

**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. 39/21 R.G.**

**Promossa da : REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI**

**Contro:**

**Giudice: Dott. PANNAGGI ENRICO**

**CTU: Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 01/09/2022

**IL CTU**  
**Ing. Alessandro Annessi**



## **INDICE :**

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Nomina e conferimento incarico;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

### **Dati ed estremi del procedimento giudiziario:**

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 39/21**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **PANNAGGI ENRICO**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: **REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI**

Difensore: Avv.ti Renato e Andrea Perticarari

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 04/04/2022

Data giuramento telematico: 05/04/2022

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 15/09/2022

### **Nomina e conferimento incarico:**

Lo scrivente Ing. Alessandro Annessi, nato a Macerata il 15/09/1977, con studio in via Giovanni XXIII n.45 – Sforzacosta, Macerata, iscritto all'albo degli ingegneri di Macerata al n. B0006 ed all'albo dei Consulenti del Tribunale di Macerata al n. 173, in data 23/07/20 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 39/2021, promossa dalla REV - GESTIONE CREDITI SOCIETA' PER AZIONI contro

Lo scrivente Tecnico in data 05/04/2022 prestava giuramento del tipo "telematico".

Il Giudice Dott. PANNAGGI ENRICO fissava per il giorno 15/09/2022 il termine ultimo per il deposito della Relazione e degli allegati.



## **Quesiti:**

*Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:*

- 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 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) si 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 esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o 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 dai 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 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, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

*Il G. Es. dispone altresì:*



15. che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine per il deposito in cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art.173 bis disp. att. c.p.c, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

16. 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.

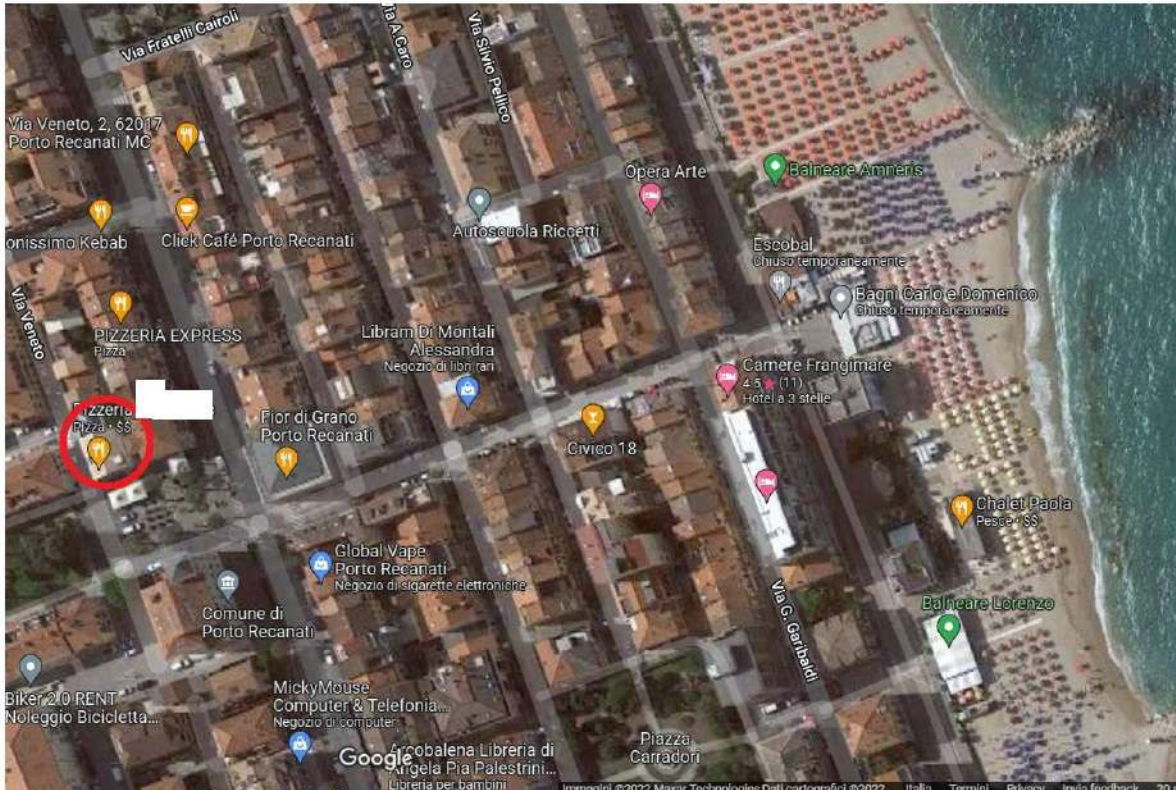


**Quesito n.1** Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n. civico);

**Risposta al quesito n.1 (LOTTO UNICO)**

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da una PORZIONE di un locale commerciale attualmente adibito a Ristorante - Pizzeria, sito nell'area centrale del Comune di Porto Recanati (MC), in via Veneto, in posizione d'angolo con Piazza delle Rimembranze.

L'edificio di cui è parte l'unità in oggetto è stato ultimato nel 2017; esso ha struttura in acciaio e sviluppo su due livelli fuori terra, oltre ad un piano sottotetto.



L'unità oggetto della presente esecuzione è attualmente identificata al NCEU al Fg. 22 P.IIa 496 sub 19 e viene valutata come **Lotto Unico** e meglio descritta come di seguito.

L'unità sub 19 ha sviluppo al piano terra ed ha una consistenza complessiva pari a circa 71mq al lordo delle mura perimetrali; di fatto, essa rappresenta una "porzione" del Ristorante-Pizzeria e comprende i locali cucina, l'area forno, il bancone ed una porzione della sala.

L'unità gode di n.2 porte vetrate su via Vittorio Veneto e n.2 porte vetrate con affaccio sulla corte interna sub 17 (questa ultima NON oggetto di esecuzione).

Lo stato di conservazione della struttura, delle finiture e degli impianti è complessivamente buono.

E' importante precisare che:

- l'unità sub 19 oggetto della presente esecuzione NON è dotata di servizio igienico;
- gli impianti di climatizzazione, elettrico ecc. sono in comune con la restante porzione del ristorante identificata con il sub 20 (questa ultima NON oggetto di esecuzione).





Esterno edificio



Unità sub 19



Unità sub 19



Unità sub 19



Unità sub 19 (locali cucina)



Unità sub 19 (locali cucina)



**Quesito n.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 servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

**Risposta al quesito n.2 (LOTTO UNICO)**

Identificazione catastale:

Si segnalano le seguenti variazioni catastali:

l'unità immobiliare oggetto di esecuzione riportata nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione è identificata catastalmente al NCEU del Comune di Porto Recanati al Fg. 22 p.IIa 496 sub 8.

L'unità immobiliare sub 8 è stata oggetto di Variazione Catastale (FUSIONE - Variazione del 03/08/2017 Pratica n. MC0035935 in atti dal 04/08/2017) ed è stata "fusa" con l'unità immobiliare sub 5, sita in aderenza.

La fusione (soppressione) del sub 8 con il sub 5 ha poi generato l'unità sub 18.

Ai fini della presente esecuzione, come disposto dal Giudice dell'esecuzione, il sub 18 è stato frazionato dallo scrivente tecnico con lo scopo di ricreare la consistenza dell'originario sub 8; tale variazione catastale ha generato l'attuale **sub 19**.

Catasto Fabbricati - Comune di Porto Recanati (MC)										
Catasto	Sezione	Fg.	P.IIa	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
Fabbricati		22	496	19		C/1	3	62 m <sup>2</sup>	Totale: 71 m <sup>2</sup>	Euro 1.453,72

Confini:

Via Vittorio Veneto, proprietà salvo altri.

Provenienza:

- Ad oggi l'immobile in oggetto (all'epoca identificato con il sub 8) è di titolarità della l'immobile in oggetto  
per i diritti pari ad 1/1 della piena Proprietà, cui è pervenuto con Atto di Compravendita RP 11021 del 06/06/2012, a rogito Notaio Patrino Sabino da  
in regime di comunione legale dei beni e quindi solidamente tra loro.

Con il medesimo atto viene venduto anche la restante porzione del locale ristorante (all'epoca sub 5) NON poggetto della presente esecuzione.

- Alla Sig.ra l'immobile in oggetto  
(all'epoca p.IIe 495-496-497) per i diritti pari a 2/3 della piena Proprietà, era pervenuto con Atto di Compravendita RP 8778 del 15/12/1987, a rogito Notaio Mario Fanti dai Sig.ri e  
per i diritti pari a 1/3 ciascuno di piena proprietà.



- Alla Sig.ra \_\_\_\_\_ in comunione legale con \_\_\_\_\_ l'immobile in oggetto (all'epoca p.lle 495-496-497) per i diritti pari a 1/3 della piena Proprietà, era pervenuto con Atto di Compravendita RP 8637 del 15/12/1987, a rogito Notaio Mario Fanti dal Sig.

Nella Relazione Ventennale Notarile di cui al fascicolo (30/03/21), vengono riportati anche gli atti di provenienza relativi alla P.lla 498 graffata alla p.lla 556, da cui poi è derivata l'unità immobiliare ex sub 5 (NON oggetto della presente esecuzione); la fusione (soppressione) del sub 8 con il sub 5 aveva generato l'unità sub 18. Tale circostanza è stata rappresentata dal sottoscritto CTU alla società che si occupa della Relazione Notarile ed a seguito di tale segnalazione è stata prodotta una ulteriore Relazione Notarile con data 26/08/22, di cui si allega copia (All.04).

Titolarità:

La titolarità dell'immobile spetta a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà

Esistenza di diritti reali di terzi ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri:

Si segnala che l'immobile è attualmente affittato ad una attività Ristorante-Pizzeria (oggi denominata \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di Locazione Commerciale registrato al n.3551 il 05/05/2017.

Si segnala inoltre che la Pizzeria denominata \_\_\_\_\_ ad oggi usufruisce del manufatto sub 16 (wc, magazzino), al quale si accede dalla corte comune sub 17 (BCNC ai sub 9-10-11-12-16-19-20) in forza della scrittura privata del 16/06/2017.

**Quesito n.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 n.3 (LOTTO UNICO)**

Non si rilevano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento e quella di cui alla nota di trascrizione.

In esito all'esame dei registri immobiliari si segnalano le seguenti variazioni catastali:

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione riportata nell'Atto di Pignoramento e nella Nota di Trascrizione è identificata catastalmente al NCEU del Comune di Porto Recanati al Fg. 22 p.lla 496 sub 8.

Negli atti Notarili di provenienza RP 8778 e RP 8637 dell'anno '87 vengono richiamate le p.lle 495-496-497 da cui sono poi derivati i sub 2-4 della p.lla 496; la soppressione dei sub 2 e 4 aveva poi generato il sub 8.

L'unità immobiliare sub 8 è stata oggetto di Variazione Catastale (FUSIONE - Variazione del 03/08/2017 Pratica n. MC0035935 in atti dal 04/08/2017) ed è stata "fusa" con l'unità immobiliare sub 5, sita in aderenza. La fusione (soppressione) del sub 8 con il sub 5 aveva generato l'unità sub 18.





Ai fini della presente esecuzione, come disposto dal Giudice dell'esecuzione, il sub 18 è stato poi frazionato dallo scrivente tecnico con lo scopo di ricreare la consistenza dell'originario sub 8, oggi diventato sub 19.

**Quesito n.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 n.4: (LOTTO UNICO)**

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato risulta conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

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

**Risposta al quesito n.5 (LOTTO UNICO)**

In esito alla presa visione dei registri immobiliari, effettuato presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riportano le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio:

- Ipoteca Volontaria R.P. 4226 del 18/11/2008 derivante da Concessione a garanzia di Apertura di Credito a favore di Banca delle Marche s.p.a., contro \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca), per la quota di 1/2 della piena proprietà, contro \_\_\_\_\_ (terzo datore di ipoteca), per la quota di 1/2 della piena proprietà, dell'immobile all'epoca identificato al NCEU del Comune di Porto Recanati al Fg. 22 p.IIa 496 sub 2-4.

L'ipoteca colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

Debitore NON datore di ipoteca è La Fortezza srl.

- Domanda Giudiziale - Revoca Atti Soggetti a Trascrizione R.P. 3774 del 09/05/2018 a favore di REV GESTIONE CREDITI S.P.A., contro \_\_\_\_\_ dell'immobile all'epoca identificato al NCEU del Comune di Porto Recanati al Fg. 22 p.IIa 496 sub 8. La formalità colpisce anche altre unità immobiliari NON oggetto della presente esecuzione.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 2484 del 08/03/2021 a favore di PURPLE SPV SRL contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 della piena proprietà dell'immobile all'epoca identificato al NCEU del Comune di Porto Recanati al Fg. 22 p.IIa 496 sub 8.

Nella Relazione Ventennale Notarile, vengono riportati anche altre formalità (Ipoteca Volontaria R.P. 3716 del 27/10/2009) relative alla P.IIa 498 (graffata alla p.IIa 556), da cui poi è derivata l'unità immobiliare ex sub 5 (NON oggetto della presente esecuzione). La fusione (soppressione) del sub 8 con il sub 5 aveva generato l'unità sub 18. Tale circostanza è stata rappresentata dal sottoscritto CTU alla società che si occupa della Relazione Notarile ed a seguito di tale segnalazione è stata prodotta una ulteriore Relazione Notarile con data 26/08/22, di cui si allega copia (All.04).



**Quesito n.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 n.6 (LOTTO UNICO)**

Secondo il vigente PRG, l'area su cui insiste l'immobile in oggetto, ricade in Zona "Vecchio Nucleo"

Si elencano di seguito (in ordine cronologico) i titoli abilitativi afferenti l'edificio in oggetto:

- Permesso di Costruire n.469/2008 Prot. 18989 (pratica originale di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione);
- CILA 513/16 (opere interne di completamento al piano terra);
- Permesso di Costruire in Variante n.232/2017 Prot. 17512 (opere interne al piano terra, in variante alla CILA 513/16);
- SCIA 264/2017 (opere interne al piano terra, in variante alla CILA 513/16);
- Segnalazione Certificata di Agibilità Prot. 23610 del 10/07/2017;

Oltre ai titoli edilizi sopra elencati, sono presenti in atti ulteriori titoli edilizi afferenti opere minori e/o altre unità NON oggetto della presente esecuzione.

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

**Risposta al quesito n.7 (LOTTO UNICO)**

L'immobile risulta occupato dall'attività di Ristorante-Pizzeria denominato \_\_\_\_\_ in ragione del contratto di Locazione Commerciale registrato al n.3551 del 05/05/2017.

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

**Risposta al quesito n.8 (LOTTO UNICO)**

Al debitore spetta i diritti pari ad 1/1 della piena proprietà sull'immobile in oggetto.

**Quesito n.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 n.9 (LOTTO UNICO)**

Il debitore è una società tipo srl.

**Quesito n.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 dai contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico;*

**Risposta al quesito n.10 (LOTTO UNICO)**

NON è possibile accertare l'esistenza vincoli o oneri di natura condominiale in quanto, come riferito dall'esecutato, per l'edificio di cui è parte l'unità oggetto di esecuzione, NON esiste Amministratore di Condominio.



**Quesito n.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 n.11 (LOTTO UNICO)**

Si rimanda alla risposta del quesito n.5

**Quesito n.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 n.12 (LOTTO UNICO)**

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato.

<b>Lotto unico</b>							
Fg.22 P.Ila 496	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	Valore €
<b>SUB 19</b>	PT	Negozio (porzione di locale pizzeria)	71	85%	60,4	5 000,00	€ 301 750,00
Sommano							€ 301 750,00

<b>Valore di Mercato =</b>	<b>€ 301 750,00</b>
----------------------------	---------------------

<b>Valore di Mercato (valore arrotondato) =</b>	<b>€ 300 000,00</b>
---	---------------------

*Si assume un parametro correttivo pari al 85% in quanto trattasi di "Porzione" di locale Ristorante priva di servizi igienici*

**Quesito n.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 n.13 (LOTTO UNICO)**

Il bene pignorato NON è divisibile in lotti.

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

**Risposta al quesito n.14 (LOTTO UNICO)**

Si produce in allegato l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità sub 19

Macerata, li 01/09/2022

IL TECNICO  
Ing. Alessandro Annessi



**Allegati:**

- Documentazione catastale (elaborato planimetrico, visure storiche, planimetrie);
- Visure Ipotecarie (si allegano solamente una parte delle visure eseguite);
- Attestato di Prestazione Energetica APE dell'unità sub 19;
- Relazione Notarile del 26/08/22 (prodotta successivamente alla relazione Notarile del 30/03/21 del fascicolo);

