

**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. 218/16 R.G.**

**Promossa da:**

**Contro:**

**Giudice: DI GENNARO FILOMENA**

**CTU: Ing. Alessandro Annessi**

Macerata, li 26/09/2024

**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. 218/16**

Giudice dell'Esecuzione: **DI GENNARO FILOMENA**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale:

Difensore: Studio Legale Emiliani Associati

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 24/05/2024

Data giuramento telematico: 29/05/2024

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 30/09/2024

### **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 24/05/2024 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. 218/16 promossa dalla

contro

Il Giudice Dott. **DI GENNARO FILOMENA** fissava per il giorno 30/09/2024 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, disporre 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 un appartamento parte di un edificio residenziale condominiale di tipo Popolare, sito in via Napoleone Bonaparte n.8, nel Comune di Civitanova Marche (MC).

L'edificio, avente struttura in muratura, è del tipo economico e popolare, di originaria proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari.



Veduta aerea (con individuazione del fabbricato in oggetto)

L'unità sub 9 in oggetto viene valutata come **Lotto Unico** e meglio descritta come di seguito.

L'appartamento ha sviluppo al piano secondo ed ha una consistenza complessiva pari a circa 88mq. Internamente si distinguono un ingresso - disimpegno, un soggiorno, una cucina abitabile con retro cucina, due camere da letto ed un bagno, oltre ad un balcone di complessivi 4 mq.

Il retro cucina è stato ricavato tamponando con degli infissi in alluminio il balcone nord (opera per la quale è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria).

Completano la proprietà una cantina sita al piano seminterrato di circa 12mq ed una soffitta comune al piano quarto sottotetto.

L'edificio NON è dotato di ascensore.

Le superfici sopra riportate sono da intendersi al lordo delle mura perimetrali.



Le pavimentazioni dell'abitazione sono in ceramica, gli infissi sono in legno per la cucina ed il soggiorno, mentre per gli altri vani sono in pvc; le porte interne sono in legno.



esterno fabbricato (con individuazione dell'unità sub 9)



Soggiorno



cucina





Camera 1



camera 2



Bagno



cantina

**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:

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice:C770)
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Sez. Urb.: 1 Foglio: 9 Particella: 189 Sub.: 9

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	1	9	189	9	1		A/4	4	5,5 vani	Totale: 92 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 91 m <sup>2</sup>	Euro 278,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NAPOLEONE BONAPARTE n. 8 Piano T-2 - 4-S1										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C770 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 189

Codice Comune C770 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 790



Confini:

corte comune da più lati, vano scala, salvo altri.

Provenienza:

Ad oggi l'immobile in oggetto è di titolarità d' \_\_\_\_\_ , per i diritti pari ad 1/2 ciascuno della piena Proprietà, cui è pervenuto con Atto di Cessione in Proprietà di Alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica RP 4606 del 26/05/2003 a rogito Notaio Enrico Damiani, da L'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata.

Titolarità:

La titolarità dell'immobile spetta a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ , per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.

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

Si riportano di seguito alcuni dei principali vincoli ed oneri richiamati nell'Atto di Cessione in Proprietà di Alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica RP 4606 del 26/05/2003.

*ART.2 - Il presente contratto vincola da una parte l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata, come sopra rappresentato e dall'altra i signori comparenti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ed i loro eredi ed aventi causa i quali saranno pure essi tenuti solidalmente e indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti qui stabiliti.*

*Art. 7 - la parte acquirente, ai sensi dell'art.1 - 20° comma della legge 24 dicembre 1993, n.560 non potrà per dieci anni dalla registrazione del presente atto alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'immobile acquistato, ne' modificarne la destinazione d'uso.*

*Decorso tale termine la parte acquirente, qualora intendesse procedere all'alienazione, dovrà darne preventiva comunicazione a mezzo raccomandata all'Istituto venditore, il quale potrà esercitare entro 60 giorni, dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto.*

*Art. 8 - I contratti stipulati in violazione dell'art.7 del presente atto sono nulli di pieno diritto. La nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse ed e' rilevabile d'ufficio dal giudice.*

*Art. 11 - La parte acquirente non potrà conseguire ne' in locazione ne' in proprietà, altro alloggio di edilizia residenziale pubblica o comunque costruito con il contributo o concorso dello Stato.*

*I contratti stipulati in violazione del divieto di cui al 1° comma del presente articolo, sono nulli di pieno diritto.*

*Nell'atto in questione la parte acquirente dichiara inoltre di possedere i seguenti requisiti:*

- di essere residente a Civitanova Marche;
- di voler adibire l'immobile oggetto del presente atto a propria abitazione;
- di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Civitanova Marche;





- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di legge.

L' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata, a seguito di formale richiesta inoltrata dallo scrivente CTU, rispondeva che per l'immobile in questione NON sussistono Convenzioni con il Comune né vincoli relativi alla quantificazione del prezzo di vendita.

**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, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

**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 ai debitori esecutati 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. 3203 del 22/09/2009 derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Civitanova Marche al Fg. 9 p.IIa 189 sub 9.  
\_\_\_\_\_ entrambi in qualità di terzo datore di ipoteca; \_\_\_\_\_, in qualità di debitore NON datore di ipoteca.
- Ipoteca Giudiziale R.P. 1354 del 25/09/2014 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Civitanova Marche al Fg. 9 p.IIa 189 sub 9.

TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 8608 del 21/09/2016 a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Civitanova Marche al Fg. 9 p.IIa 189 sub 9.



**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)**

Trattasi di edificio realizzato anteriormente al 1<sup>a</sup> settembre 1967; successivamente si rilevano i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2222/2001 per chiusura del balcone lato Nord per realizzazione retro cucina;
- DIA per sostituzione caldaie e messa a norma ambiente dove è installata la caldaia (Dia presentata per tutte le case popolari di Civitanova Marche);
- Attività Edilizia Libera 274/14 per opere di Manutenzione Straordinaria Esterna del fabbricato (risanamento cornicioni, sostituzione gronde e discendenti, puntellatura di rinforzo del solaio di copertura);

Si segnala che successivamente al Concessione in Sanatoria n. 2222/2001, NON risulta in atti la Richiesta di Agibilità - Abitabilità, così come indicato e prescritto nello stesso titolo edilizio.

**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 dagli esecutati.

**Quesito n.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;*

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

Ai debitori spetta la piena proprietà sull'immobile in oggetto di esecuzione.

**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)**

I signori esecutati, così come indicato nell'atto di provenienza RP 4606 del 26/05/2003 dichiarano di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni;

**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)**

Si riportano di seguito alcuni dei principali vincoli ed oneri richiamati nell'Atto di Cessione in Proprietà di Alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica RP 4606 del 26/05/2003.

*ART.2 - Il presente contratto vincola da una parte l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata, come sopra rappresentato e dall'altra i signori comparenti* *ed i*



*loro eredi ed aventi causa i quali saranno pure essi tenuti solidalmente e indivisibilmente allo scrupoloso adempimento di tutti i patti qui stabiliti.*

*Art. 7 - la parte acquirente, ai sensi dell'art.1 - 20° comma della legge 24 dicembre 1993, n.560 non potrà per dieci anni dalla registrazione del presente atto alienare a qualsiasi titolo, anche parzialmente, l'immobile acquistato, ne' modificarne la destinazione d'uso.*

*Decorso tale termine la parte acquirente, qualora intendesse procedere all'alienazione, dovrà darne preventiva comunicazione a mezzo raccomandata all'Istituto venditore, il quale potrà esercitare entro 60 giorni, dal ricevimento della comunicazione, il diritto di prelazione all'acquisto.*

*Art. 8 - I contratti stipulati in violazione dell'art.7 del presente atto sono nulli di pieno diritto. La nullità può essere fatta valere da chiunque ne abbia interesse ed e' rilevabile d'ufficio dal giudice.*

*Art. 11 - La parte acquirente non potrà conseguire ne' in locazione ne' in proprietà, altro alloggio di edilizia residenziale pubblica o comunque costruito con il contributo o concorso dello Stato.*

*I contratti stipulati in violazione del divieto di cui al 1° comma del presente articolo, sono nulli di pieno diritto.*

*Nell'atto in questione la parte acquirente dichiara inoltre di possedere i seguenti requisiti:*

- di essere residente a Civitanova Marche;*
- di voler adibire l'immobile oggetto del presente atto a propria abitazione;*
- di non essere titolare dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Civitanova Marche;*
- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni di legge.*

L' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Macerata, a seguito di formale richiesta inoltrata dallo scrivente CTU, rispondeva che per l'immobile in questione NON sussistono Convenzioni con il Comune né vincoli relativi alla quantificazione del prezzo di vendita.

**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 Lordo.

<b>Lotto Unico</b>							
<b>Fg. 9 P.IIa 189</b>	<b>Comune di Civitanova Marche (MC)</b>						
	<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Parametro Correttivo %</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Valore Unitario €/mq</b>	<b>Valore €</b>
<b>sub 9</b>	<b>P2</b>	Abitazione	88	100%	88,0	€ 850,00	€ 74 800,00
			4	30%	1,2	€ 850,00	€ 1 020,00
	<b>Ps1</b>	Cantina	12	30%	3,6	€ 850,00	€ 3 060,00
Sommano valore lordo =							€ 78 880,00
<b>Valore di mercato (arrotondato) =</b>							<b>€ 78 000,00</b>

**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 più 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’abitazione sub 9.

Macerata, li 26/09/24

IL TECNICO  
Ing. Alessandro Annessi



**Allegati:**

- Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica APE dell’abitazione;

