TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123 /2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTTSSA FILOMENA DI GENNARO

INTEGRAZIONE
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05-10-2026

TECNICO INCARICATO:

LUCIA SMORLESI

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata N. 609
Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata N. 76
Valutatore Immobiliare Certificato **numero ICK/SC001 VIMCA/0322-2019**
Inarcheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 Riferimento UNI/PdR 19:2016 – certif.ICK/SC001 VIMCA
Tecnico abilitato agli Standard Valutativi Internazionali Basilea II
Tecnico abilitato alle stime Marketing Comparison Approach MCA –La Due Diligence Imm.re
Edifici ad alte prestazioni energetiche dir.eur.2002/91
Acustica ambientale- -Termografia negli edifici civili ed industriali
Conciliatore Professionista d.m. 18 ottobre 2010 n.180

email: studiosmorlesi@virgilio.it
PEC: lucia.smorlesi@geopec.it

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

INCARICO

Il sottoscritto geom. Lucia Smorlesi con studio tecnico in Macerata Via G.B. Contini n. 60, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Macerata al N. 609 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al N. 299, nell'ambito della Procedura Esecutiva N° 123/2022, in data 29-09-2026 veniva nominato C.T.U. dal Giudice Dott.ssa Filomena Di Gennaro, con incarico di integrare la Consulenza Estimativa già depositata consistente nella rivalutazione richiesta dal Delegato, in virtù del provvedimento del 17-04-2026 emesso dal G.E.

Al CTU viene richiesto quanto segue.

RICHIESTA INTEGRAZIONI DA PARTE DEL DELEGATO ED INCARICO AL CTU

Il sottoscritto Avv. Francesco Iacopini, nella qualità di delegato nominato nella proce-dura in oggetto, in virtù del provvedimento del 17.04.2026, PREMESSO

***1)** che il sottoscritto è stato delegato alla vendita di porzione del **lotto 1** di cui all'elaborato peritale limitatamente ai beni indentificati*

*- al **Foglio 95, particella 1156 sub 4** (piena proprietà XXXXXXXXX);*

*- al **Foglio 95, particella 1156 sub 10** (ora piena proprietà XXXXXXXXX a seguito di frazionamento della particella originaria sub 7 da cui sono derivati il sub 10 assegnato in via esclusiva al debitore ed il sub 11 assegnato al comproprietari);*

***2)** che l'elaborato peritale redatto il 15.07.2024, quindi in data anteriore al pre-detto frazionamento del 25.02.2026, contiene una stima del lotto 1 onnicomprensiva dei sub 4, sub 7 ed anche sub 9 (anch'esso assegnato in via esclusiva ai comproprietari non debi-tori), di euro 47.600,00 al lordo delle spese di regolarizzazione_;*

***3)** che dunque è necessario -ai fini della vendita- conseguire dal CTU una stima aggiornata dei cespiti che tenga conto dell'intera proprietà dei soli sub 4 e sub 10 (originato dal sub 7) di mq. 265,00, espungendo altresì il sub 9,*

tutto ciò premesso CHIEDE

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

*all'Ill.mo G.E. -salva ogni sua diversa e più opportuna decisione in merito- di voler richiamare a chiarimenti il CTU già designato affinchè il predetto consulente provveda ad aggiornare la stima del **lotto 1** (ora composto dai soli subb 4 e 10) a seguito del frazionamento (in atti dal 26.02.2026) e soppressione del sub 7.*

Il Giudice E.I., in data 29-09-2026, VISTO AGLI ATTI dispone che l'Esperto designato provveda ad effettuare, entro 20 giorni, la stima aggiornata *dei cespiti che tenga conto dell'intera proprietà dei soli sub 4 e sub 10 (originato dal sub 7) di mq. 265,00, espungendo altresì il sub 9.*

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, accettato l'incarico, ha preso atto che l'istanza del Delegato alla Vendita, Avv. Francesco Iacopini, recepita dal Giudice, richiede specificamente di:

1. **Aggiornare la stima del compendio immobiliare denominato "Lotto 1"**, limitando la valutazione alla piena proprietà dei soli subalterni **4** e **10** della particella 1156 (Foglio 95).
2. **Tenere conto degli effetti del frazionamento catastale** in atti dal 25 febbraio 2026, che ha comportato la soppressione dell'originario subalterno 7 e la nascita del subalterno 10 (superficie mq 265,00), assegnato in proprietà esclusiva al debitore.
3. **Espungere dalla valutazione il subalterno 9**, in quanto già oggetto di trasferimento separato a favore dei comproprietari non debitori.

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti, completa di accesso presso i pubblici uffici, Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali, prima di procedere alla valutazione del Lotto 1 nella sua variata consistenza, il sottoscritto ritiene necessario effettuare una **premessa riepilogativa** atta alla disamina degli eventi che hanno condotto il Lotto nella sua attuale identificazione.

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

PREMESSE

All'inizio della procedura il Lotto 1 presentava la seguente consistenza:

LOTTO 1: Stato dei beni alla data del 15/07/2024:

- **Subalterno 4:** Locale uso rimessa al piano terra (mq 139) – Quota: **1/1 di piena proprietà** in capo al debitore XXXXXXXXXXX.
- **Subalterno 7:** Area urbana al piano terra (mq 457) – Quota: **580/1000** in capo a XXXXXXXXXXXXXX; quota residuale di 420/1000 in capo ai terzi non debitori (XXXXXXXXXXXXXX).
- **Subalterno 9:** Area urbana al piano terra (mq 450) – Quota: **580/1000** in capo a XXXXXXXXXX; quota residuale di 420/1000 in capo ai terzi non debitori.

Variazioni dei beni del LOTTO 1, DAL 15/07/2024 AD OGGI:

Il bene identificato catastalmente al **sub 4**, dal 15-07-2024, ad oggi, risulta invariato per consistenza, intestazione, gravami.

Il bene identificato catastalmente al **sub 7**, dal 15-07-2024 ad oggi, ha subito variazioni che ne hanno modificato la identificazione, e la quota di appartenenza, in capo al debitore XXXXXXXXX.

Su istanza dei comproprietari non debitori, è stato predisposto un progetto divisionale per scioglimento della comproprietà con richiesta di attribuzione di porzioni in natura dell'area urbana, perfezionata con frazionamento del sub 7 che, soppresso, ha dato origine ai due nuovi mappali, **sub 10 e sub 11** (sub 10 di mq. 265,00 e 1156 sub 11 di mq. 192,00).

A detta attività è seguita la Sentenza di Divisione, emessa dal G.E. che, con Decreto di Trasferimento del 17-04-2026, ne ordinava la trascrizione.

L'ispezione presso l' AdE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, ha permesso di accertare che la trascrizione è stata eseguita in data 31-07-2026.

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

Trascrizione RP n. 9288- RG n. 12591 del 31-07-2026

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep 269/2026 del 17/04/2026 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI, con il quale, venivano trasferite in proprietà esclusiva i beni sub 10 e sub 11 (ex sub 7), ai seguenti soggetti:
A XXXXXXXXX, debitore esecutato, veniva assegnata in piena proprietà esclusiva (1/1) la p.lla 1156 **Sub 10** di mq 265,00 (oggetto della presente procedura).
A XXXXX E XXXXXX, comproprietari non debitori, veniva assegnata in proprietà esclusiva, la p.lla 1156 Sub 11 di mq.192,00 (non oggetto della presente procedura).

L'ispezione presso l' AdE Servizi Catastali di Macerata, ha permesso di accertare che risulta registrata la voltura catastale, variazione per frazionamento e soppressione della ex p.lla 1156 sub 7, Pratica n.MC0024657 in atti dal 26/02/2026 E (n. 24657.1/2026) in coerenza con la trascrizione RP n. 9288, RG n. 12591 del 31-07-2026, dalla quale risulta la piena proprietà della p.lla 1156 sub 10 di mq. 265,00 in capo al debitore esecutato Sig. XXXXXXXXX, e la piena proprietà della p.lla 1156 sub 11 di mq. 192,00, in capo ai comproprietari non debitori, XXXXX E XXXXXX.

Per quanto sopra verificato, si è accertata la continuità delle trascrizioni in conservatoria e la corretta registrazione al catasto, in capo al debitore esecutato XXXXXXXXX, riguardante l'unità **sub 10** (ex sub 4 porz) Lotto N° 1 della presente procedura.

L' ispezione ipotecaria presso l'AdE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, ha però permesso di rilevate anomalie da perfezionate prima della vendita in Procedura Esecutiva, non risultando registrati, in calce alla trascrizione del Pignoramento RP n. 9992 del 23/08/2022 ed all'iscrizione dell' Ipoteca Giudiziale RP n. 1172 del 28/08/2020, gli annotamenti relativi alle variazioni per mutamento identificativi, quote di proprietà e consistenza, della originaria ex p.lla 1156 sub 7, necessari a rendere la corretta continuità della procedura precisando altresì, che, allo stato attuale, detti gravami colpiscono ancora formalmente le unità derivate dalla ex p.lla 1156 sub 7 nella sua interezza, comprendendo quindi anche il sub 11, ora di proprietà dei terzi non debitori.

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

Ist. n. 23 dep. 05/10/2026

Il bene identificato catastalmente al **sub 9**, dal 15-07-2024 ad oggi, ha subito variazioni che ne hanno modificato la quota di appartenenza in capo al debitore XXXXXXXXX.

I comproprietari non debitori, XXXXX E XXXXXX, hanno manifestato l'interesse ad acquistare la quota di 580/1000 del debitore XXXXXXXXX al prezzo stimato nella perizia del 15/07/2024.

Con Ordinanza del **24 giugno 2026**, il G.E. ha disposto il trasferimento della quota del debitore in favore di XXXXX E XXXXXX, ordinando la contestuale cancellazione dei gravami e delle formalità pregiudizievoli limitatamente a questo subalterno e, a seguito di cio', il sub 9 sarebbe da considerarsi definitivamente espunto dal Lotto 1.

L' ispezione ipotecaria presso l' AdE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata, e presso il Servizio Catastale, ha però permesso di rilevare non risulta ancora eseguita alcuna attività disposta con l'Ordinanza del G.E., sia in ordine alla trascrizione di Decreto di Trasferimento, relativa voltura catastale, cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sullo stesso gravanti, e la p.lla 1159 sub 9 risulta ad oggi ancora intestata a: XXXXXXXXX per quota pari a 580/1000 P.P. , XXXXXX per quota pari a 210/1000 P.P., XXXXX per quota pari a 210/1000 P.P.

Si precisa che nell'Ordinanza del G.E. del 24-06-2026, sono allegate le formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e da cancellare, l'ispezione ipotecaria ha fatto emergere che una di queste, Ipoteca Volontaria RP 1520 RG 11671 del 13-09-2013, risulta cancellata con annotamento per Cancellazione totale eseguita in data 21/08/2023 a seguito di Comunicazione n. 1663 del 18/08/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/11/2022.

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

Il sottoscritto CTU, a completamento dell'attività incentrata sulla esatta indicazione e consistenza dei cespiti formanti, all'attualità, il Lotto N° 1, per i quali ha evidenziato rilievi circa il completamento delle attività ancora da eseguire atte alla loro continuità ipotecaria e catastale, in ottemperanza a quanto disposto dal Giudice E.I. Dott.ssa Filomena Di Gennaro nell'Ordinanza del 24-06-2026, di seguito rappresenta la consistenza del suddetto Lotto di cui formulerà la Consulenza Estimativa integrativa.

ATTUALE CONSISTENZA DEL LOTTO N. 1

All'esito delle variazioni sopra descritte, l'attuale perimetro del **Lotto 1** oggetto di Procedura, risulta così composto ed identificato:

1) Comune di Treia (MC), Loc. Valcerasa n. 68

Identificazione Catastale: Foglio 95, **Particella 1156, Subalterno 4**, Categoria C/2 (in attesa di conferma classe/consistenza).

Titolarità: **Piena proprietà (1/1) in capo a XXXXXXXXX**.

Descrizione: Trattasi di due piccoli fabbricati limitrofi adibiti rispettivamente a deposito e garage, situati all'interno della corte esclusiva. Il deposito ha struttura in muratura di mattoni, tetto a due falde in lamiera e pavimento in cemento. Il garage presenta finiture civili con pavimento in ceramica e serranda basculante. Entrambi sono dotati di impianto elettrico fuoritraccia e sono privi di certificato di agibilità.

2) Comune di Treia (MC), Loc. Valcerasa snc

Identificazione Catastale: Foglio 95, **Particella 1156, Subalterno 10**, Categoria F/1 (Area urbana), consistenza mq 265,00.

Titolarità: **Piena proprietà (1/1) in capo a XXXXXXXXX**.

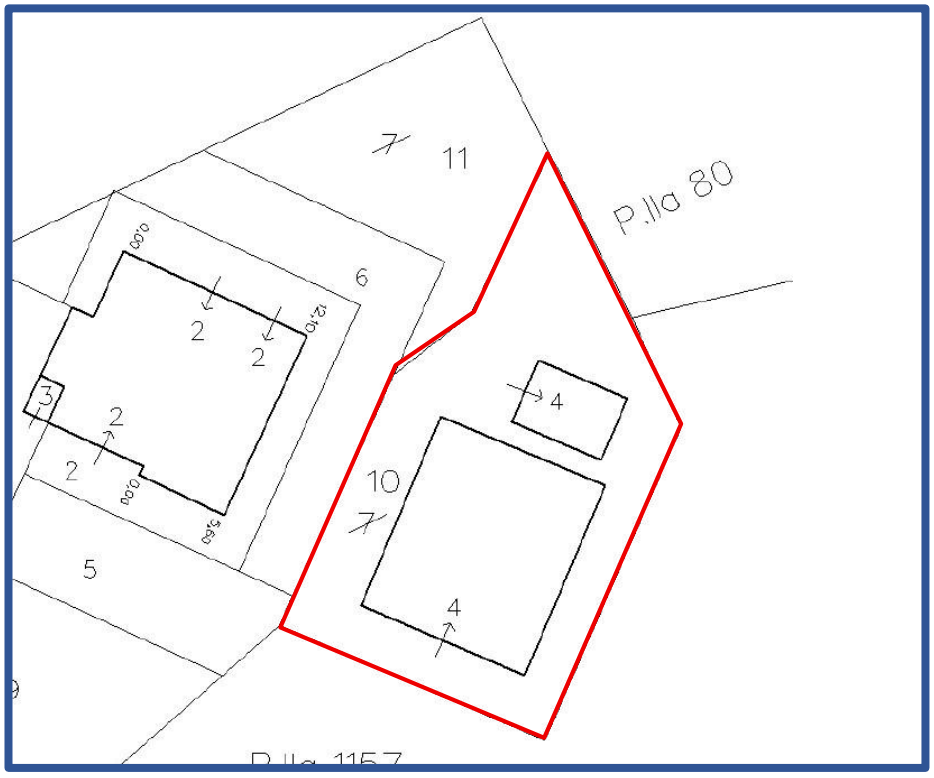
Descrizione: *Area urbana con piano di calpestio parzialmente asfaltato, utilizzata come corte d'accesso e pertinenza esclusiva dei fabbricati di cui al subalterno 4.*

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

DESCRIZIONE PORZIONI IMMOBILIARI LOTTO N° 1

Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locali uso rimessa al PT, distinto al catasto fabbricati al foglio 95 particella 1156 sub 4; per quota pari a 1/1 P.P. in capo a XXXXXXXXX

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.265,00 distinto al catasto fabbricati al foglio 95 particella 1156 sub 10



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

DESCRIZIONE CATASTALE LOTTO N° 1

I beni oggetto di Pignoramento e facenti parte del **LOTTO N° 1** sono distinti all' Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata- Territorio, CATASTO FABBRICATI,

Comune di Treia (MC) Contrada Valcerasa n. 8 al

N	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	REND.CAT.	PIANO
1	**95**	**1156**	**4**	**C/6**	**6**	**Mq.139**	**Mq.147**	**€. 107,68**	**T**
2	**95**	**1156**	**10**	**F/1**	**--**	**Mq.265**	**--**	**--**	**T**

Intestati a XXXXXXXXX nato a Treia il 25/07/1946 LMBLRC46L25L366G Proprieta' 1/1 CONFINI :

Proprietà Capitani Agnese, Nardi Carlo, proprietà XXXXXXXXX, ssa

TITOLARIETA' E PROVENIENZA LOTTO N° 1

Di seguito si rende un breve riepilogo dei titoli di provenienza essendo gli stessi riportati in esteso nella Perizia depositata il ***15/07/2024***

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 1/ 1 di piena proprietà in capo a XXXXXXXXX dei beni distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 derivano da

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/07/1994 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale CARLO CONTI Repertorio 38521 del 11/07/1994 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2011 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 11845 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

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

Dall'esame degli atti effettuato all' Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in capo a XXXXXXXXX dei beni distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 7 ora sub 10 (oltre che della P.lla 1156 sub 9, ora espunta), derivano da

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/07/1994 - Registro Particolare 5397 Registro Generale 7365 Pubblico ufficiale CARLO CONTI Repertorio 38521 del 11/07/1994 - ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/08/2011 - Registro Particolare 7542 Registro Generale 11845 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/08/2011 - Registro Particolare 7541 Registro Generale 11844 Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 115685/11775 del 03/08/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE CONTRO del 03/10/2017 - Registro Particolare 8194 Registro Generale 11122 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI ALESSANDRO Repertorio 4607/3280 del 28/09/2017 ATTO TRA VIVI.

TRASCRIZIONE RP n. 9288- RG n. 12591 del 31-07-2026

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Rep 269/2026 del 17/04/2026 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI,

con il quale, venivano trasferite in proprietà esclusiva i beni sub 10 e sub 11 (ex sub 7), ai seguenti soggetti:

A Lambertucci Ulderico, debitore esecutato, veniva assegnata in piena proprietà esclusiva (1/1) la p.lla 1156 Sub 10 di mq 265,00 (oggetto della presente procedura).

A Capitani Agnese e Nardi Carlo, comproprietari non debitori, veniva assegnata in proprietà esclusiva, la p.lla 1156 Sub 11 di mq.192,00 (non oggetto della presente procedura).

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

3. Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);

LOTTO N° 1

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 4**

Sono emerse difformità sulla quota di **1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 10 ex sub 7 : si rilevano i mancati annotamenti derivanti dall'Ordinanza Decreto Trasferimento immobili**

Seppure formalmente non facente parte del LOTTO 1, Sono emerse difformità *sulla quota di* ***1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 9 per mancanza di trascrizione per vendita quota esecutato ed i mancati annotamenti derivati dall'Ordinanza Decreto Trasferimento immobili***

4. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;

LOTTO N° 1

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni in capo al **XXXXXXXXX** **è conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta al sovrastante *"Quesito 2" in cui si riporta, per continuità, la trascrizione derivata da Decreto di Trasferimento (ad eccezione del sub 9 estraneo alla presente procedura ma con trascrizioni ed annotamenti da perfezionare)*

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

5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

LOTTO N° 1

La consultazione dei Registri Immobiliari ha permesso di accertare che sugli immobili grava la seguente **iscrizione pregiudizievole, priva degli annotamenti come disposti dal G.E. nell' Ordinanza del 24-06-2026.**

ISCRIZIONE CONTRO del 28-08-2020 - RP 1172 – RG 9546 **IPOTECA GIUDIZIALE**
Derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27-07-2020 Numero di repertorio 1199 - Autorità emittente TRIBUNALE Codice fiscale 800 120 80430 Sede MACERATA (MC)
Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22
A FAVORE: UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI *Sede* BERGAMO (BG)
Codice fiscale 03053920165
CONTRO: XXXXXXXXX Nato il 25/07/1946 a TREIA LMB LRC 46L25 L366 G
GRAVA SU : **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: *foglio 95 particella 1156 sub 4***
Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 7*
Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: *foglio 95 particella 1156 sub 9*
Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*
Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*
Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

6. Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e –ove possibile- con quale spesa (indicativa);

LOTTO N° 1

Fanno parte del LOTTO N. 1 i due fabbricati distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 e l' area urbana distinte alla P.lla 1156 sub 10, Comune di Treia.

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

Ist. n. 23 dep. 05/10/2026

Dalla consultazione della documentazione tecnica ricevuta dal Comune di Treia a seguito di richiesta di accesso agli atti, è emerso che

La costruzione del fabbricato ad uso garage distinto alla P.lla 1156 sub 4 è stata autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria N° 912/S, rilasciata dal Comune di Treia in data 23-09-1989 prot. 9189/4/86 previa richiesta di sanatoria edilizia presentata il 30/09/1986 a nome Lambertucci Pietro.

La costruzione del fabbricato ad uso deposito distinto alla P.lla 1156 sub 4 è stata autorizzata con Concessione Edilizia in Sanatoria N° 154/S2, rilasciata dal Comune di Treia in data 20-04-1990 prot. 2757/4/86 previa richiesta di sanatoria edilizia presentata il 27/03/1986 a nome Lambertucci Pietro.

Per gli immobili distinti alla P.lla 1156 sub 4 non è stata fatta richiesta di Certificato di Agibilità e le unità ne sono prive.

Per l'area urbana non è presente alcuna richiesta di autorizzazione; per la stessa, che sviluppa una superficie totale di mq. 265,00 non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU.

Nel vigente PRG del Comune di Treia gli immobili facenti parte del LOTTO N° 1, sono posti all'interno della Zona Agricola di interesse Paesistico , regolata dall'Art.lo 30 delle NTA

VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA

LOTTO N° 1

Fanno parte del LOTTO N. 1 i due fabbricati distinti al Foglio 95 P.lla 1156 sub 4 e l'area urbana distinta alla P.lla 1156 sub 10, Comune di Treia.

Dal confronto tra lo stato autorizzato (doc fornita dal Comune di Treia) e quanto rinvenuto sul posto, si evidenziano alcune difformità come di seguito si specifica.

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

CONFORMITA' fabbricato destinato a garage p.lla 1156 sub 4

CATASTALE: Conforme
URBANISTICA : Conforme
EDILIZIA : Conforme ma privo di certificato di agibilità
COSTI SANATORIA €. 0,00

CONFORMITA' Fabbricato uso deposito p.lla 1156 sub 4

CATASTALE: Non conforme ma sanabile mediante redazione di nuova planimetria catastale previo ottenimento sanatoria edilizia COSTI €. 600,00
URBANISTICA : Conforme
EDILIZIA : Non conforme ma SANABILE attraverso redazione di Sanatoria edilizia da concordare con SUE di Treia
COSTI SANATORIA €. 1.500,00 oltre oneri amministrativi e sanzioni

CONFORMITA' Aree urbane p.lla 1156 sub 10

CATASTALE: Conforme
URBANISTICA : Conforme
EDILIZIA: Conforme
COSTI SANATORIA €. 0,00

7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

LOTTO N° 1

Al momento del sopralluogo del 2024 gli immobili risultavano occupati dal proprietario, Sig. XXXXXXXXX che risulta, però, deceduto in data 27-06-2026.

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

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

LOTTO N° 1

A seguito degli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, si è accertato che **XXXXXXXXX** risulta proprietaria dei beni **per la quota di 1/1 della piena proprietà del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 4 per la quota di 1/1 della piena del bene sito in Treia F. 95 P.lla 1156 sub 10.**

9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

LOTTO N° 1

I beni risultano acquistati dal debitore **XXXXXXXXX** in regime di separazione dei beni.
Il debitore **XXXXXXXXX risulta deceduto il 27-06-2026** a Macerata

10. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

LOTTO N° 1

Non si conoscono, non risultano trascrizioni in capo a detti beni

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

11. accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;

LOTTO N° 1

La consultazione dei Registri Immobiliari ha permesso di accertare che sugli immobili grava la seguente **formalità pregiudizievole, priva degli annotamenti come disposti dal G.E. nell' Ordinanza del 24-06-2026.**

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/08/2022 - RP 9992 RG 13528 ATTO GIUDIZIARIO

Data 01/08/2022 Numero di repertorio 2083 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI per €. 630.540,00

A FAVORE: SIRIO NPL SRL Sede CONEGLIANO (TV) 05122460263

CONTRO: XXXXXXXXX Nato il 25/07/1946 a TREIA LMB LRC 46L25 L366 G

GRAVA SU : **Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68:** ***foglio 95 particella 1156 sub 4***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 7***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: ***foglio 95 particella 1156 sub 9***

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 331*

Comune di Treia Via Galilei: *foglio 99 particella 341*

Comune di Macerata Via Maffeo Pantaleoni n. 13: *foglio 56 particella 1531 sub 7*

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

Ist. n. 23 dep. 05/10/2026

12. Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è: "Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

- Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (Segmento di mercato).
- I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.
- Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si sono applicati i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

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

Ist. n. 23 dep. 05/10/2026

RELAZIONE ESTIMATIVA

Il principio su cui si fonda il procedimento di valutazione, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare, per un immobile sostituibile con altri immobili simili, un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Analisi delle compravendite

Verrà analizzato il mercato immobiliare relativo all' area di interesse.
La valutazione delle compravendite è essenziale per determinare l'andamento del mercato e la tipologia di clientela che si potrebbe raggiungere.
La ricerca è stata effettuata con l'ausilio di annunci di immobili simili della zona.

Comparabili

L' analisi di mercato condotta ha evidenziato che il Comune di Treia, per la zona di interesse e tipologia di immobili, non sono reperibili annunci e/o atti di vendita riferiti a fabbricati accessori rurali da porre a confronto con i beni in esame. Per questo motivo sono stati reperiti annunci di fabbricati a destinazione residenziale il cui valore ritrovato è stato ragguagliato alla destinazione dei beni oggetto di esecuzione e pari al 50% in quanto accessorio diretto del fabbricato rurale.

Criteri Valutativi

Avendo reperito annunci immobiliari da porre a confronto del bene in esame, trattandosi di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato, e considerando che la differenza di valore tra gli immobili è determinata dalla differenza degli ammontari delle loro caratteristiche, tra cui dimensione e manutenzione, si è applicato il metodo di confronto di mercato MCA ritenuto il più diretto, probante e documentato per la puntuale ricerca del più probabile valore di mercato.

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

LOTTO N° 1 CONSISTENZE SUPERFICIARIE TOTALI DELLE UNITA'

ID CATASTALE COMUNE DI TREIA	DESTINAZIONE	PIANO	SUP CATASTALE MQ	COEFF %	SUP COMM RAGG
F. 95 P.LLA 1156/4	**MAGAZZ-GARAGE**	**T**	147,00	*100*	147,00
F. 95 P.LLA 1156/11	**AREA URB**	**T**	265	*3*	8,00

LOTTO N° 1

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	loc. Valchiusa	Passo Treia	S.M.in Piana	Loc. Valcerasa	Via
Distanza dal soggetto di stima	1200	800	2600	----------	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	----
Prezzo rilevato	129.000,00	115.000,00	150.000,00	----------	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	offerta	offerta	offerta	----------	----
Data (mesi dal rilevamento)	8	1	9	----------	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	12,00%	12,00%	12,00%	----------	%
Prezzo adottato	**113.520,00**	**101.200,00**	**132.000,00**	----------	Euro
Superficie principale/ragguagliata (*)	**160,00**	**153,00**	**300,00**	**147,00**	mq.
Superficie balconi					mq.
Superficie terrazze					mq.
Superficie logge					mq.
Superficie cantina					mq.
Superficie soffitta					mq.
Supericie loc. accessori					mq.
Superficie giardino					mq.
Superficie autorimessa					mq.
Posto auto	**2**	**1**	**0**	**1**	n.
Livello di piano (piano terra = 0)	**0**	**1**	**0**	**0**	n.
Servizi igienici	**1**	**1**	**1**	**0**	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**	**2**	**3**	n.
Zona (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**1**	**2**	**0**	**0**	n.
Qualità (es. +1, +2, ….,-1, -2, …)	**1**	**0**	**0**	**0**	n.

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

Ist. n. 23 dep. 05/10/2026

Tabella dei saggi e dei rapporti

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)		-1,00%
Coefficienti di ragguaglio superfici		
balconi		
terrazze		
logge		
cantina		0,25
soffitta		
loc. accessori		
giardino		
autorimessa		0,50
Giardino (€./mq.)		
Posto auto (€./cad.)		4.000,00
Livello di piano - saggio di incremento (%)		2,00%
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	8.000,00
	vetustà dei servizi igienici (anni)	35
	vita utile di un servizio igienico (anni)	35
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	
	quota millesimale (‰)	
	impianto ristrutturato da anni (anni)	
	vita utile impianto ascensore (anni)	
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	20.000,00
Zona - saggio di incremento (%)		5,00%
Qualità - saggio di incremento (%)		10,00%

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	160,00	Prezzo marginale	€ 709,50		
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	153,00	Prezzo marginale	€ 661,44	Prezzo marginale assunto :	€ 440,00
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	300,00	Prezzo marginale	€ 440,00		
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	147,00				

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	94,60	84,33	110,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	440,00	440,00	440,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	110,00	110,00	110,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	220,00	220,00	220,00
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	2.270,40	1.984,31	2.640,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	5.676,00	5.060,00	6.600,00
Qualità	11.352,00	10.120,00	13.200,00

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	113.520,00	101.200,00	132.000,00
Data	-756,80	-84,33	-990,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	-5.720,00	-2.640,00	-67.320,00
Superficie balconi	0,00	0,00	0,00
Superficie terrazze	0,00	0,00	0,00
Superficie logge	0,00	0,00	0,00
Superficie cantina	0,00	0,00	0,00
Superficie soffitta	0,00	0,00	0,00
Superficie loc. accessori	0,00	0,00	0,00
Giardino	0,00	0,00	0,00
Autorimessa	0,00	0,00	0,00
Posto auto	-4.000,00	0,00	4.000,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	0,00	-1.984,31	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	20.000,00
Zona	-5.676,00	-10.120,00	0,00
Qualità	-11.352,00	0,00	0,00
Prezzo corretto (€.)	**86.015,20**	**86.371,35**	**87.690,00**

Prezzo corretto medio (€.)	**86.692,00**
errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	1,95% errore < 6% : accettabile

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

Lo sviluppo del calcolo sopra esposto – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i fabbricati pari ad €./mq.590,00 che debitamente rapportato alla destinazione dei beni in esame risulta essere pari ad €/mq.295,00

VALORE FABBRICATI P.LLA 1156 sub 4= €.43.000,00 CT per quota 1/1 p.p.

VALORE AREA P.LLA 1156 sub 10= €. 2.300,00 CT per la quota 1/1 p.p.

Il tutto per un valore totale del Lotto N° 1 pari ad €. 45.300,00 per quota 1/1 p.p.

VALORE LOTTO N. 1
RIFERITO ALLA QUOTA 1/1 IN CAPO ALL'ESECUTATO XXXXXXXXX
= €. 45.300,00

13. Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando -in caso affermativo- i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Ad oggi i beni non risultano piu' divisibili e si rendono vendibili in N° 1 LOTTO come sopra già espresso

LOTTO N° 1

Comune di Treia Loc. Valcerasa n. 68: Locale uso rimessa al PT, della consistenza catastale di mq. 139,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 4; per quota pari a 1/1 P.P. in capo a XXXXXXXXX €. 43.000,00***

Comune di Treia Loc. Valcerasa snc: Area urbana al PT, della consistenza catastale di mq.265,00 distinto al catasto fabbricati al ***foglio 95 particella 1156 sub 10 per quota pari a 1/1 P.P. in capo a XXXXXXXXX €. 2.300,00***

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

LOTTO N° 1

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

Euro 45.300,00

AL LORDO DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE

SPESA INDICATIVA DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE IN PARTE SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO -*OVE POSSIBILE*-: SPESA INDICATIVA €. 2.100,00 DA CUI DERIVA UN VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE AL NETTO *DELLE SPESE INDICATIVE DI REGOLARIZZAZIONE PARI AD €. 43.200,00.*

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale, di aver esattamente adempiuto all'incarico ricevuto.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Il CTU

Geom.Lucia Smorlesi

Macerata li, 05-10-2026

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata
Iscrizione Albo n. 0609
Geometra
Lucia Smorlesi

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

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.

Il CTU

Geom.Lucia Smorlesi

Macerata li, 05-10-2026



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