

## PREMESSO CHE

- con provvedimento di nomina del **07.08.2025**, inviato tramite PEC il **27.08.2025**, il Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Filomena Di Gennaro nominava il sottoscritto Ing. Andrea Resparambia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A840 quale esperto per la procedura esecutiva n. R.G. **95/2025** fissando il termine del **10.02.2026** per il deposito della propria perizia e fissando la prima udienza per il **11.03.2026**;
- in data **27.08.2025** il sottoscritto effettuava il deposito telematico del verbale di accettazione dell'incarico ex art. 569 comma 1° c.p.c.;
- in data **28.08.2025** con nota inviata tramite PEC il Perito faceva richiesta di accesso agli atti allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Civitanova;
- in data **01.09.2025** il perito procedeva all'accesso presso l'Ufficio del Territorio di Macerata per la verifica delle iscrizioni ipotecarie visionando direttamente i registri immobiliari;
- in data **19.09.2025**, congiuntamente al custode giudiziario Avv. Forti Michela, veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione senza però riuscire ad avere accesso ai cespiti;
- in data **03.10.2025** dopo accordi telefonici, veniva reiterato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- in data **26.09.2025** il perito procedeva all'accesso presso Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Civitanova per la verifica delle conformità urbanistiche e dei vari titoli abilitativi interessati dai beni in esame;

tutto quanto sopra premesso il sottoscritto stante le disposizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione procede come segue:





# TRIBUNALE DI MACERATA

SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. 95/2025

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA

DEBITORE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO  
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. MICHELA FORTI  
ESPERTO STIMATORE: ING. ANDREA RESPARAMBIA



## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

	Nota del <b>01.07.2025</b>
Trascrizione atto pignoramento:	Reg. gen. n. <b>10062</b>
	Reg. part. n. <b>7484</b>

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI	
Quota colpita:	<b>Intera</b>
Destinazione	Civitanova Marche (MC)
Box /Cantine	Via Santa Rita snc
<b>Lotto 1</b>	
Dati catastali	Foglio 9 Part. 1565 sub 61-72
VALORE MERCATO	€ 31.775,71
BASE D'ASTA	<b>€ 28.600,00</b>
<b>Lotto 2</b>	
Dati catastali	Foglio 9 Part. 1565 sub 60
VALORE MERCATO	€ 10.716,89
BASE D'ASTA	<b>€ 9.650,00</b>

### SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: ~~corrisponde / non corrisponde~~

Comproprietari non eseguiti: ~~sussistono / non sussistono~~ comproprietari non eseguiti

Documentazione *ex art. 567 c.p.c.*: ~~conforme / non conforme~~

Continuità delle trascrizioni *ex art. 2650 c.c.*: ~~sussiste / non sussiste~~

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: ~~sussistono / non sussistono~~ vincoli di trasferibilità

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: ~~le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita / sussistono~~ formalità opponibili all'acquirente

Stato di occupazione: ~~libero / occupato con titolo opponibile / occupato senza titolo / occupato con titolo non opponibile, ecc.~~

### NOTE DEL CTU

Non sono state evidenziate problematiche particolari da dover segnalare al Giudice dell'Esecuzione.

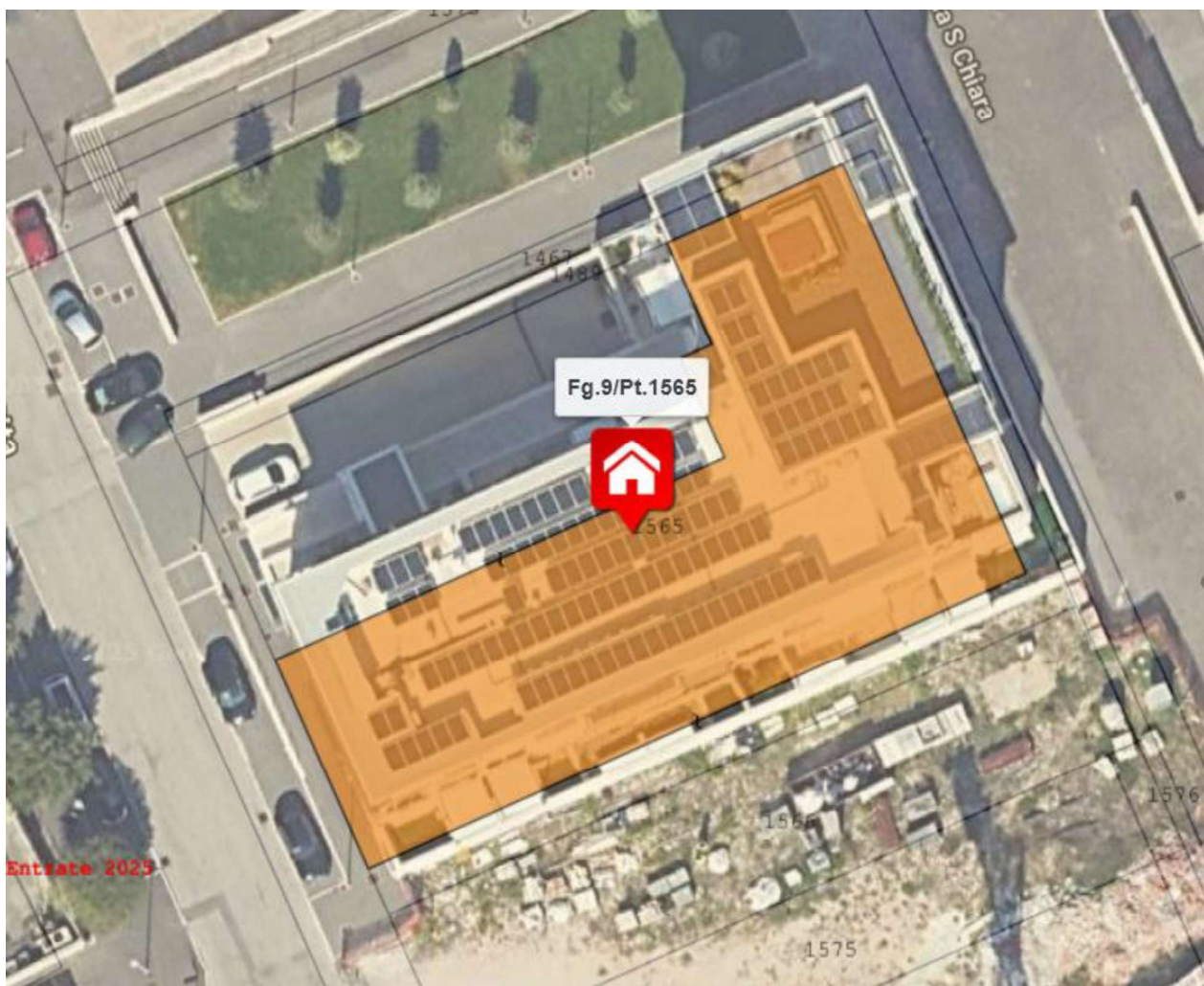


QUESITO N. 1 - L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti

### Individuazione beni

L'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva riguarda l'immobile individuato da un compendio immobiliare ad uso box auto e cantine sito in via Santa Rita snc del comune di Civitanova Marche (MC).

Ai fini dell'esatta individuazione degli immobili oggetto del pignoramento si è effettuato un raffronto tra l'ortofoto satellitare attuale e l'elaborato planimetrico catastale (All. 01), riscontrando la corrispondenza tra quanto pignorato e la situazione reale dei luoghi come meglio evidenziato nei fotogrammi seguenti:



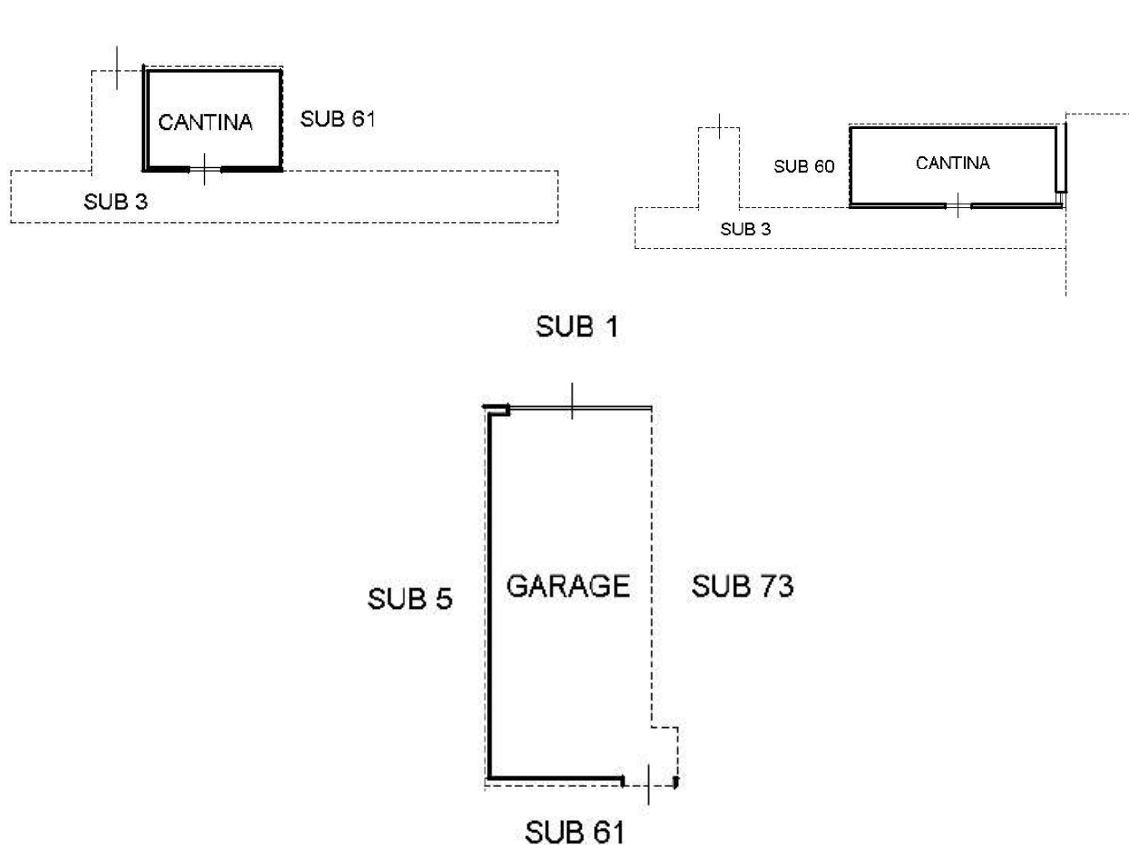
*Sovrapposizione ortofoto attuale e mappa catastale tratta da Stimatrix forMaps*

### Situazione catastale

L'immobile è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Civitanova Marche sez. 1 al Foglio 9 particella 1565 sub. 60-61-72 mostrano che le particelle rispondono a quanto in catasto.







Planimetria catastale dei sub 60-61-72

QUESITO N. 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

#### Titolarità alla trascrizione del pignoramento

Al momento della trascrizione del pignoramento la titolarità del compendio è del sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

Non risultano difformità tra l'identificazione del bene contenuto nell'atto di pignoramento, quello della nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

#### Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi

In base al controllo effettuato presso la Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. 04) sono emerse le seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria n. 827 del 11.05.2022** a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C., con domicilio presso la propria sede in via Dante Alighieri n. a Pieve Torina (MC).



- **Pignoramento immobiliare n. 5512 trascritto il 17.05.2024** a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C. con domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Copponi Francesco in via Corso Italia n. 102 a Castelraimondo (MC).
- **Pignoramento immobiliare n. 7484 trascritto il 01.07.2025** a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C. con domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'Avv. Copponi Francesco in via Corso Italia n. 102 a Castelraimondo (MC).

Per la provenienza nel ventennio è possibile riportare:

- Società CIVITANOVA 2000 S.r.l. con sede a Civitanova Marche (MC) avente PI 01320490434, in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche in data 03.08.1988 rep. 50669/4555 e trascritto in data 08/08/1998 al n. 6711 Reg. Part.;
- Società CIVITANOVA 2000 S.r.l. in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Michele Gentilucci di Morrovalle (MC) in data 04.05.2022 trascritto l'11.05.2022 al n. 5316

In base alle ricerche effettuate l'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

#### Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Dalla verifica effettuata risulta la rispondenza dei documenti ex art. 567 c.p.c.

**QUESITO N. 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**

#### Diritti reali e di godimento

Non ci sono altri diritti diversi dalla piena proprietà e sul godimento che possano limitare la disponibilità, l'utilizzo o il valore economico del bene.

#### Limitazioni di natura condominiale

Non ci sono limitazioni di natura condominiale.

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

Risultano agli atti ratei scaduti del condominio pari a:



---

Sub. 61+72	361,21€ + 863.08€ =	1.224,29€	(All. 05)
Sub. 60		283,11€	(All. 06)

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 ci sono limitazioni derivanti da altri titoli.

Limitazioni di natura urbanistica o edilizia

Non ci sono limitazioni di natura urbanistica o edilizia.

Formalità pregiudizievoli da cancellare

Non ci sono formalità pregiudizievoli da cancellare.

Formalità che non potranno essere cancellate

Non ci sono formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate.

Regime di comunione legale con il coniuge

Stante la documentazione pervenuta dall'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Civitanova Marche, risulta che

\_\_\_\_\_ / ha contratto matrimonio il 30.06.2013 con la Sig.ra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Macerata in data 08.05.2019 RG 40/2019 è stata omologata la separazione consensuale sottoscritta il 03.04.2019 tra i coniugi. (All. 07)

**QUESITO N. 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 occupazione rilevato in loco

Il compendio di beni risulta occupato dall'esecutato.

Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate

Non risultano contratti presso l'Agenzia delle Entrate.

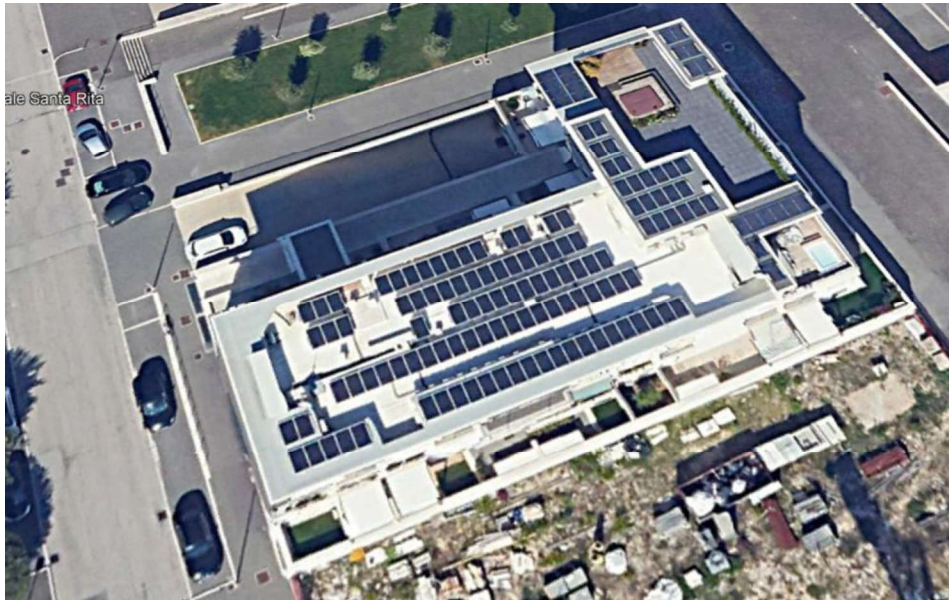
**QUESITO N. 5 - L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici**

**Tipologia:** il compendio in questione si inserisce in un'area delimitata da via Carducci, via Cecchetti e dalla ferrovia Civitanova-Macerata, già urbanizzata salvo la zona Est soggetta a vincolo archeologico. La struttura è

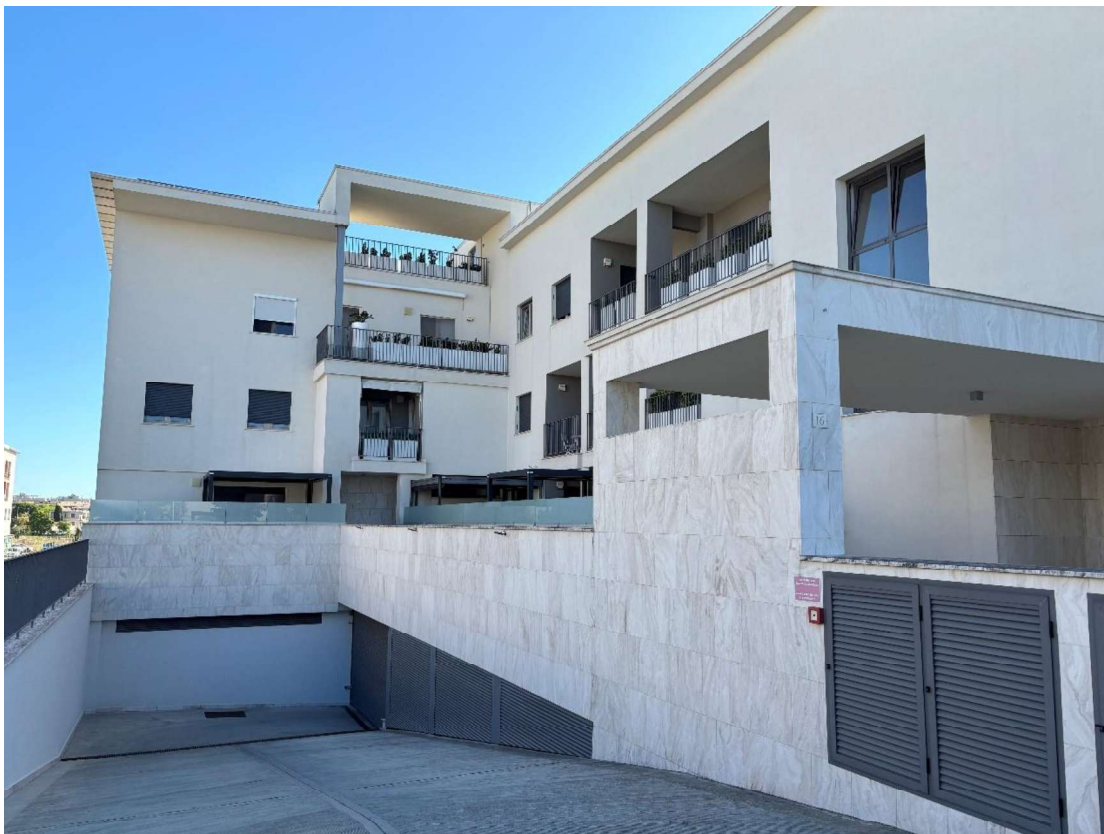


composta da tre piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa, servito da due scale condominiali con ascensori e accessi da via Santa Rita. Gli appartamenti, distribuiti su tre livelli, sono dotati di logge e terrazzi, con giardini condominiali e privati che garantiscono privacy e protezione visiva.

Il compendio si compone di due cantine ed un ampio garage sub. 72. La prima cantina sub. 61 risulta collegata internamente con il garage mentre l'altra cantina sub. 60 ha un accesso indipendente. Le finiture e i livelli di impianto sono caratteristiche della destinazione d'uso dei locali.



*Veduta generale edificio principale*



*Veduta generale ingresso garage*





*Veduta generale ingresso garage*

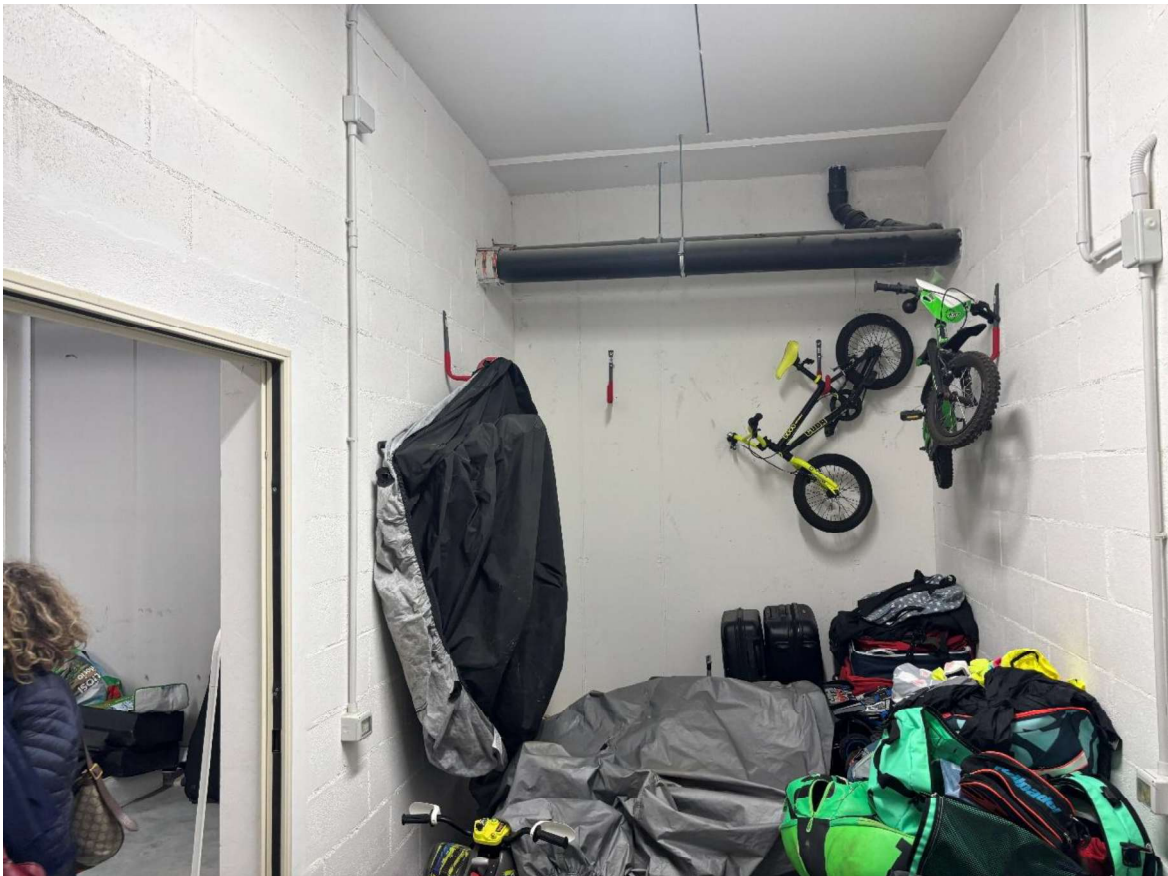


*Veduta ingresso garage sub 72*





*Veduta interno garage sub 72*

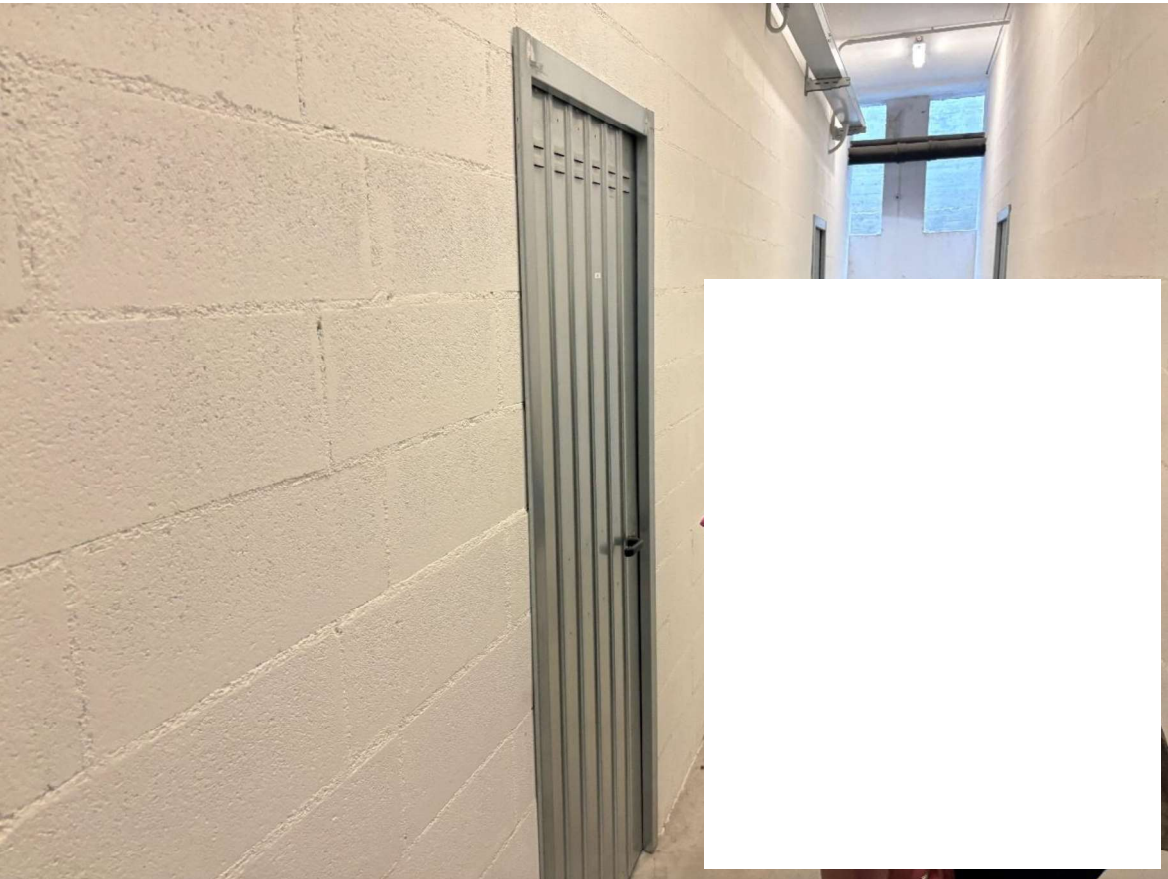


*Veduta interna cantina sub 61*





*Veduta interna cantina sub 61*



*Veduta ingresso cantina sub 60*





*Veduta interna cantina sub 60*

**Ubicazione:** Via Santa Rita snc – Civitanova Marche (MC).

**Caratteristiche strutturali:** la struttura è in cemento armato gettato in opera, con solai in laterocemento e predalles, murature esterne rivestite in intonaco colorato e travertino, infissi in PVC a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in alluminio verniciato, copertura piana con coibentazione, guaina e ghiaietto, pavimentazioni esterne in travertino, cls e laterizio.

**Accessi:** è presente un accesso pedonale antistante il fronte principale su viale Santa Rita aderente alla rampa dei garage posta al piano seminterrato.

**Dotazioni condominiali:** il locale abitativo è servito da un impianto elettrico condominiale e impianto con canalizzazione esterna per la parte privata del garage e delle cantine.

**Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti:** il compendio si presenta in buono stato manutentivo con dotazioni impiantistiche idonee per l'utilizzo. Da segnalare la presenza di una borchia di ricarica per autoveicoli elettrici probabilmente connesso ad un impianto fotovoltaico posto in copertura.

**QUESITO N. 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**

Situazione edilizia/urbanistica e regolarità



**Conformità Edilizia:** la costruzione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli concessori rilasciati dal Comune di Civitanova Marche:

- P.d.C. 92 del 09.08.2016 – Titolo originario
- SCIA in Variante del 30.12.2016;
- SCIA in Variante del 31.07.2018;
- SCIA in Variante del 08.07.2019;
- P.d.C. 96 del 01.10.2019 – Proroga termini titoli abilitativi;
- SCIA Fine lavori del 06.08.2018.

**Conformità catastale:** non si segnalano difformità catastali.

**Conformità Urbanistica:** non si segnalano difformità urbanistiche.

#### Attestato di prestazione energetica

Trattandosi di locale ad uso garage/cantine, privo di impianto termico non si dà ingresso agli adempimenti in tema di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e s.mm.ii, in conformità a quanto statuito dalle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. del 26 giugno 2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009.

**QUESITO N. 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%)**

#### Valore di mercato

Stima del valore di mercato dell'immobile

#### **LOTTO 1**

Considerata l'intimità e la connessione tra l'ambiente del garage (sub. 72) e della cantina (sub. 61) è preferibile accorpare i due subalterni in un unico Lotto. Dati metrici e consistenza dell'immobile sono riportati nello specifico documento allegato (**All. 08**), **tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile** nella misura di **33.000,00 €**. Togliendo il valore delle spese ancora da corrispondere al condominio avremo:

$$33.000,00 - 1.224,29 = 31.775,71 \text{ €}$$

#### Valore base d'asta

#### **VALUTAZIONE DEL LOTTO 1**

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, si applica, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del **10%** pertanto:



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1: = **28.600,00 €** (diconsi ventottomilaseicento euro)

## LOTTO 2

Dati metrici e consistenza dell'immobile (sub. 60) sono riportati nello specifico documento allegato (All. 09), tale da determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile nella misura di 11.000,00 €. Togliendo il valore delle spese ancora da corrispondere al condominio avremo:

$$11.000,00 - 283,11 = 10.716,89 \text{ €}$$

### Valore base d'asta

#### VALUTAZIONE DEL LOTTO 2

Considerando che l'immobile viene trasferito con procedura esecutiva, si applica, una riduzione rispetto al valore di mercato, come sopra individuato, nella misura del 10% pertanto:

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 2: = **9.650 €** (diconsi novemilaseicentocinquanta euro)

Muccia, il 25.10.2025



#### ELENCO ALLEGATI:

- All. 01 – Elaborato planimetrico
- All. 02 – Visura catastale
- All. 03 – Planimetria catastale
- All. 04 – Ispezione ipotecaria
- All. 05 – Situazione versamenti 61+72
- All. 06 – Situazione versamenti 60
- All. 07 – Estratto di matrimonio
- All. 08 – Rapporto di valutazione 61+72
- All. 09 – Rapporto di valutazione 60

