TRIBUNALE DI MACERATA

SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. 95/2025

CREDITORE PROCEDENTE

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA

DEBITORE

[redacted]

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

Firmato Da: RESPARAMBIA ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cafae

NOTA INTEGRATIVA E CHIARIMENTI ALL'ELABORATO PERITALE

In riferimento all'istanza depositata in data 14.05.2026 dal Professionista Delegato e Custode Giudiziario, Avv. Michela Forti, con la quale è stata evidenziata una parziale discrepanza tra lo stato di fatto materiale e le risultanze descrittive della consistenza immobiliare del compendio pignorato, il sottoscritto Esperto Stimatore, Ing. Andrea Resparambia, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A840, rassegna le seguenti note integrative a chiarimento e tutela della linearità della procedura esecutiva in corso.

Preme innanzitutto confermare, ad esito di un solido e formale riesame degli atti, che la valutazione economica complessiva, nonché la piena conformità urbanistica ed edilizia dei beni oggetto di esecuzione, risultano assolutamente corrette, congrue e rispondenti ai titoli abilitativi originari e successivi rilasciati dal Comune di Civitanova Marche (dal Permesso di Costruire n. 92 del 09.08.2016 sino alla SCIA di fine lavori del 06.08.2018), non sussistendo difformità sanabili o elementi di illegittimità che possano inficiare la regolarità del trasferimento coattivo o gravare l'aggiudicatario di oneri amministrativi occulti.

Ritenuto tuttavia necessario perfezionare il quadro descrittivo per garantire la massima trasparenza del lotto in vendita ed evitare eccezioni o punti di debolezza in sede d'asta, si specifica che l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Civitanova Marche al Foglio 9, particella 1565, subalterno 72 (destinazione d'uso Garage, Cat. C/6, inserito all'interno del Lotto 1 unitamente alla cantina subalterno 61), pur conservando una propria autonoma identità catastale e geometrica coerente con i grafici di progetto, si presenta allo stato attuale inserito in un unico più ampio ambiente materiale continuo.

Tale spazio complessivo include e fonde visivamente il subalterno 72 con il confinante subalterno 73, quest'ultimo estraneo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 95/2025 ed oggetto di autonomo e parallelo procedimento espropriativo (R.G.E. 96/2025) pendente dinanzi al medesimo Tribunale di Macerata.
Specificatamente, dal punto di vista dell'accesso e dei varchi, i due subalterni (sub 72 e sub 73) presentano in comune esclusivamente la porta d'ingresso carrabile esterna (serranda/basculante), configurando di fatto una situazione di comproprietà materiale del solo infisso di chiusura e del relativo transito immediato, in assenza di un muro divisorio interno che separi fisicamente le due porzioni di superficie.

Sotto il profilo strategico e di corretta gestione del rischio per la procedura, l'omogeneità economica e l'allineamento dei valori restano immutati, poiché il valore di mercato espresso tiene conto delle caratteristiche intrinseche dell'immobile nel contesto condominiale di via Santa Rita; tuttavia, l'assenza di una delimitazione muraria netta costituisce un elemento di informazione essenziale per i potenziali offerenti, i quali devono essere edotti del fatto che l'eventuale edificazione di un setto separativo interno volto a rendere i locali completamente indipendenti, ovvero la regolamentazione dell'utilizzo del varco comune, graverà sulla futura gestione post-aggiudicazione o potrà essere coordinata in sinergia con gli esiti della parallela procedura esecutiva gravante sul subalterno contiguo.

Firmato Da: RESPARAMBIA ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cafae

Tutto quanto sopra esposto e precisato costituisce formale integrazione e chiarimento del quesito peritale, restando valide e confermate in ogni altra loro parte le risultanze espresse nella relazione principale depositata, a disposizione del Giudice dell'Esecuzione e del Professionista Delegato per gli adempimenti successivi e per l'aggiornamento degli avvisi di vendita.

Muccia, il 28.05.2026

L'ESPERTO STIMATORE



Firmato Da: RESPARAMBIA ANDREA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2cafae