

**TRIBUNALE DI MACERATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Proc. n. R.G.E. 99/2025

Creditore procedente: BANCA MACERATA S.P.A.

Debitori eseguiti:

RELAZIONE finale

All'Ill.ma Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Il sottoscritto Ing. Carestia Emanuele (CRSMNL77B17E690S), nato a LORETO il 17.02.1977, residente a Recanati in Frazione Sambucheto n. 34/A, con studio professionale in Recanati Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. B76, ad evasione dell'incarico di Consulente per la stima del compendio pignorato, conferitogli dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, per udienza del 11/03/2026, prestava il giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa relativamente all'immobile sito in Macerata Via Romeo Pagnanelli n. 6, il giorno 19 settembre 2025 alle ore 9.00

Svolgimento delle operazioni peritali abitazione:

Il giorno 19/09/2025 alle ore 9,00, avveniva il sopralluogo in Macerata Via Romeo Pagnanelli n. 6, come sopra indicato presso i luoghi di causa per la valutazione dell'immobile.

Inoltre ho provveduto a realizzare una documentazione fotografica, necessaria per immortalare lo stato dei luoghi e manutenzione.

Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario Avv. Falleroni Sabrina



Visto ciò ed in risposta al quesito posto, si descrive quanto di seguito:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento Immobiliare

Registro generale n. 10559 del 09/07/2025

servizio di pubblicità immobiliare nota presentazione n. 1 reg. particolare n. 7885

Quota colpita

La quota colpita è di $\frac{1}{2}$

$\frac{1}{2}$ in separazione

dei beni

Immobile comune di Macerata Via Romeo Pagnanelli, 6

Dati catastali Foglio 56 particella 1462 sub 4 e 15

Valore di mercato € 223 983,00

Base d'asta

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde la quota colpita
Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

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»

Il fabbricato oggetto della perizia di stima è ubicato nel comune di Macerata in Via Romeo Pagnanelli n. 6 è distinto in catasto al foglio 56 part. 1462 sub 4 abitazione cat. A/3 classe 1 consistenza 6,5 vani posta al piano terra e cantina posta al piano seminterrato, mentre il sub 15 del foglio 56 part. 1462 posto al piano seminterrato e un garage con categoria C/6 classe 8 consistenza 14 mq.



L'appartamento è situato al piano terra di un fabbricato edificato nei primi anni del 2000, è confinante su tre lati con una corte esclusiva di proprietà di mq 364, mentre sul lato posto a nord con la scala e l'ingresso agli altri appartamenti.

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»

Alla data del pignoramento il proprietario dell'immobile come risulta dall'agenzia delle entrate è la sig.ra
proprietà di 1/1.

Con atto del 03.06.2003 del notaio Alessandrini la quota di proprietà della signora _____ era stata registrata in comunione dei beni con il marito _____. Con annotazione del 13.11.2023 i comproprietari hanno frazionato in quota $\frac{1}{2}$ _____ e $\frac{1}{2}$ _____, con trascrizione del 13.02.2006 fatto la separazione dei beni.

L'atto di pignoramento è stato regolarmente trascritto in data 09/07/2025 presso la Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con nota di presentazione n. 1, Reg. Generale n. 10559, Reg. Particolare n. 7885, ed è stato sottoposto a pignoramento la piena proprietà delle unità immobiliari sub. 4 e 15

Successioni e atti dell'ultimo ventennio

Atto del 03/06/2003 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 70147 - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione n. 2169 registrato in data 23/06/2003 - ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO Voltura n. 3778.1/2003 - Pratica n. 104009 in atti dal 17/07/2003

L'immobile come evidenziato nell'atto di pignoramento, è stato assegnato come socio dalla cooperativa edilizia alla Sig.ra _____ nel 2003

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»

Come evidenziato nell'atto di pignoramento, tale immobile, giusto atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, trascritto con nota Presentazione n. 27 del 09.06.2003 (Reg. Gen. 7838 e Reg. Part. 5027), era stato intestato alla



Sig.ra _____ la quale dichiarava di essere in regime di comunione dei beni con il marito, la parte finanziata _____.

Il girone 13.02.2003 con annotazione Registro Particolare 2472 la quota è stata frazionata in quote.

Successivamente, a seguito di convenzione matrimoniale di separazione dei beni a rogito del notaio Dott. Claudio Alessandrini Calisti del 09.02.2006 Rep. 73811/32798, cessava la predetta comunione anche relativamente a tale bene, come risulta dalla relativa nota di trascrizione Presentazione n. 112 del 13.02.2006 (Reg. Gen. 2733 e Reg. Part. 1744). Ciò si è già rilevato nell'atto di pignoramento in quanto il bene, da visura per soggetto, risulta ancora in capo alla Sig.ra _____, ma deve ritenersi, in regime di separazione dei beni, di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in capo alla Sig.ra _____ e di $\frac{1}{2}$ in capo al Sig. _____, dovendo, dunque, il pignoramento essere eseguito nei confronti di entrambi i predetti. (voltura aggiornata in data 02/07/2026)

1. *TRASCRIZIONE del 09/06/2003 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 7838Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 70147/30337 del 03/06/2003*

ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA

2. *ANNOTAZIONE del 13/11/2003 - Registro Particolare 2472 Registro Generale 15893 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 70103/30306 del 23/05/2003*

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 529 del 2001

3. *TRASCRIZIONE del 13/02/2006 - Registro Particolare 1744 Registro Generale 2733 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 73811/32798 del 09/02/2006*

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE MATRIMONIALE DI SEPARAZIONE DEI BENI

4. *ISCRIZIONE del 27/01/2010 - Registro Particolare 229 Registro Generale 1398 Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 78073/36185 del 25/01/2010*

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2561 del 31/12/2013 (RETTIFICA)

5. *ISCRIZIONE del 05/08/2011 - Registro Particolare 2275 Registro Generale 11980*



Pubblico ufficiale ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO Repertorio 79570/37376 del 04/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

6. TRASCRIZIONE del 09/07/2025 - Registro Particolare 7885 Registro Generale 10559
Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1979/2025 del 11/06/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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»*

Il fabbricato è occupato dai proprietari e i figli

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

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni del 2000, si sviluppa con 3 piani fuori terra e un seminterrato ove sono stati realizzati garages e cantine, mentre nei piani sovrastanti sono stati realizzati 9 appartamenti.

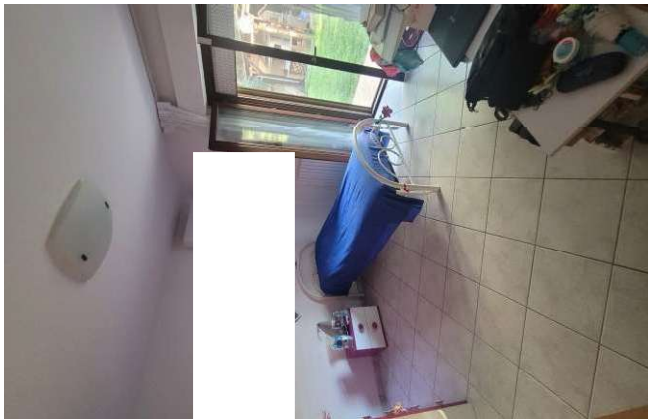
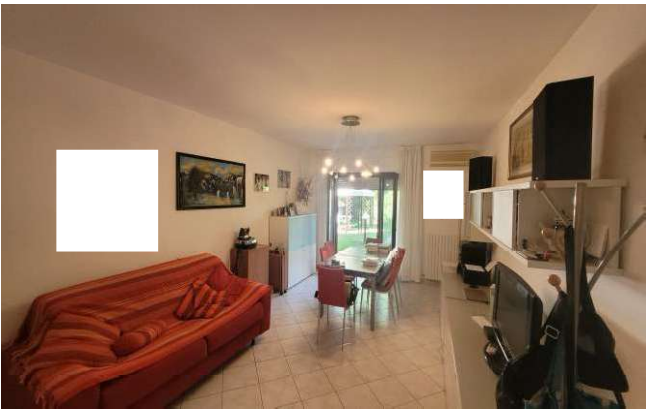
Il fabbricato è stato realizzato C.A., con tamponamenti esterni in mattoni faccia vista, infissi in legno con vetro doppio con avvolgibili in pvc e zanzariere.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia si trova all'esterno.

L'appartamento oggetto della perizia è composto da un soggiorno, una cucina, nella zona giorno, mentre nella zona notte si trovano due bagni, tre camere e un disimpegno, all'esterno si trova un giardino esclusivo di mq 364, al piano seminterrato si trova una cantina e il garage di proprietà.

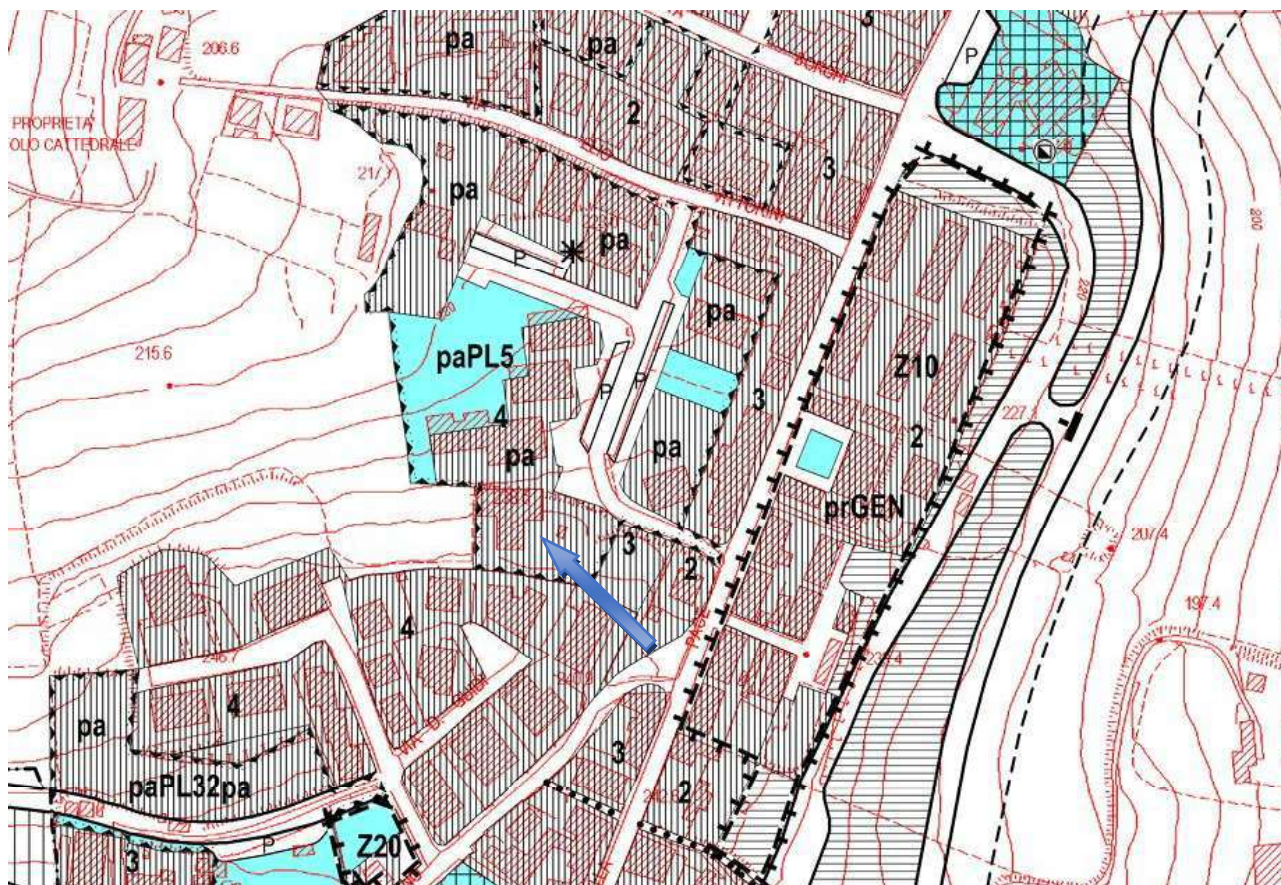
Il fabbricato nel suo complesso si trova in buone condizioni generali, sia dal punto di vista delle rifiniture interne che esterne, è dotato anche di aria condizionata (vedi foto allegate)





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»

Il fabbricato si trova inserita nel PRG in zona residenziale di completamento normata dall'art. 18, adeguamento del giugno 2025 dal comune di Macerata.



Regolarità edilizia:

Concessione n 37698/1999 del 30/05/2000

Concessione n 22596/2002 del 28/12/2002

Agibilità prot. 26740 del 30/07/2002, parere favorevole n. 23418 del 02/09/2002

Dalle verifiche effettuate al comune di Macerata relativamente all'accesso agli atti e in base alla documentazione catastale e planimetrica, l'appartamento e il garage risultano conformi e non ci sono irregolarità urbanistiche e catastali. La classe energetica è D (vedi Ape allegato)



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%)»

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA **per la determinazione del più probabile valore di mercato**

Metodo di accertamento e di stima

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi di Confronto Diretto.

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi. Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Stima Appartamento

Comune:	MACERATA (MC), 62100
Indirizzo:	Via Remo Pagnanelli, 6



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Appartamento - Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,6

- 19/09/2025

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 1) Stima Appartamento - Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,6, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in

Denominazione cespite: Srima Garage

Comune:	MACERATA (MC) , 62100
Indirizzo:	Via Remo Pagnanelli, 8

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili

- 2) Stima Garage - Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,8, censito al foglio (vedi Scheda immobile n°2 e Scheda di valutazione n° 2)



SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Srima Garage - Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,8.

Ubicazione

Comune:	MACERATA (MC), 62100
Indirizzo:	Via Remo Pagnanelli, 8
Piano:	S1

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	MACERATA
Zona censuaria:	1
Foglio:	56
Mappale:	1462
Subalterno:	15
Categoria:	C/6
Classe:	8
Consistenza:	14m²
Rendita catastale:	42,66 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	380,00	750,00	Lorda	2,00	3,50	Lorda



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Appartamento

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Pranzo soggiorno	1,00	6,47	3,88	25,10
Cucina	1,00	2,98	3,59	10,70
Camera	1,00	3,00	3,00	9,00
Camera	1,00	3,68	4,08	15,01
Camera	1,00	3,49	3,48	12,15
Wc	1,00	1,82	2,16	3,93
Wc	1,00	3,51	1,77	6,21
Disimpegno	7,80			7,80
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		89,90
		Superficie commerciale		89,90

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	32,27		0,30	9,68
Superfici pareti perimetrali esterne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		9,68
		Superficie commerciale		9,68

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie pareti interne	30,55		0,30	9,16
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		9,16
		Superficie commerciale		9,16

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	9,50		0,30	2,85
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)		Superficie lorda		2,85
		Superficie commerciale		1,43

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cantina	1,00	2,20	2,70	5,94
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e simili non comunicanti (25%)		Superficie lorda		5,94
		Superficie commerciale		1,49

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	364,00			364,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Superficie (A); 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		364,00
		Superficie commerciale		16,09



Superficie utile netta	89,90
Superficie utile lorda	99,06
Superficie commerciale	128,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
2	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	1,00
3	QUALITA' EDIFICIO - Civile	1,00
4	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
5	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
Coefficiente globale		1,06

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m2)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	1.500,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	2.250,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m2)	1.875,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m2)	1.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

$$\text{Essendo } K = (K1 + 3 * K2) / 4$$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0



K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

K1 = 0,30

K2 = 0,20

K = 0,23

C = 0,833

Valore normale unitario OMI = 1.672,50 €

Coefficiente riduttivo OMI = 0,833

Valor corretto OMI = 1.393,19 €

Valore OMI = 178.328,32 €

Valore medio di mercato = 254.400,00 €

Valore per confronto diretto = 203.520,00 €

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		178.328,32 €
Valore medio di mercato	= 1.875,00 € x 1,06 x 128,00 m²	254.400,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.500,00 € x 1,06 x 128,00 m²	203.520,00 €

Valore stimato	212.082,77 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	212.083,00 €



VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Srima Garage

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Garage	14,00			14,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		14,00
		Superficie commerciale		14,00

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	12,80		0,20	2,56
Superfici pareti interne (100% fino a uno spessore max di 50 cm)		Superficie lorda		2,56
		Superficie commerciale		2,56

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Nuova superficie	2,80		0,20	0,56
Superfici pareti in comunione (50% fino a uno spessore max di 25 cm)		Superficie lorda		0,56
		Superficie commerciale		0,28

			Superficie utile netta	14,00
			Superficie utile lorda	16,56
			Superficie commerciale	17,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2025)	380,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2025)	750,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	565,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	700,00 €



CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo}) / 2$$

Valore normale unitario OMI = 565,00 €

Valore OMI = **9.605,00 €**

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		9.605,00 €
Valore medio di mercato	= 565,00 € x 1,00 x 17,00 m²	9.605,00 €
Valore per confronto diretto	= 700,00 € x 1,00 x 17,00 m²	11.900,00 €

Valore stimato	11.900,00 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	11.900,00 €



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere Emanuele Carestia, con studio in RECANATI (MC), Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero B76, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

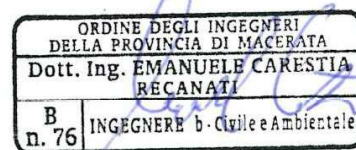
Che a seguito della comunicazione ricevuta per PEC il 29.05.2026, nella quale il giudice rilevava il disallineamento catastale in merito alla corretta intestazione dei beni, ho controllato le vecchie trascrizioni e ho riscontrato che c'era un disallineamento rispetto alla visura catastale attuale, che ho provveduto a correggere all'agenzia delle entrate presentando una voltura con prot. MC0086933 del 02/07/2026

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

RECANATI, 02/07/2026

IL TECNICO

Ingegnere Emanuele Carestia



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,6 (Appartamento)

Fabbricato sito nel comune di MACERATA (MC) Via Remo Pagnanelli,8 (Garage)



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Int.	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Appartamento													
	Fabbricato	MACERATA	MC	Via Remo Pagnanelli		56	1462	4	6	T			212 083,00 €	128,00 m²
2	Srima Garage													
	Fabbricato	MACERATA	MC	Via Remo Pagnanelli		56	1462	15	8	S1			11 900,00 €	17,00 m²
													223 983,00€	145,00 m²

IL TECNICO

Ingegnere Emanuele Carestia

