

TRIBUNALE DI MACERATA

Procedura Esecutiva n. 65/2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PURPLE SPV S.R.L.
VS



Immobili siti in
MONTECOSARO (MC)
Via Don Bosco n. 89

Il Tecnico Incaricato:
Marco Porcorossi Geometra
Piazza Annessione 14
MACERATA

ELENCO ALLEGATI

Allegato 1

- Verbale congiunto di Sopralluogo con il Custode Giudiziario [REDACTED]
[REDACTED] del 25.09.2025;

Allegato 2

- Documentazione Fotografica dei Sub. 2 – 3 -4 - 5

Allegato 3

- 3.1 Estratto di mappa catastale Fg. 24 part.IIa n. 191
- 3.2 PR.G. e relativo art. N.T.A.
- 3.3 Plan. catastali unità residenziale Fg. 24 n. 191 sub 2
- 3.4 Plan. Catastali unità non res.Fg. 24 n. 191 sub 3 – 4 -5
- 3.5 Visure catastali

Allegato 4

- 4.1 Concessione Edilizia in sanatoria n. 766/2012 prat. 595
- 4.2 Progetto Condono edilizio a firma arch. [REDACTED]

Allegato 5

- Ispezioni ipotecarie;

Allegato 6

- Attestato di prestazione energetica per il sub. 2
*Prot.0121113|19/01/2026|R_MARCHE|GRM|FRC|A|
440.110.30/2022/FRC/17 del 19/01/2026*

n. 65/2025
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: n. 65/2025
Parti: PURPLE SPV S.R.L.
Debitore: XXXXXXXXXX
Giudice: FILOMENA DI GENNARO

PREMESSA

Il G.E. nominava il sottoscritto Geom. Marco Porcorossi, C.T.U. per l'esecuzione emarginata, il quale accettava l'incarico prestando il giuramento di rito trasmesso per via telematica alla cancelleria e l'acquisizione dei termini e dei quesiti che di seguito sono integralmente riportati:

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)
2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;
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);
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;
5. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
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);
7. Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

8. Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota.
9. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;
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;
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;
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;
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.
14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.
15. Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Al fine di rispondere ai quesiti posti (riportati nel verbale di incarico), il sottoscritto C.T. ha effettuato le seguenti attività preliminari:

- n. 1 accertamento presso il sito dell'Agenzia del Territorio di Macerata finalizzato all'acquisizione della necessaria documentazione catastale ed alla verifica della completezza della stessa;
- n. 1 accertamento presso il sito dell'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare di Macerata, finalizzato all'acquisizione di visure ipotecarie per immobile e per soggetto;
- n. 1 accertamento presso CC.RR. II. di Macerata;

- n. 1 sopralluogo nei beni oggetto di procedura esecutiva, in data 25.09.2025, in presenza dell'esecutato [REDACTED], il quale convocato con lettera A/R regolarmente ricevuta, ha consentito di ispezionare i locali in oggetto;
- Accesso agli atti documentali all'Ufficio Tecnico di Potenza Picena per le verifiche urbanistiche.

Ciò premesso, si fornisce risposta ai quesiti posti.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

Il sottoscritto C.T.U. presa cognizione dei termini e dei contenuti dell'incarico conferito e delle necessarie attività tecniche da espletare, eseguivo sopralluogo il 25.09.2025 alla presenza del Custode [REDACTED], si iniziavano le attività del CTU. Nelle unità del Muroni Pietro poste al Piano Terra e Piano Primo (Sub 2) Piano Terra Magazzini (sub.3), Piano terra Autorimessa (sub. 4 e 5), si è provveduto ad eseguire misurazioni e rilievi metrici delle unità immobiliari, verificandone le effettive destinazioni in raffronto con le legittimità urbanistiche e catastali, valutando le qualità strutturali ed igienico sanitarie del bene in esame, il grado di manutenzione e conservazione, la tipologia ed efficienza degli impianti tecnologici nonché tutte le più opportune valutazioni ed accertamenti, delle unità sottoposte ad esecuzione.

Di quanto sopra è stato redatto, congiuntamente al custode giudiziario [REDACTED], il relativo verbale di sopralluogo che si rimette nell'**Allegato 1**.

In tempo differito, sono state svolte ulteriori attività tecniche sul sito dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Macerata (ex U.T.E.) sez. fabbricati sia per l'estrazione della documentazione depositata agli atti, oltre che per definire compiutamente la situazione in termini di censimento immobiliare.

Inoltre sono state esperite indagini presso la CC.RR. II. di Macerata per verificare la completezza della documentazione ipotecaria rimessa agli atti (Certificazione notarile) ed anche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montecosaro per i riscontri delle relative conformità urbanistiche.

Quesito 1

1. Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Risposta al Quesito 1 - Descrizione Generale

L'immobile sottoposto ad esecuzione risulta composto da una unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Recanati – Contrada Mattonata n. 16 - trattasi di un compendio immobiliare costituito da:

- A. n. 1 **Abitazione** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P.1° e 2° - fg. 24 n. 191 **sub. 2-** categoria A/3 classe 4° di vani 6 rendita Euro 433,82 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

- B. n. 1 **Deposito** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 3-** categoria C/2 mq.30 rendita Euro 46,48 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

- C. n. 1 **Autorimessa** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 4** - categoria C/6 classe 3° - mq.10 rendita Euro 15,49 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

- D. n. 1 **Autorimessa** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 5** - categoria C/6 classe 3° - mq.4,00 rendita Euro 5,58 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

Il compendio immobiliare è ubicato in zona periferica di Montecosaro, in prossimità, confina con la Via Don Bosco sul prospetto principale, su due lati con strada privata e ed un lato parte dell'autorimessa è in aderenza con altro fabbricato posto sulla particella 190. Il prospetto d'ingresso all'unità residenziale è su Via Don Bosco n.87 (erroneamente indicato 89) mentre l'accesso agli altri manufatti avviene dall'interno della corte della part.Illa 191.

Quanto sopra descritto viene rappresentato nella documentazione fotografica di cui all'**All.to 2**.

Gli immobili sopra descritti recentemente ristrutturati, si trovano secondo il P.R.G. di Montecosaro – in zona di completamento B/4 l'inquadramento generale del fabbricato è

rappresentato dall'estratto di mappa catastale estratto di P.R.G. e dagli elaborati planimetrici catastali che ne rappresentano la composizione distributiva di cui all'**All.to 3.0**
Il compendio immobiliare è composto da n. 1 unità residenziale (sub 14) P.1°-2° ed una unità Autorimessa al P. Terra (sub 13).

Lo stabile di vecchia edificazione composto di n. 2 piano fuori terra (P. Terra – Abitazione - 1° Soffitta), ha strutture portanti in muratura e orizzontamenti in latero-cemento, la copertura è con tetto in legno a falde.

I vari livelli di piano sono collegati da una scala di collegamento esterna e l'accesso al P.1° avviene da una finestra posta sul retro prospetto dell'edificio.

L'edificio è completamente intonacato e ma la tinteggiatura è fatiscente, nel complesso si riscontra un mediocre stato manutentivo.

L'accesso avviene direttamente dalla Via Don Bosco n. 87 (erroneamente indicata negli atti in n.89) sia per l'unità residenziale sia per le autorimesse e depositi.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

A. n. 1 **Abitazione** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P.1° e 2° - fg. 24 n. 191 **sub. 2-** categoria A/3 classe 4° di vani 6 rendita Euro 433,82 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

L'unità residenziale di che trattasi, si sviluppa su una superficie commerciale* di mq. 86,00 al Piano terra oltre mq. 86 al Piano Primo di soffitta

Il Piano Primo soffitta è allo stato grezzo, priva di ogni finitura ed impianti anche le altezze interne sono minimali e precisamente h. 2,23 al colmo fino a degradare a cm. 0,30 alla base della falda, ciò la rende quasi inutilizzabile se non come mero volume tecnico. Al fine di rapportare la sua superficie alla residenza sottostante, in considerazione di quanto sopra si applicherà un coefficiente di ragguaglio del 0.85% pertanto la superficie di sedime di mq. 86,00 a mq.13,00.

La superficie complessiva commerciale risultante è pertanto di mq. 99,00.

Le superfici sono determinate anche dall'incidenza delle murature portanti e perimetrali esterne. L'altezza interna della residenza al Piano terra è di ml. 3.00.

L'appartamento al primo Terra è formato da corridoio centrale che distribuisce i flussi interni con le camere sul lato dx, la cucina di rimpetto alla porta di casa, mentre sul lato sx di trova un ripostiglio, un bagno ed un'altra camera.

L'appartamento nel suo complesso ha finiture normali date dai materiali posti in epoca costruttiva, gli infissi esterni di finestra sono in legno con vetro camera, gli infissi di porta interne sono in legno tamburato; le pareti sono tinteggiate con varie cromaticità ed i soffitti sono di colore bianco, la pavimentazione è realizzata in gres ed i bagni sono in gres ceramico. L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico-termico e sanitario. Tutti gli impianti risultano funzionanti.

Nel complesso l'appartamento seppur di vecchio stampo è in normale stato conservativo.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

B. n. 1 **Deposito** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 3** - categoria C/2 mq.30 rendita Euro 46,48 in testa alla ditta: [REDACTED] nato a MONTECOSARO (MC) il [REDACTED], titolarità quota di 1/1;

Trattasi di un manufatto in muratura di mattoni, composto da tre ambienti privi di finiture, antistante detto manufatto è presente una tettoia con struttura in legno, e copertura in lamiera ondulata entrambe le costruzioni sono in pessime condizioni. La superficie commerciale* di mq. 19,00 per la costruzione e mq. 15 di tettoia del tutto fatiscente e pericolante (non valutabile).

In tutti gli ambienti vi è un rudimentale impianto elettrico ed idrico.

Si trova in pessimo stato conservativo.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

C. n. 1 **Autorimessa** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 4** - categoria C/6 classe 3° - mq.10 rendita Euro 15,49 in testa alla ditta: [REDACTED] nato a MONTECOSARO (MC) il [REDACTED], titolarità quota di 1/1;

Trattasi di una costruzione con forma regolare prefabbricata, con struttura in pilastri in cls e pareti di tamponamento in pannellature modulari, la copertura ha struttura in ferro a due falde con elementi modulari ondulati in Eternit.

L'altezza al colmo è di ml. 2,80 mentre alla falda è di ml. 2.30. L'autorimessa è priva di impianti. La superficie commerciale* di mq. 14.41.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

D. n. 1 **Autorimessa** Comune di Montecosaro (MC) – Via Don Bosco n. 89 - P. terra - fg. 24 n. 191 **sub. 5** - categoria C/6 classe 3° - mq. 4,00 rendita Euro 5,58 in testa alla ditta:

██ nato a MONTECOSARO (MC) il
██████████, titolarità quota di 1/1;

Trattasi di porzione di autorimessa che confina materialmente sul lato sx con il sub.4 ma sul lato destro non ha delimitazioni materiche con altra proprietà. La documentazione fotografica chiarirà sicuramente meglio lo stato di questa unità.

L'altezza al colmo è di ml. 2,80 mentre alla falda è di ml. 2.30 L'autorimessa è priva di impianti. La superficie commerciale* di mq. 4,00.

Difformità Urbanistiche - non riscontrate

Quesito 2

2. Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

Risposta al Quesito 2:

- Immobile sito in Comune di Montecosaro (MC) – Via Viale Don Bosco n.89 piano t e 1 distinto al
- Foglio 24 particella 191 subalterno 2 categoria A/3 classe 4^a di vani 6,00 piano terra e 1°;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 3 categoria C/2 classe 1^a, di mq.30, al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 4 categoria C/6 classe 2^a di mq.10; al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 5 categoria C/6 classe 3^a, di mq. 3, al piano terra;
- Attuale intestatario:

Sig. ██ **a Montecosaro (MC)** per l'intero della piena proprietà, bene personale, per averlo ricevuto:

- **Per atto di acquisto di legato**, notaio Testa Antonio del 04/12/2008, rep. 166139/18671, per la nuda proprietà; l'usufrutto a ██
██████████ a Civitanova Marche (MC); da ██
a Montecosaro (MC), deceduto il ██)
- **Trascritto a Macerata il 30/12/2008 al n.gen.20218 e part. 12681;**

(l'immobile oggetto di legato era identificato con Foglio 24 particella 191 abitazione Via Don Bosco n.99, piani terra e primo)

Ricongiungimento di Usufrutto del 26/05/2015, per morte di [REDACTED]

- **A [REDACTED]**, il terreno su cui sorge il complesso immobiliare, era pervenuto per atto del 01/09/1960, da [REDACTED], Trascritto a Macerata il 14/09/1960 al n. gen. 4090; 47098 part.
- Atto notaio Testa Antonio del 04/12/2008, rep. 166139/18671, **RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**, su immobile in Montecosaro (MC), distinto al Foglio 24 particella 191 Viale Don Bosco n.99 categoria A/3 di vani 6; Contro [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e [REDACTED] nata a Montecosaro (MC) il [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di proprietà
- Trascritto a Macerata il 30/12/2008 al n°gen.20219 n° part 12682;

Quesito 3

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);

Risposta al Quesito 3:

- Immobile sito in Comune di Montecosaro (MC) – Via Viale Don Bosco n.89 piano t e 1 distinto al
- Foglio 24 particella 191 subalterno 2 categoria A/3 classe 4^a di vani 6,00 piano terra e 1°;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 3 categoria C/2 classe 1^a, di mq.30, al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 4 categoria C/6 classe 2^a di mq.10; al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 5 categoria C/6 classe 3^a, di mq. 3, al piano terra;

gli immobili indicati nell'atto di pignoramento, sono perfettamente descritti e corrispondono ai dati catastali riportati in banca dati.

- *La particella attuale descritte al Foglio 24 con il numero 191 subalterno 2 deriva dalla particella 191 (ex categoria A/3 di vani 6) variata in data 16/12/2011 pratica MC 0245623 in atti dal 16/12/2011 Frazionamento per trasferimento di diritti – Ristrutturazione;*
- *Edificata su terreno distinto al Foglio 24 particella 191 attualmente ente urbano*

Quesito 4

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;

Risposta al Quesito 4:

Atti esaminati:

- **Per atto di acquisto di legato**, notaio Testa Antonio del 04/12/2008, rep. 166139/18671, per la nuda proprietà; l'usufrutto a [REDACTED] a Civitanova Marche (MC); da [REDACTED] a Montecosaro (MC), deceduto il [REDACTED])
- Trascritto a Macerata il 30/12/2008 al n.gen.20218 e part. 12681; (l'immobile oggetto di legato era identificato con Foglio 24 particella 191 abitazione Via Don Bosco n.99, piani terra e primo)

Ricongiungimento di Usufrutto del 26/05/2015, per morte di [REDACTED]

- **A [REDACTED]**, il terreno su cui sorge il complesso immobiliare, era pervenuto per l'intero della piena proprietà, per atto del 01/09/1960, **compravendita**, da [REDACTED], Trascritto a Macerata il 14/09/1960 al n.gen.47098 part. 4090;
- Atto notaio Testa Antonio del 04/12/2008, rep. 166139/18671, **RINUNZIA AD AZIONE DI RIDUZIONE**, su immobile in Montecosaro (MC), distinto al Foglio 24 particella 191 Viale Don Bosco n.99 categoria A/3 di vani 6; Contro [REDACTED] per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/3 del diritto di piena proprietà
- Trascritto a Macerata il 30/12/2008 al n°gen.20219 n° part 12682;

Quesito 5

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

Risposta al Quesito 5:

Atti esaminati:

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto a Macerata il 26/05/2025 al n°gen.8006 n°part.5993** a favore della PURPLE SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV), Codice Fiscale: 04846340265, **contro** [REDACTED], **per l'intero della piena proprietà**, su immobili in Montecosaro (MC), distinti al:
 - Foglio 24 particella 191 subalterno 2 categoria A/3 classe 4^a di vani 6,00 piano terra e 1°;
 - Foglio 24 particella 191 subalterno 3 categoria C/2 classe 1^a, di mq.30, al piano terra;
 - Foglio 24 particella 191 subalterno 4 categoria C/6 classe 2^a di mq.10; al piano terra;
 - Foglio 24 particella 191 subalterno 5 categoria C/6 classe 3^a, di mq. 3, al piano terra;

i rimettono le ispezioni ipotecarie effettuate nell'**Allegato 5**

Quesito 6

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);

Risposta al Quesito 6:

Per quanto attiene al compendio immobiliare:

URBANISTICA sub 2-3-4: Difformità urbanistiche non riscontrate

CATASTO - Le planimetrie catastali attualmente in atti sono conformi allo stato attuale degli immobili in esame.

AGIBILITA' – non presente

Quesito 7

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

Risposta al Quesito 7:

Dagli accertamenti effettuati in loco, lo scrivente ha rilevato che:

I subalterni 2-3-4-5- sono attualmente occupati dal [REDACTED] n.q. di Proprietario

Quesito 8

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

Risposta al Quesito 8:

Quota di proprietà o possesso:

- La proprietà delle unità immobiliari di cui al procedimento esecutivo è in carico a:
[REDACTED] nato a MONTECOSARO (MC) il
[REDACTED], con titolarità quota di 1/1;

Quesito 9

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

Risposta al Quesito 9

- A [REDACTED] è pervenuto, per acquisto di Legato, quindi atto derivate da causa di morte, pertanto è da ritenersi BENE PERSONALE;

Quesito 10

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;

Risposta al Quesito 10:

alla data del 02/12/2025 risulta:

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto a Macerta il 26/05/2025 al n°gen.8006 n°part.5993** a favore della PURPLE SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV), Codice Fiscale: 04846340265, **contro** [REDACTED], per l'intero della piena proprietà, su immobili in Montecosaro (MC), distinti al:

- Foglio 24 particella 191 subalterno 2 categoria A/3 classe 4^a di vani 6,00 piano terra e 1°;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 3 categoria C/2 classe 1^a, di mq.30, al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 4 categoria C/6 classe 2^a di mq.10; al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 5 categoria C/6 classe 3^a, di mq. 3, al piano terra;

Quesito 11

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

Risposta al Quesito 11:

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto a Macerata il 26/05/2025 al n°gen.8006 n°part.5993** a favore della PURPLE SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV), Codice Fiscale: 04846340265, **contro** [REDACTED], per l'intero della piena proprietà, su immobili in Montecosaro (MC), distinti al:
- Foglio 24 particella 191 subalterno 2 categoria A/3 classe 4^a di vani 6,00 piano terra e 1°;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 3 categoria C/2 classe 1^a, di mq.30, al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 4 categoria C/6 classe 2^a di mq.10; al piano terra;
- Foglio 24 particella 191 subalterno 5 categoria C/6 classe 3^a, di mq. 3, al piano terra;

Quesito 12

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;

Risposta al Quesito 12

In relazione alla conformazione del compendio edilizi di cui all'es. immobiliare in esame si ritiene che lo stesso possa essere diviso con stime dei singoli cespiti che saranno poi denominati Lotti.

Per le tutte le unità, nella valutazione del prezzo base di vendita del compendio immobiliare, si è proceduto con il criterio di stima sintetico – comparativa, basato sulla conoscenza delle quotazioni medie indicative degli immobili, costituite dalle medie dei prezzi rilevati sul mercato immobiliare.

A tale criterio sono stati incrociati i dati forniti dai listini della Banca dati delle quotazioni immobiliari:

- **Semestre:** 2 - 2024
 - **Comune:** Montecosaro
 - Fascia/zona:** Extraurbana/ZONA RURALE LIMITROFA AL CAPOLUOGO E ALLA LOCALITA' SCALO
- Questa banca dati riporta per unità residenziali una quotazione oscillante tra 650 ÷ 950 €/mq, mentre i dati per I box (autorimesse) una quotazione oscillante tra 325 ÷ 475 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: MONTECOSARO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE LIMITROFA AL CAPOLUOGO E ALLA LOCALITA' SCALO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	325	475	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L	3,6	4,8	L

Il valore normale unitario, ottenuto dalle suddette quotazioni immobiliari minima e massima, è determinata applicando coefficienti di merito relativi al taglio, al livello del piano ed alla categoria catastale degli immobili e nel caso in esame.

In via definitiva integrando quanto sopra con indagini di mercato effettuate presso le locali agenzie immobiliari, lo scrivente ha desunto che il mercato immobiliare in Montecosaro per la zona ove è ubicato il compendio oggetto di stima, con buona esposizione e localizzazione, il valore delle unità residenziali si attesta su quotazioni che oscillano tra i 800 €/mq per ubicazione, metratura e caratteristiche analoghe a quelle in esame.

Sono state incrociate tutte queste quotazioni desumendo un valore in via prudenziale per le caratteristiche e finiture di **€ 800/mq** per la porzione residenziale sub. 2 - un valore di €

100/mq per il deposito sub. 3 - un valore di **€ 300/mq** per l'autorimessa sub.4 - un valore di **€ 100/mq** per l'autorimessa sub. 5.

Le quotazioni utilizzate, sono riferite alle superfici commerciali, nei cui calcoli vengono ricomprese le murature perimetrali.

Il valore di mercato si è ottenuto come di seguito dettagliato:

$$V = S_{comm} \times C \times Q_m;$$

S_{comm} = Superficie commerciale dell'immobile;
 C = Coefficiente correttivo di ragguaglio;
 Q_m = Quotazione media;

Nella tabella che segue è esplicitato il calcolo che ha condotto al valore di stima degli immobili.

Quadro di stima immobiliare riferito alla quota di proprietà di 1/1

Immobile	Descrizione	Superficie Comm.le S _{comm}	Quota proprietà 1/1	Quotazione media (€/mq) Q _m	Valore	Detrazioni €		Valore Finale
						Costi per interventi di sanatoria/ edili	Costi per Oneri Professionali	
Abitazione	sub 2	99,00	1,00	€ 800,00	€ 79200	€ -	€ -	€ 79.200,00
Deposito	sub 3	19,00	1,00	€ 100,00	€ 1900			€ 1.900,00
Autorimessa	sub 4	10,00	1,00	€ 300,00	€ 3000			€ 3.000,00
Autorimessa	sub 5	4,00	1,00	€ 100,00	€ 400	€ -	€ -	€ 400,00
Valore di stima immobiliare								€ 84.500,00

Valore complessivo sub. 2-3-4-5 € 84.500,00

Quesito 13

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.

Risposta al Quesito 13:

I beni in esame essendo suddivisi in distinti subalterni, sono già tecnicamente separati da permettere la formazione di lotti autonomi previo frazionamento immobiliare della corte comune sub 1 (BCNC).

Di seguito si allega una scheda di dettaglio con indicazione di ogni singolo lotto e del relativo valore attribuito.

Suddivisione dei Lotti

Lotto 1

Fg.24 part.IIa 191 sub 2 – Piano Terra/Primo - Abitazione

Valore € 79.200,00 (settantanovemiladuecento/00)

Lotto 2

Fg. 24 part.IIa 191 sub 3 – Piano Terra - Deposito

Valore € 1.900,00(millenovecentoeuro)

Lotto 3

Fg. 24 part.IIa 191 sub 4 – Piano Terra - Autorimessa

Valore € 3.000,00 (tremilaeuro)

Lotto 4

Fg. 24 part.IIa 191 sub 5 – Piano Terra - Autorimessa

Valore € 400,00(quattrocentoeuro)

Quesito 14

14. Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Risposta al Quesito 14:

Nell'**Allegato 6** si rimette A.P.E. per il subalterno 2 con relativo protocollo di trasmissione alla Regione Marche:

Prot. 0121113|19/01/2026|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 19/01/2026

Punto 15

16 - il C.T., ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

Risposta al Punto 15:

Non sono presenti irregolarità edilizie.

Macerata lì 07.01.2026

II C.T.U.
Geom. Marco Porcorossi

62100 – MACERATA – P.zza ANNESSIONE, 14 – TEL/mobile 3287539443
Iscrizione Collegio Geometri Macerata N° 985 - C.F.: PRCMRC60M31MO82F – P. IVA: 01400920433 marco.porcorossi@geopec.it -
marcoporcorossi@gmail.com