

**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. 57/24 R.G.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**Giudice: DI GENNARO FILOMENA**

**CTU: Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 03/12/2025

**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. 57/24**

Giudice dell'Esecuzione: **DI GENNARO FILOMENA**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale

Difensore: Avv. Fabrizio Panzavuota

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 01/08/25

Data giuramento telematico: 04/08/25

Data termine presentazione Relazione Peritale: 28/12/25



<b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE</b>	
Trascrizione Atto Pignoramento	Nota del 19/04/2024
	Reg. gen. n. 5715
	Reg. part. n. 4447
<b>QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI</b>	
Quota colpita:	1 di 1
Destinazione	Abitazione + garage (villetta a schiera), siti in via Urbino rispettivamente ai numeri civici 20 e 18, nel Comune di Montecosaro (MC) - Frazione Montecosaro Scalo
Dati catastali	NCEU FG. 24 P.IIa 1079 sub 7 e 11
VALORE MERCATO	€ 318 000,00
BASE D'ASTA	€ 286 000,00
<b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>	
Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	Corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono Comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 c.p.c.:	Conforme, fatta eccezione per il numero civico delle due unità che realmente è civico 20 per il sub 7 e civico 18 per il sub 11
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 nella risposta al Quesito n.6 comma 2)
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	occupato con titolo non opponibile.
<b>NOTE DEL CTU</b>	
Nessuna nota di rilievo, salvo quanto indicato nella risposta al Quesito n.6 comma 2	



**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 una villetta a schiera del tipo cielo terra (villetta di testa su versante est), parte del complesso residenziale denominato "Quattro Stagioni", sita in via Urbino ai civici 20 e 18, nel Comune di Montecosaro (MC) – Frazione Montecosaro Scalo ed identificata con l'unità sub 7 (abitazione) e l'unità sub 11 (garage), di seguito valutate come **Lotto Unico**.

L'abitazione sub 7 confina con proprietà Giandomenico Franco, proprietà Pirro e proprietà Mazzaferro, salvo altri.

Il Garage sub 11 confina con proprietà Gianfranco Domenico, corte esclusiva, proprietà Pirro, salvo altri.

## 2) Situazione catastale.

Dati della richiesta	Comune di MONTECOSARO (Codice:F482) Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 1079 Sub.: 7

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1079	7			A/2	1	6,5 vani	Totale: 155 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte***: 136 m <sup>2</sup>	Euro 587,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERMANA n. SNC Piano T-1 - 2										
Notifica				Partita		1001163		Mod.58		-		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F482 - Foglio 24 - Particella 1079

Dati della richiesta	Comune di MONTECOSARO (Codice:F482) Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 1079 Sub.: 11

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	1079	11			C/6	2	99 m <sup>2</sup>	Totale: 110 m <sup>2</sup>	Euro 153,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA FERMANA n. SNC Piano S1										
Notifica				Partita		1001163		Mod.58		-		
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F482 - Foglio 24 - Particella 1079



**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 \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà.

**2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;**

Ad oggi gli immobili in oggetto sono di titolarità di \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà, cui sono pervenuti con Atto di Compravendita RP 9615 del 28/11/1997 a rogito Notaio Alfonso Rossi, da

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;

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;** non esiste condominio;

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 3521 del 23/09/2005 derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Ancona spa, contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà, immobile identificato al NCEU del Comune di Montecosaro Fg. 24 p.Ila 1079 sub 7 e 11.



Iscrizione RP 1859 del 03/09/2025, Ipoteca in Rinnovazione, formalità di riferimento RP 3521 del 23/09/2005.

- Ipoteca Legale RP 3707 del 22/08/2007 derivante da 300 ART 77 DPR 602/73 a favore di Equitalia Marche due spa, contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà, immobile identificato al NCEU del Comune di Montecosaro Fg. 24 p.IIa 1079 sub 7 e 11.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione RP 537 del 11/04/2024 derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione, contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà, immobile identificato al NCEU del Comune di Montecosaro Fg. 24 p.IIa 1079 sub 7 e 11.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 4447 del 19/04/2024 a favore di Iseo spv srl contro \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1di1 della piena proprietà, immobile identificato al NCEU del Comune di Montecosaro Fg. 24 p.IIa 1079 sub 7 e 11.

- Ipoteca in Rinnovazione RP 1859 del 03/09/2025, (formalità di riferimento RP 3521 del 23/09/2005) derivante da 0668 Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Banca Popolare di Ancona spa, contro \_\_\_\_\_ per i diritti di 1di1 della piena proprietà, immobile identificato al NCEU del Comune di Montecosaro Fg. 24 p.IIa 1079 sub 7 e 11.

**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.





Internamente al garage si distinguono un area deposito, ricavata mediante realizzazione di un tramezzo NON autorizzato, un area rimessa mezzi ed un piccolo ripostiglio.

Completa la proprietà una corte esterna esclusiva di circa 154mq completamente recintata, parzialmente pavimentata e parzialmente sistemata a giardino; oltre alla rampa esclusiva di accesso al garage identificata con il sub 3 BCNC ai sub 7 e 11.

Tutte le superfici indicate si intendono al lordo delle mura perimetrali

Le pavimentazioni dell'abitazione sono in Parquet per il piano terra e primo, con bagni e cucina con pavimentazione in gres; il garage e la soffitta hanno pavimentazione anche essi in gres.

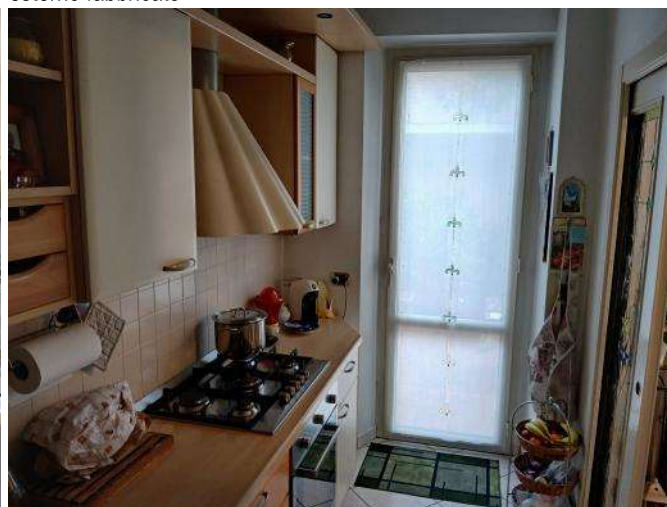
L'abitazione ha complessivamente un discreto stato di manutenzione.



esterno fabbricato



Soggiorno



cucina





Bagno PT



Camera 1



Bagno P1



Camera 2



Camera 3



soffitta





Terrazzo in copertura



garage



Garage



Corte esterna

**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;

Concessione Edilizia n. 20 del 25/05/1995 Prat.104

Variante Concessione Edilizia n.25 del 12/03/1996

Variante Concessione Edilizia n.13 del 21/02/1997

Autorizzazione di Abitabilità 137 del 30/07/1997

- 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)

Difformemente da quanto riportato negli elaborati progettuali in atti si segnalano:

- presenza di tamponatura interna in corrispondenza del garage sub 11;
- presenza di apertura finestrata tipo velux in corrispondenza della falda nord di copertura della soffitta;

In esito ad un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che tali difformità potranno essere sanate con una spesa indicativa di circa € 7000.00.

### 3) Attestato di prestazione energetica;

Si allega APE relativo all'abitazione sub 7.

### 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 correzioni 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 accerti 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.

<b>Lotto Unico</b>							
Fg.24 P.IIIa 1079	Comune di Montecosaro (MC)						
	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	Valore €
<b>SUB 7</b>	PT	Abitazione	56	100%	56,0	€ 1 500,00	€ 84 000,00
		Corte esclusiva	154	10%	15,4	€ 1 500,00	€ 23 100,00
	P1	Abitazione	58,5	100%	58,5	€ 1 500,00	€ 87 750,00
		terrazzi/ balconi	16,5	50%	8,3	€ 1 500,00	€ 12 375,00
	P2	soffitta	32	50%	16,1	€ 1 500,00	€ 24 150,00
		soffitta (loc tec e rip)	16	25%	4,0	€ 1 500,00	€ 5 932,50
		terrazzi/ balconi	14	25%	3,5	€ 1 500,00	€ 5 250,00
<b>SUB 11</b>	PS1	Garage	110	50%	55,0	€ 1 500,00	€ 82 500,00
Sommano valore lordo =							€ 325 057,50
A DETRARRE spese di regolarizzazione immobile =							€ 7 000,00
<b>Valore di mercato (arrotondato) =</b>							<b>€ 318 000,00</b>
<b>Valore Base d'asta (arrotondato) =</b>							<b>€ 286 000,00</b>
N.B. la superficie della scala è stata valutata una sola volta e convenzionalmente attribuita al piano terra							



**1) Valore di mercato = € 318 000.00**

**2) Valore base d'asta = € 286 000.00**

**Allegati:**

- Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico e elenco sub);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica APE dell'abitazione;
- Atto di Provenienza;
- Estratto di matrimonio dell'esecutato;

Macerata, li 03/12/2025

IL TECNICO  
*Ing. Alessandro Annessi*

