva dei requisiti igienico sanitari ,per cui da utilizzare solo come rispostiglio.L'altezza interna dell'unità immobiliare non è uniforme essendo un ultimo piano con tetto di copertura a falde, la minima altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere nei lati nord e sud pari a ml 1.80 mentre l'alezza massima all'interno dell'unità immobiliare è pari circa a ml 3.18.Superficie esterna lorda di circa mq 122,00 ,superficie interna lorda di circa mq 107,00 con terrazzi di pertinenza complessivamente pari a mq 20.90 .Riscaldamento autonomo con caldaia del tipo a "camera stagna" posizionata all'esterno incassata nella facciata del terrazzo nord-ovest ,con radiatori in ghisa,non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione.Tutte le finestre sono in legno con vetro doppio e avvolgibili in plastica (non presenti in n. 2 finestre) in gran parte necessitano interventi di manutenzione.Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ,pavimento in ceramica, porte interne in legno bianco e portoncino d'ingresso del tipo blindato.L'appartamento è dotato nella zona ingresso /tinello di un condizionatore d'aria .Lo stato di manutenzione e conservazione risulta molto mediocre.Inoltre si ribadisce che la distribuzione interna dell'unità immobiliare (ALLEGATO 1) non può essere conservata e vanno eseguiti dei lavori edili e non (ALLEGATO 2) per il ripristino dei requisiti igienico sanitari.Nell' ALLEGATO 2 vengono individuati le modifiche che devono essere apportate alla distribuzione interna che consistono ,nel datteggio: 1. la parete divisoria esistente (individuata con il colore rosso)tra cucina e ingresso / tinello va rimossa ;2. una camera da letto è stata ricavata in un vano privo dei minimi requisiti igienico sanitari e autorizzato con i rispettivi titoli abilitativi ad uso lavatoio e sgombero pertanto il vano non può essere conservato come camera da letto ma deve ritornare a destinazione come sgombero/ripostiglio in quanto non sanabile;3. Nell'altra camera da letto il piccolo w.c. internamente comunicante non può essere conservato in quanto è privo dei minimi requisiti igienico-sanitari e alla data della presente perizia immobiliare non sanabile per cui vanno rimossi i sanitari in modo da

ripristinare la destinazione come ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala scala A, ha un'altezza interna di min. 1.80 e max 3.18. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 388 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA IN POTENZA n. SNC, piano: 2, intestato a

derivante da COSTITUZIONE del 08/08/2005 Pratica n. MC0080368 in atti dal 08/08/2005 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2005)

Coerenze: confini con la scala condominiale

L'intero edificio sviluppa terra, primo e secondo piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,54 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.068,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo 19.06.2025 l'immobile era occupato dal proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità alla data 16.04.25 con ulteriore controllo alla data 27.08.25.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2005 a firma di Notaio in Filottrano (AN) Ciarletta Pietro ai nn. 9266/3657 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 5641, a favore di BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP. c.f. 00135400422, contro

derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 475.000,00.

Importo capitale: € 190.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/02/2022 a firma di Giudice di Pace di Macerata ai nn. Rep. 199 di repertorio, registrata il 05/09/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 1650, a favore di Condominio via Cesare Peruzzi n. 36 sede in Porto Recanati c.f. 91014360431, contr

derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 10.000,00.

Importo capitale: € 2.547,58

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/03/2024 a firma di Tribunale Civile di Macerata ai nn. R.P. 700 di repertorio, registrata il 08/04/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 3882, a favore di BANCA DI FILOTTRANO - CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E CAMERANO SOC. COOP. c.f. 00135400422, contro

derivante

da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.017,74**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.068,98**

Millesimi condominiali: **291,24**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nella corte comune che circonda il fabbricato sono stati ricavati dei posti auto ad uso esclusivo per ogni unità immobiliare facente parte del condominio stesso.

Ulteriori avvertenze:

L'importo di € 1.017,74 è riferito alle spese ordinarie riferite a tutto l'anno finanziario 01/01/2025 al

31/12/2025. Mentre nell'anno finanziario 01/01/2024 al 31/12/2024 le spese condominiali insolute ammontano ad € 1.051.24. I millesimi condominiali pari a 291.24 sono riferiti su un totale di millesimi 3.000. In merito ad eventuali lavori edili da programmare, nel verbale dell'ultima assemblea del 03.06.2025 si è deciso di dare incarico tecnico per la redazione di un computo metrico estimativo al fine di conoscere il costo delle opere edili di ripristino delle facciate esterne e dei terrazzi anche se di proprietà privata. Il regolamento condominiale è allegato all'atto a rogito del Notaio sabino Patrino di Porto Recanati in data 04.11.2005 repertorio n. 32397/11739, trascritto a Macerata in data 10.11.2005 al n. 10195 di registro particolare. Nel regolamento condominiale è anche allegata la planimetria che regola l'uso esclusivo della corte condominiale individuata catastalmente con la particella 388/sub 1. Infatti parte della corte condominiale è utilizzata a parcheggi esclusivi dei condomini. **Le porzioni della corte particella 388/sub 1 ad uso esclusivo dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura individuata catastalmente con la p.lla 388/sub 17 sono numero due, le porzioni indicate con i numeri 17 e 18.** Attualmente l'amministrazione del Condominio denominato "Condominio via C. Peruzzi n. 36" è lo studio Quercetti via Gramsci n. 117 Porto Recanati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare oggetto della presente procedura individuato catastalmente al catasto fabbricati al **FOGLIO 20 PARTICELLA 388** è stato edificato dalla ditta

il suolo dove è stato realizzato il fabbricato dove si trova l'unità immobiliare censito catastalmente al catasto terreni **FOGLIO 20 P.LLA 84 + P.LLA 241 + P.LLA 243** è pervenuto:

1) Per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta stipulato il 06/10/2003 a firma di Notaio Cerreto Alessandra, trascritto il 17/10/2003 a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14284 / 8919, in forza di atto di permuta.

In data 21/12/2005 ai nn. 20573/11814 rettifica alla formalità trascritta il 17/10/2003 ai nn. 14284/8919 per l'esatta identificazione degli immobili e delle quote di proprietà terreno f. 20 p.lla 241 e f. 20 p.lla 243 dove è stato realizzato il fabbricato oggi catastalmente censito al f. 20 p.lla 388 (ex p.lle 241+243+84);

2) Per la quota di 2/3, in forza di atto di permuta stipulato il 06/10/2003 a firma di Notaio Cerreto Alessandra, trascritto il 17/10/2003 a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14285/8920, in forza di atto di permuta.

In data 21/12/2005 ai nn. 20571/11812 rettifica alla formalità trascritta il 17/10/2003 ai nn. 14285/8920 per l'esatta identificazione degli immobili e delle quote di proprietà. acquisto del terreno, f. 20 p.lla 84

3) Per la restante quota di 1/3 sempre in piena proprietà con atto stipulato il 06/10/2003 a firma di Notaio Cerreto Alessandra, trascritto il 17/10/2003 a Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14286/8921. Nota rettificata in data 21/12/2005 ai nn. 20572/11813 per l'esatta identificazione degli immobili e delle quote di proprietà. acquisto del terreno f. 20 p.lla 84

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di diritti immobiliari (dal 27/12/2018), con atto stipulato il 27/12/2018 a firma di Notaio in Osimo dott. Pietro Ciarletta ai nn. Rep. 21940/12561 di repertorio,

trascritto il 16/01/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 319.

Cessione di diritti immobiliare a favore di

La quota pari a 10/18 per

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2005 fino al 01/06/2014), con atto stipulato il 22/12/2005 a firma di Notaio in Filottrano Pietro Ciarletta ai nn. Rep. 9265/3656 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 12073.

Atto di compravendita contro la società

(dal 01/06/2014 fino al 19/10/2015), trascritto il 22/03/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 2798.

Denuncia di successione

Agenzia

Entrate Ancona rep. n. 1001 vol. 9990 del 28/05/2015 . Accettazione Tacita di eredità Notaio in Ancona Bortoluzzi Vittorio , del 19/10/2015 Rep. 195664/ 26858 trascritta in data 12/11/2015 R.P. 9228.

, in forza di atto di permuta (dal 19/10/2015 fino al 04/11/2017), con atto stipulato il 19/10/2015 a firma di Notaio in Ancona Bortoluzzi Vittorio ai nn. Rep. 195664/26858 di repertorio, trascritto il 12/11/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare, Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata ai nn. R.P. 9229.

27/12/2018), trascritto il 23/07/2019 a Agenzia Entrate di Ancona ai nn. R.P. 7195.

Denuncia di successione

Accettazione Tacita di eredità Notaio in Osimo Ciarletta Pietro , del 27/12/2018 trascritta in data 16/01/2019 R.P. 320.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 14/03 e successive varianti, intestata a e C. s.a.s " con sede in via Correggio n. 25 Porto S. Giorgio (AP), per lavori di Realizzazione palazzina divisa in tre corpi ad uso civile abitazione., rilasciata il 24/12/2003 con il n. p.llo 982 di protocollo, agibilità del 21/10/2005 con il n. p.llo 15259 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Agibilità attestata per silenzio assenso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona residenziale di completamento B sottozona B5 , ART. 13 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna e diverso uso di alcuni singoli vani. Più precisamente rispetto alla planimetria catastale in atti lo stato dei luoghi dell'unità abitativa si presenta con una diversa distribuzione di natura molto sostanziale. Nella zona giorno risultano inglobati anche le due porzioni di sottotetto individuate graficamente come ripostigli. Mentre nella zona " notte "il locale lavanderia e relativo ripostiglio di fatto sono una camera da letto mentre uno dei ripostigli comunicante con l'altra camera da letto di fatto è un w.c. Le difformità rilevate sono molto sostanziali. (normativa di riferimento: COSTITUZIONE del 08/08/2005 Pratica n. MC0080368 in atti dal 08/08/2005 COSTITUZIONE (n. 4138.1/2005))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in parte non tutta l'attuale distribuzione interna dell'abitazione può essere regolarizzata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico ,imposte e diritti erariali.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 90

Questa situazione è riferita solamente a non tutta la reale distribuzione interna attuale dell'unità abitativa può essere regolarizzata e pertanto l'attuale planimetria catastale non può essere aggiornata come l'attuale distribuzione interna. La camera ricavata nei due locali lavanderia e relativo ripostiglio non può essere conservata anche se il divisorio tra lavanderia e ripostiglio può non essere rifatto ma la destinazione d'uso deve ritornare come ripostiglio .Stessa cosa vale per il ripostiglio comunicante internamente con l'altra camera presente nell'unità immobiliare che di fatto è un w.c. non regolarizzabile e deve ritornare alla sua destinazione di origine..

In conclusione la planimetria catastale potrà essere aggiornata solo a seguito oltre alla presentazione della sanatoria urbanistica anche alla rimozione delle opere non sanabili e al ripristino delle

destinazioni d'uso assentite di alcuni vani come sopra meglio descritti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare rispetto allo stato assentito urbanisticamente, più precisamente. 1) La zona giorno ha di fatto inglobato anche una superficie non residenziale (tale in quanto priva della minima altezza per essere considerata superficie abitativa) ; 2) Nella zona notte il vano autorizzato come lavanderia e relativo ripostiglio comunicante di fatto, è un'unica stanza utilizzata e arredata come camera da letto; 3) Il piccolo w.c. presente all'interno dell'altra camera da letto è stato urbanisticamente autorizzato come ripostiglio. (normativa di riferimento: P.C. 14/03 e successive varianti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lo stato dei luoghi in parte può essere regolarizzato con opere di ripristino della conformità igienico sanitaria. Occorre presentare al S.U.E. del Comune di Porto Recanati una S.C.I.A. in sanatoria (art. 13 della legge regionale n. 17/2015) inerente il recupero dei sottotetti degli edifici esistenti contestualmente con le opere di ripristino come meglio descritte nell'ALLEGATO 2.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria .L'importo comprende l' onorario ed imposte di un tecnico abilitato alla redazione e presentazione della pratica edilizia per regolarizzabile le opere conformi .: €4.500,00
- Importo da pagare al Comune di Porto Recanati per la trasformazione in residenziale della porzione autorizzata come destinazione "sgombero". L'importo comprende oneri di urbaniz. ,costo di costruzione, monetizzazione e oblazione come da art 36 bis : €6.700,00
- Importo indicativo che comprende le opere edili per il ripristino delle condizioni igienico sanitarie come meglio descritte nell'ALLEGATO 2.: €2.500,00

Non conforme e regolarizzabile solo in parte. Non tutte le difformità riscontrate dal confronto con la distribuzione interna accertata con il sopralluogo nell'unità immobiliare oggetto di procedura e lo stato autorizzato con i relativi titoli abilitativi dal Permesso a Costruire alle rispettive varianti a seguire. L'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare non può essere completamente regolarizzata urbanisticamente ma necessita delle opere di ripristino delle condizioni igienico-sanitarie. Nel dettaglio le opere di ripristino che devono essere eseguite all'interno dell'unità immobiliare al fine di ottenere la conformità urbanistica sono: 1. La demolizione della parete divisoria esistente tra la cucina e la zona tinello / ingresso, 2) La camera esistente lato sud-est cioè la camera adiacente al bagno non può essere utilizzata come tale e va rimosso tutto il mobilio che riconduce ad un uso abitativo ma deve essere utilizzata solo come ripostiglio , 3) il piccolo w.c. esistente all'interno dell'altra camera posta nel lato sud-est non può essere conservato e vanno rimossi tutti i sanitari compresa la doccia.