



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
168/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEUTSCHE BANK S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT.ANDREA ENDRICO POLIMENI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Del 19/08/2026

TECNICO INCARICATO:
ARCH. FRANCESCA DI PAOLO
CF: DPLFNC88A65C770X
con studio a Civitanova Marche (MC) in Via Fratelli Bandiera, 69
telefono: 3495127521
email: francescadipaolo88@gmail.com
PEC: francesca.dipaolo@archiwordpec.it



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del 17/12/2025
	Reg. gen. n. 19285
	Reg. part. n. 14434

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione	Macerata (MC), Via Mario Batà n. 22 (62100), appartamento
Dati catastali	Catasto Fabbricati: Fg. 68, Part. 2007, Sub. 11, Cat. A/3, Cl. 4, Cons. 4 vani, Rendita € 413,17, piano 1, interno 4. Superficie catastale: 49 mq (47 mq escluse aree scoperte)

VALORE MERCATO	€ 64.800,00
BASE D'ASTA	€ 58.320,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde.
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti.
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: conforme.
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste.
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono oneri condominiali insoluti e formalità pregiudizievoli come specificato nella relazione; non risultano ulteriori diritti reali o vincoli gravanti sul bene.
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: libero.

NOTE DEL CTU

Si segnalano, allo stato degli atti, le seguenti circostanze che dovranno essere approfondite e/o che possono incidere sulla trasferibilità o sulla stima: • presenza di insoluti/spese condominiali risultanti dall'estratto conto; • presenza di formalità ipotecarie ed esecutive risultanti dalle ispezioni ipotecarie;

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»

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**1) Individuazione beni:**

Appartamento a Macerata (MC), Via Mario Batà n. 22, all'interno del complesso condominiale denominato "CONDOMINIO VIA BATA' 22" per la quota di 1/1 di piena proprietà di _____, L'unità è posta al _____.



piano 1, scala B, interno 4 di un complesso residenziale costruito a fine degli anni'70 che dista circa 1 km dalla piazza principale (Piazza della Libertà) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno e due balconi.

Confina a nord-est con la corte esterna, a sud-ovest e nord-ovest con il corridoio comune, a sud-est con il sub confinante.

Superficie lorda appartamento= 52,00 mq

Superficie lorda balcone=7,46 mq

Superficie calpestabile= 44,00 mq

Altezza interna= 2,80m

2) *Situazione catastale:*

L'immobile corrisponde a Foglio 68, Particella 2007 (catasto fabbricati), Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 413,17, Superficie catastale 49 mq (47 mq escluse aree scoperte), Indirizzo catastale Via Mario Batà n. 22, piano 1.

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»

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:

Alla data di trascrizione del pignoramento (17/12/2025), l'unità immobiliare risultava iscritta nei registri immobiliari in capo alla sig.ra

per il diritto di proprietà nella quota di 1/1. La sig.ra era deceduta ; a seguito delle rinunce all'eredità, con decreto n. 2413/2024 R.G. del 18/07/2024 è stato nominato il curatore dell'eredità giacente, nei cui confronti è stato notificato il pignoramento. La proprietà era stata acquistata dalla sig.ra con atto di compravendita stipulato in data 05/10/2005 a rogito del Notaio Gianferro Pacifico, repertorio n. 79611, raccolta n. 26603, con il quale Banca delle Marche S.p.A., rappresentata dal procuratore Olivieri Claudio, vendeva alla medesima, nubile, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura. L'atto risulta trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 15/04/2006 ai nn. R.G. 7100 – R.P. 4149.

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi antecedente:

Il primo titolo inter vivos anteriore al ventennio è la compravendita del 05/10/2005; Per completezza, si riportano di seguito le intestazioni/provenienze risultanti dalla visura catastale storica, antecedenti al titolo di acquisto della sig.ra

Periodo	Intestatario	Titolo/atto	Note/Dati risultanti dalla visura catastale storica
17/12/2025-01/12/2021 –	Eredità giacente di	Successione mortis causa	A seguito del decesso della sig.ra e delle rinunce all'eredità, con decreto n. 2413/2024 R.G. del 18/07/2024 è stato nominato il curatore dell'eredità giacente. La situazione è quella risultante dalla nota di trascrizione del pignoramento.



01/12/2021- 05/10/2005 –		Compravendita 05/10/2005 - Notaio Pacifico Gianferro (rep. 79611/26603), trascr. 15/04/2006 (R.G. 7100 - R.P. 4149)	Acquisto in piena proprietà per la quota di 1/1; acquirente nubile.
Prima del 17/12/2005	Banca delle Marche S.p.A.	Titolo anteriore al ventennio	La Banca delle Marche risulta dante causa della nell'atto di compravendita del 05/10/2005
Antecedente	Banca Carima S.p.A.	Provenienza risultante dalla visura catastale storica	Dato catastale storico, da non confondere con una trascrizione ipotecaria verificata
Antecedente	Cassa di Risparmio della Provincia di Macerata	Atto pubblico del 26/06/1987, rep. 92408, Notaio Cardarelli	Provenienza risultante dalla visura catastale storica
Antecedente all'impianto meccanografico	S.r.l. Immobiliare Marche / Seri Antonio / Seri Adriana / Comune di Macerata	Dati risultanti dalla visura catastale storica	Provenienze anteriori all'impianto meccanografico; non rientrano nel ventennio

3) Continuità ex art. 2650 c.c.:

Dalle verifiche ipotecarie eseguite e dalla documentazione acquisita non sono emerse interruzioni nella continuità delle trascrizioni rilevanti ai fini della procedura.

4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.:

Esiste corrispondenza nei documenti secondo quanto dispone l'ex art. 567 c.p.c.

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»

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1) *Diritti reali e di godimento:* Non emergono diritti reali e di godimento.

2) *Limitazioni di natura condominiale:* Non esistono limitazioni derivanti dal regolamento condominiale.

3) *Informazione sull'importo annuo delle spese e su eventuali insoluti:*

L'immobile fa parte del **Condominio Sero SRL – CONDOMINIO VIA BATA' 22** che riporta il seguente preventivo delle spese ordinarie non corrisposte proporzionali alla quota di proprietà della sig.

alla data del 30/06/2026:

Gestione / causale	Importo insoluto al 30/06/2026
Saldo precedente confluito nella gestione 2025/2026	€ 1.244,98
Gestione ordinaria 2025/2026	€ 202,79
Lavori ascensore – delibera 18/06/2021	€ 190,51



Risanamento lastrico – Gallucci 06/07/2021	€ 431,39
TOTALE	€ 2.069,67

4) *Limitazioni derivanti da atti o titoli (censo, livello, uso civico, ecc.):* Non esistono limitazioni.

5) *Limitazioni di natura urbanistica o edilizia:* Nessuna.

6) *Formalità pregiudizievoli da cancellare:*

Dalla verifica delle ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e delle ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 29/06/2026 emergono le seguenti formalità:

Tipo	Data	R.P.	R.G.	Pubblico ufficiale	Descrizione
ISCRIZIONE	18/09/2025	1939	14047	Notaio Gianferro Pacifico – rep. 79612/26604 del 05/10/2005	Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento – formalità di riferimento R.P. 3.751/2005
TRASCRIZIONE	17/12/2025	14434	19285	Uff. Giud. UNEP c/o Tribunale di Macerata – rep. 4.160 del 05/12/2025	Verbale di pignoramento immobili

7) *Formalità 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 riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

1) *Stato di occupazione rilevato in loco:*

Dal sopralluogo effettuato in data 29/06/2026 è emerso che l'immobile è libero da occupanti.

2) *Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:*

Dalle verifiche già svolte presso l'Agenzia delle Entrate non risultano, allo stato, contratti di locazione in essere.

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

DESCRIZIONE STATO DI FATTO:

Il fabbricato condominiale denominato “Condominio Via Batà 22”, realizzato alla fine degli anni '70, è costituito da un complesso edilizio di medie dimensioni (7 piani fuori terra e numerose unità immobiliari). L'edificio si presenta in un buono stato manutentivo sia esternamente che internamente nelle parti comuni.

L'appartamento in oggetto presenta le seguenti finiture/materiali:

- pavimentazione in mattonelle di ceramica bianche;



- pareti interne tinteggiate color chiaro;
- rivestimento in piastrelle di ceramica in bagno e cucina;
- infissi esterni in legno con vetro doppio, con avvolgibili in plastica, zanzariere e cassonetti in legno;
- porte interne in legno;
- L'impianto di riscaldamento autonomo, con radiatori in ghisa, risulta presente e funzionante; la produzione di acqua calda sanitaria è assicurata dalla caldaia posta nel soggiorno;
- l'impianto elettrico è presente e funzionante;
- l'impianto a gas è allacciato alla pubblica fornitura;
- L'impianto di smaltimento delle acque reflue risulta collegato alla pubblica fognatura.

L'accesso all'appartamento avviene tramite scale condominiali rivestite in pietra, servite da ascensore. I corridoi condominiali presentano infissi in legno, e porta di ingresso in alluminio.

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»

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

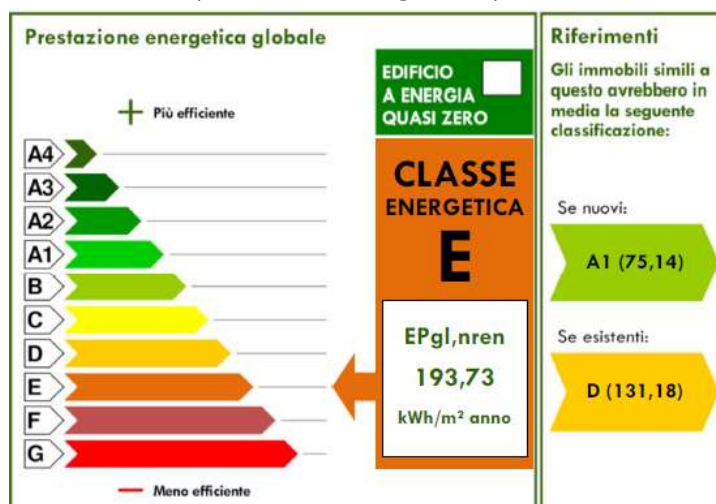
- Dalla documentazione edilizia reperita presso il Comune di Macerata, dalla documentazione catastale e dal sopralluogo eseguito è emerso che il fabbricato è stato realizzato in forza della concessione edilizia del 14/07/1979 n. 19374/77 – 34215/78 – 3474 e successive varianti, con dichiarazione di abitabilità in data 08/05/1987. A seguito dell'incendio che ha interessato nel 2012 l'archivio comunale, come da documentazione rilasciata dall'Amministrazione comunale e allegata alla presente relazione, la documentazione edilizia originaria risulta parzialmente indisponibile. La planimetria catastale di primo impianto del 1986 è stata pertanto utilizzata quale ulteriore elemento documentale per la ricostruzione dello stato legittimo dell'unità immobiliare. Dal confronto tra la documentazione reperita e lo stato dei luoghi non sono emerse difformità edilizie rilevanti.
- L'immobile ricade nella zona PA* - zone di completamento - art. 18 NTA secondo il PRG – piano regolatore generale vigente del comune di Macerata soggette a interventi urbanistici preventivi soggetti a prescrizioni particolari. Tale Zonizzazione 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 e 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. Jf - Indice di Densità Fondiaria: 1,00 mc/mq H - Altezza Massima: 7,50 ml. La sottozona "pa" riguarda le zone residenziali formalmente di completamento, già ricomprese in un piano attuativo esistente o di progetto, decaduto e riclassificato come piano attuato di cui all'art. 7 bis, del quale conservano le norme edilizie e dal quale ricorrono altre specifiche norme. Ogni singola sottozona "pa" è regolata dalle norme riportate all'art. "7bis piani attuati" sotto la sigla del piano che la ricomprende.

2) *Regolarizzazione edilizia (eventuali abusi e sanatorie):* Non sono state rilevate difformità edilizie e urbanistiche rispetto allo stato legittimo ricostruito sulla base della documentazione reperita.

3) *Attestato di prestazione energetica (APE):*



In allegato alla presente l'attestato di prestazione energetica riportante la classe E.



4) *Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni):* Non necessario.

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita»

VALORE DI MERCATO E PREZZO BASE:

1) Valore di mercato:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di procedura, la sottoscritta ha adottato il metodo sintetico-comparativo, tenendo conto dei valori medi di mercato rilevati per immobili analoghi ubicati nel Comune di Macerata.

Si evidenzia preliminarmente che l'immobile si trova in condizioni manutentive complessivamente buone, rispetto alla tipologia e all'epoca costruttiva, in quanto:

- inserito in un contesto condominiale caratterizzato da un buono stato manutentivo;
- ubicato al piano primo di fabbricato fornito di ascensore;
- caratterizzato da impianti presenti e funzionanti, con un buono stato di conservazione delle finiture interne;
- immobile libero da occupanti;

Tali elementi incidono in maniera positiva sulla commerciabilità del bene.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata come segue:

- superficie lorda appartamento: mq 52,00
- superficie balcone (ragguagliata al 30%): mq 2,24

Superficie commerciale complessiva: mq 54,24 (Ai fini della stima, in via prudenziale, la superficie commerciale viene arrotondata per difetto a mq 54.)

La banca dati OMI individua per la zona valori compresi tra €500/mq ed €800/mq per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale per il secondo semestre del 2025. I valori OMI costituiscono un riferimento di carattere generale e sono riferiti alla zona territoriale omogenea, mentre, ai fini della presente stima, assumono maggiore rilevanza i prezzi effettivamente riscontrati per compravendite di unità immobiliari aventi caratteristiche comparabili e ubicate nel medesimo complesso condominiale. Alla luce di tali elementi, considerato lo stato manutentivo dell'unità, la presenza dell'ascensore e la collocazione al piano primo, si ritiene congruo assumere un valore unitario di €1.200/mq.

Pertanto:



Valore di mercato = 54 mq × € 1200/mq = € 64.800,00

2) Prezzo base per la vendita:

Ai fini della determinazione del prezzo base si applica una riduzione del 10% del valore di mercato, tenendo conto delle peculiarità della vendita forzata (assenza della garanzia per vizi, immediatezza della vendita giudiziaria).

Pertanto: € 64.800,00 × 0,90 = € 58.320,00

Prezzo base per la vendita = € 58.320,00

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1:

- Visure catastali attuale e storica (Fg. 68 Part. 2007 Sub. 11)
- Estratto di mappa catastale
- Planimetria catastale
- Nota comune Macerata POS.3464 – Riscontro istanza protocollo N. 58430 del 29/06/2026
- Inquadramento urbanistico PRG - zona PA* e estratto NTA art. 18.

Allegato 2:

- Ispezione ipotecaria sintetica e dettaglio formalità.
- Verifica Agenzia delle Entrate su contratti di locazione.
- Documentazione condominiale: estratto conto/spese, regolamento.
- Certificato storico di residenza.

Allegato 3:

- documentazione fotografica
- planimetria stato di fatto 1:100

Civitanova Marche, 19/08/2026

Il CTU
Arch. Francesca Di Paolo

