

STUDIO TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

Via Giovanni XXIII, 45 Sforzacosta (MC) C.A.P. 62010
Cod. Fisc. NNS LSN 77P15 E783C - P.IVA : 01559280431
Tel. 0733/203146- Cell.347/3622704 - Fax. 0733/203146
alessandroannessi@libero.it - alessandro.annessi@ingpec.eu

Tribunale di Macerata (MC)

Relazione Peritale

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 84/24 R.G.

Promossa da: BCC NPLS 2021 SRL

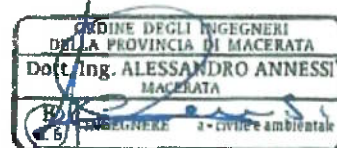
Contro: [REDACTED]

Giudice: POLIMENI ANDREA ENRICO

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 13/08/2025

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 84/24**

Giudice dell'Esecuzione: **POLIMENI ANDREA ENRICO**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: **BCC NPLS 2021 SRL.**

Difensore: Studio Legale Formica e Associati

Convenuti : XXXXXXXXXX

Data notifica di nomina CTU: 09/05/25

Data giuramento telematico: 09/05/25

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 17/08/25



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione Atto Pignoramento	Nota del 13/06/2024
	Reg. gen. n. 8620
	Reg. part. n. 6723

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita:	1 di 1
Destinazione	Abitazione + garage, siti in Castelraimondo (MC) - Loc. Feggiani - Via E. Mattei n.2
Dati catastali	NCEU FG. 19 P.IIa 362 sub 9 e 10

VALORE MERCATO	€	60 000,00
BASE D'ASTA	€	54 000,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono Comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri relativi alla trasferibilità	non sussistono vincoli di trasferibilità (fatte salve le irregolarità rilevate)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	occupato con titolo non opponibile

NOTE DEL CTU

Ribadita la NON completezza degli elaborati grafici in atti, si segnalano "importanti" Difformità che coinvolgono l'intero fabbricato ed in particolare le unità del piano sottotetto e quindi anche l'unità sub 9 oggetto di esecuzione. NON è possibile pronunciarsi circa la sanabilità delle difformità rilevate, nonostante i molteplici confronti avuti con i Tecnici Comunali, ciò in quanto, l'accertamento richiederebbe un'importante e dispendiosa analisi tecnica (urbanistica e delle strutturale) che dovrebbe coinvolgerebbe tutte le unità del fabbricato e che non potrebbe prescindere da saggi, indagini e prove in sito. (vedasi Punti 1 e 2 del Quesito n.6).



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»

1) Individuazione beni;

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sub 9 e dal garage sub 10, parti dell'edificio residenziale condominiale sito via E. Mattei n.2, in Loc. Feggiani, nel Comune di Castelraimondo (MC), e di seguito valutati come **Lotto Unico**.

L'immobile confina con enti comuni, ex proprietà Sabbieti a più lati, salvo altri.

2) Situazione catastale.

Dati della richiesta	Comune di CASTELRAIMONDO (Codice:C251)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Foglio: 19 Particella: 362 Sub.: 9

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	362	9			A/3	2	6,5 VRMI	Totale: 129 m ² Totale: edime aree scoperte***: 121 m ²	Euro 419,62	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LOCALITÀ FEGGIANO Piano 1												
Utilità comuni: Sez. urbana: Foglio 19 Particella 361 Sub.: . Sez. urbana: Foglio 19 Particella 365 Sub.: . Sez. urbana: Foglio 19 Particella 366 Sub.: .												
Note: Partita 1140 Med.56												

Dati della richiesta	Comune di CASTELRAIMONDO (Codice:C251)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Foglio: 19 Particella: 362 Sub.: 10

INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
---	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		19	362	10			C/6	3	17 m ²	Totale: 19 m ²	Euro 22,83	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.
Indirizzo: LOCALITÀ FEGGIANO Piano 1												
Utilità comuni: Sez. urbana: Foglio 19 Particella 361 Sub.: .												
Note: Partita 1140 Med.53												

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. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;

Alla data di trascrizione del pignoramento la titolarità dei beni spetta a [redacted] per 1/1 della piena proprietà.



2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;

Ad oggi gli immobili in oggetto sono di titolarità di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/1 della piena Proprietà, cui sono pervenuti con Atto di Compravendita RP 10311 del 28/09/2006 a rogito Notaio SALVI MARIA AMELIA, da Boni Emilia.

Nell'atto di Compravendita i coniugi [REDACTED] dichiarano che il loro matrimonio è regolato dalla loro legge nazionale che prevede, quale regime legale, quello della Separazione dei beni e che, pertanto, l'acquisto degli immobili in oggetto deve intendersi personale del solo acquirente, così come confermato dal coniuge, sig.ra [REDACTED]

Alla Sig.ra Boni Emilia gli immobili in oggetto erano pervenuti con Atto di Notarile di Permuta RP 6036 del 04/07/2005 a rogito Notaio VALORI LINO, per i diritti pari ad 1/2 della piena Proprietà, da Boni Annalisa.

A Boni Emilia e Boni Annalisa gli immobili in oggetto erano pervenuti con Atto di Compravendita RP 1241 del 03/03/1975 a rogito Notaio PACIFICO GIANFERRO, per i diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena Proprietà, da Casoni Pier Paolo.

3) Continuità ex art. 2650 c.c.; Sussiste.

4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.; Conforme.

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»

1) Diritti reali e di godimento; non rilevati

2) Limitazioni di natura condominiale: non rilevate; si precisa che il condominio non è dotato di regolamento condominiale.

3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'amministratrice del Condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, rilevava che l'attuale situazione debitoria del Sig. [REDACTED] nei confronti del condominio è pari a € 375,00 composti da 100,00 euro di residuo a saldo quota condominiale anno 2024 e € 275,00 euro relativi alla quota condominiale anno 2025.

4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il



diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; non rilevati;

5) **Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;** non rilevate (fatte salve le difformità di cui al quesito 6);

6) **Formalità pregiudizievoli da cancellare;** - Ipoteca Volontaria RP 4390 del 28/09/2006 derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca di credito Cooperativo di Recanati e Colmurano – Società Cooperativa, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Castelraimondo Fg. 19 p.la 362 sub 9 e 10.

- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 6723 del 13/06/2024 a favore di BCC NPLS 2021 srl, contro [REDACTED] per la quota di per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Castelraimondo Fg. 19 p.la 362 sub 9 e 10.

7) **Formalità che non potranno essere cancellate:** non rilevate

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 pattuito1»

1) **Stato di occupazione rilevato in loco:** L'immobile risulta occupato dall'esecutato insieme alla sua famiglia.

2) **Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:** Non si è provveduto ad eseguire tale verifica in quanto l'immobile risulta occupato dall'esecutato insieme alla sua famiglia.



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



Inquadramento territoriale del fabbricato

L'edificio condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è stato realizzato nei primi anni '70; esso si sviluppa su 4 piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'appartamento sub 9, sito al piano sottotetto, ha sviluppo al piano sottotetto ed ha una consistenza complessiva pari a circa 121mq al lordo delle mura perimetrali.

Internamente si distinguono un ingresso - disimpegno, un soggiorno, una cucina abitabile con retro cucina, tre camere da letto ed un bagno, oltre a n.2 terrazzi di complessivi 29 mq.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono in ceramica, gli infissi sono in legno con vetro singolo; le porte interne sono in legno.

L'abitazione ha un mediocre stato di manutenzione, si rilevano muffe, macchie di umidità ed il distacco di piccole porzioni di pavimentazione interna; gli impianti, gli infissi e le finiture dell'unità sono risalenti all'epoca di costruzione (primi anni '70).

L'edificio NON è dotato di ascensore.

Il garage sub 10, ha sviluppo al piano seminterrato ed ha una consistenza complessiva pari a circa 19mq al lordo delle mura perimetrali.





esterno fabbricato (con individuazione dell'unità sub 9)



Soggiorno



cucina





Camera 1



camera 2



Camera 3



Bagno



Garage



Garage



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»

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;

Licenza Edilizia n.3625 rilasciata dal Comune di Castelraimondo in data 7 settembre 1973;

Permessi di Abitabilità dell'anno 1974 n. 54-55-56-57-58-59-60-61-62;

In riferimento ai Permessi di Abitabilità, anche a seguito di confronto con l'istruttore tecnico Comunale, NON è stato possibile risalire a quale Permesso di Abitabilità sia eventualmente riferibile alle unità oggetto di esecuzione.

- 2) Regolarizzazione edilizia:** (in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Si rilevano diverse difformità che riguardano l'intero fabbricato ed in particolare le unità del piano sottotetto e quindi anche l'unità sub 9 oggetto di esecuzione.

In base alla documentazione edilizia in atti NON è stato possibile riscontrare con precisione l'entità di tali difformità; ciò in quanto gli elaborati tecnici NON sono completi.

Tuttavia rispetto agli elaborati grafici presenti (incompleti) si riscontrano difformità nello sviluppo della copertura (sagoma e volume), nella disposizione e nel numero delle aperture finestrate ecc.

Anche in esito a confronti con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che le difformità NON sono esattamente definibili e pertanto NON sono economicamente quantificabili se non a seguito di un'importante e dispendiosa analisi tecnica (urbanistica e delle strutturale) che dovrebbe coinvolgere tutte le unità del fabbricato e che non potrebbe prescindere da rilievi, saggi, indagini e prove in sito.

Considerata la carenza della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale, lo scrivente CTU ha eseguito accesso atti anche presso gli Uffici della Regione Marche Dipartimento Infrastrutture e Territorio - Settore Rischio Sismico (ex Genio Civile); tale ricerca ha avuto esito negativo.

3) Attestato di prestazione energetica;

Si allega APE relativo all'abitazione sub 9.

4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).

Non trattasi di terreno.



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%)»

In particolare: - proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le cor-rezioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;

- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accer-ti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;

- verifichi 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.

1) Valore di mercato;

2) Valore base d'asta.

Lotto Unico							
Fg.19 P.IIa 362	Comune di Castelraimondo (MC)						
	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	Valore €
SUB 9	Sottotetto	Abitazione	121	100%	121,0	€ 650,00	€ 78 650,00
		terrazzi/ balconi	29	30%	8,7	€ 650,00	€ 5 655,00
SUB 10	Ps1	Garage	19	50%	9,5	€ 650,00	€ 6 175,00
Sommano valore lordo =							€ 90 480,00
Considerata la presenza di importanti difformità e considerato che l'accertamento circa l'entità delle stesse NON è fattibile se NON in esito ad un'importante e dispendiosa analisi tecnica (urbanistica, edilizia e delle strutturale) che dovrebbe coinvolgere tutte le unità del fabbricato e che non potrebbe prescindere da rilievi, saggi, indagini e prove in sito, Si stima una riduzione forfettaria pari ad 1/3 del valore.							€ 60 320,00
Valore di mercato (arrotondato) =							€ 60 000,00
Valore Base d'asta (arrotondato) =							€ 54 000,00

Allegati:

- Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica APE dell'abitazione;
- Atto di Compravendita RP 10311 del 28/09/2006;
- Estratto di matrimonio del debitore;
- Certificato Stato Civile del debitore;

Macerata, li 13/08/2025

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi



