

**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

si omettono i nomi di tutte le parti per  
normativa privacy

**Tribunale di Macerata (MC)**

# Relazione Peritale

**Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 169/24 R.G.**

Promossa da:



Contro:

Giudice: DI GENNARO FILOMENA

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 07/10/2025

IL CTU  
Ing. Alessandro Annessi



**INDICE :**

Dati ed estremi del procedimento giudiziario;

Quesiti;

Risposta ai quesiti;

Allegati;

**Dati ed estremi del procedimento giudiziario:**

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 169/24**

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

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale:

Difensore: Studio Legale Sarti

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 16/05/25

Data giuramento telematico: 16/05/25

Data termine presentazione Relazione Peritale: 12/10/25



| <b>QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE</b>                                   |  |
|--|--|
| Trascrizione Atto Pignoramento   | Nota del 14/10/2024  |
|  | Reg. gen. n. 14613   |
|  | Reg. part. n. 11450  |
| <b>QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI</b>                    |  |
| Quota colpita:   | 1 di 1   |
| Destinazione   | Abitazione + garage, siti in Morrovalle (MC) - via Isonzo n.3  |
| Dati catastali   | NCEU FG. 14 P.IIa 270 sub 12 e 24  |
| <b>VALORE MERCATO</b>  | <b>€ 140 000,00</b>  |
| <b>BASE D'ASTA</b>   | <b>€ 126 000,00</b>  |
| <b>SINTESI ACCERTAMENTI</b>  |  |
| Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:                                      | Corrisponde  |
| Comproprietari non eseguiti:   | non sussistono Comproprietari non eseguiti   |
| Documentazione ex art. 567 c.p.c.:   | Conforme   |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.:                                     | Sussiste   |
| Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri relativi alla trasferibilità           | non sussistono vincoli di trasferibilità (fatte salve le irregolarità rilevate)  |
| Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:   | le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita  |
| Stato di occupazione:  | occupato con titolo non opponibile (solamente da uno dei due eseguiti). Si segnala che in data 16/01/25 gli eseguiti hanno divorziato. |
| <b>NOTE DEL CTU</b>  |  |
| Nessuna nota di rilievo, salvo quanto indicato nella risposta al Quesito n.6 comma 2 |  |



**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»

## 1) Individuazione beni;

Gli immobili oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento sub 12 e dal garage sub 24 (di seguito valutati come **Lotto Unico**), entrambi parti di un edificio plurifamiliare a prevalente destinazione residenziale, sito in via Isonzo n.3, nel Comune di Morrovalle (MC).

L'abitazione sub 12 confina con proprietà \_\_\_\_\_, scala condominiale, vie pubbliche salvo altri.

Il Garage sub 24 confina con proprietà \_\_\_\_\_, parti comuni per più lati, salvo altri.

## 2) Situazione catastale.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MORROVALE (Codice:F749)                            |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di MACERATA<br>Foglio: 14 Particella: 270 Sub.: 12 |

### INTESTATI

|   |   |  |
|---|---|--|
| 1 | F | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2 |   | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |

### Unità immobiliare dal 21/01/2022

| 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         |                     | 14   | 270        | 12  |                     |            | A/3       | 3      | 6,5 vani    | Totale: 114 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte**:<br>110 m <sup>2</sup> | Euro 469,98 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/01/2022 Pratica n. MC0005780 in atti dal 21/01/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5780.1/2022) |
| Indirizzo |                     | VIA ISONZO n. 3 Piano 1  |            |     | Partita             |            | Mod.58    |        | -           |  |             |  |
| Notifica  |                     |  |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |
| Riserve   |                     | 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da luogo a voltura |            |     |                     |            |           |        |             |  |             |  |

|                      |  |
|----------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di MORROVALE (Codice:F749)                            |
| Catasto Fabbricati   | Provincia di MACERATA<br>Foglio: 14 Particella: 270 Sub.: 24 |

### INTESTATI

|   |    |  |
|---|----|--|
| 1 | D' | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |
| 2 | Gi | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni |

### Unità immobiliare dal 24/01/2022

| 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         |                     | 14   | 270        | 24  |                     |            | C/6       | 2      | 24 m <sup>2</sup> | Totale: 24 m <sup>2</sup> | Euro 18,59 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/01/2022 Pratica n. MC0006072 in atti dal 24/01/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 6072.1/2022) |
| Indirizzo |                     | VIA ISONZO n. 3 Piano S1   |            |     | Partita             |            | Mod.58    |        | -                 |                           |            |  |
| Notifica  |                     |  |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |            |  |
| Riserve   |                     | 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da luogo a voltura |            |     |                     |            |           |        |                   |                           |            |  |

Si segnala che l'Elaborato Planimetrico Catastale NON è completo in quanto sono riportati solamente il Piano Terra ed il Piano Primo.



**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»

**1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;**

Alla data di trascrizione del pignoramento la titolarità dei beni spetta a  
per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà in separazione dei beni.

Si segnala che in data 16/01/25 \_\_\_\_\_ hanno divorziato.

**2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;**

Ad oggi gli immobili in oggetto sono di titolarità \_\_\_\_\_ per la quota di ½  
ciascuno della piena proprietà, cui sono pervenuti con Atto di Compravendita RP 13983 del 27/12/2006 a  
rogito Notaio Cerreto Alessandra, da Quagliatini Antonio.

Al Sig. C \_\_\_\_\_ o gli immobili in oggetto erano pervenuti con Atto di Compravendita RP 459 del  
13/01/1987 a rogito Notaio Belogi Giuseppe, per i diritti pari ad 1/1 della piena Proprietà, dalla ditta  
Edilmor srl.

**3) Continuità ex art. 2650 c.c.;** Sussiste.

**4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.;** Conforme.

Si segnala che nell' Atto di Compravendita RP 13983 del 27/12/2006 è erroneamente riportato  
appartamento posto al piano terra, composto da cucina soggiorno, due camere, due bagni e due  
ripostigli, mentre trattasi di appartamento posto al piano primo dell'edificio composto da un ingresso -  
disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni, oltre a n.2 terrazzi; il terrazzo più  
piccolo, con accesso dalla cucina, è tamponato con un infisso ed è attualmente utilizzato come  
ripostiglio.

**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»

**1) Diritti reali e di godimento;** non rilevati

**2) Limitazioni di natura condominiale:** non rilevate;

**3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**



L'amministratrice del Condominio di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione, trasmetteva allo scrivente CTU comunicazione attestante la regolarità dei pagamenti e l'assenza di debiti condominiali per le unità oggetto di esecuzione (situazione al 30/09/2025); mentre NON indicava alcun importo circa le spese fisse di gestione o di manutenzione, né circa eventuali spese straordinarie già deliberate.

**4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;** non rilevati;

**5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;** non rilevate (fatte salve le difformità di cui al quesito 6);

**6) Formalità pregiudizievoli da cancellare;** - Ipoteca Volontaria RP 3360 del 21/10/2010 derivante da Cessione a Garanzia di Mutuo Fondiario a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Morrovalle Fg. 14 p.Ila 270 sub 12 e 24.

- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 11450 del 14/10/2024 a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per la quota di ½ ciascuno della piena proprietà dell'immobile identificato al NCEU del Comune di Morrovalle Fg. 14 p.Ila 270 sub 12 e 24.

**7) Formalità che non potranno essere cancellate:** non rilevate

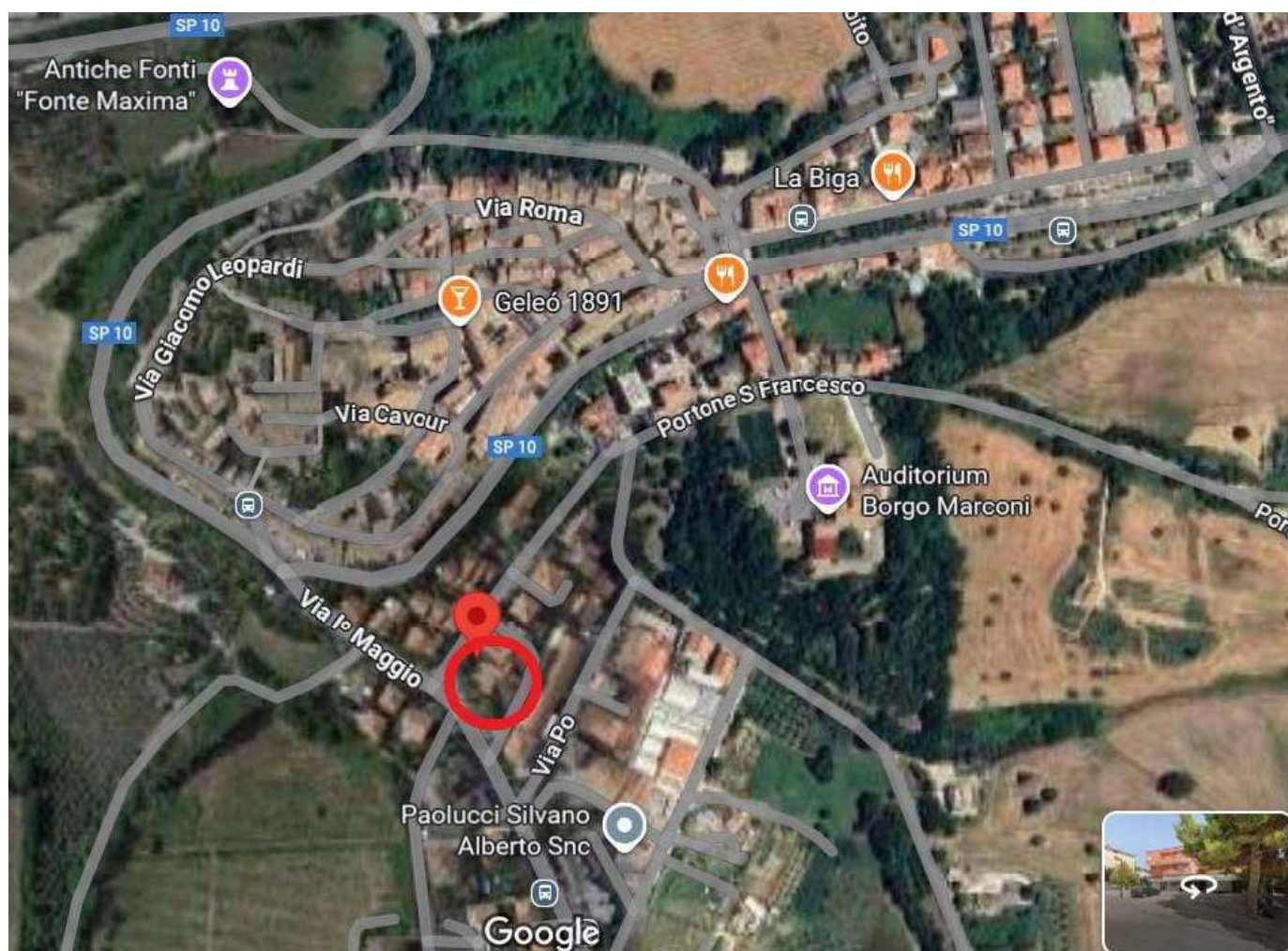
**QUESITO 4:** «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito1»

**1) Stato di occupazione rilevato in loco:** L'immobile risulta occupato da uno degli esecutati \_\_\_\_\_ insieme alla sua famiglia. Si segnala che in data 16/01/25 E \_\_\_\_\_ hanno divorziato.

**2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:** Non si è provveduto ad eseguire tale verifica in quanto l'immobile risulta occupato da uno degli esecutati insieme alla sua famiglia.



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



Inquadramento territoriale del fabbricato

L'edificio condominiale di cui sono parte le unità oggetto di esecuzione è stato realizzato alla fine degli anni '70 ed ha struttura in c.a.; esso si sviluppa su 3 piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed un piano interrato.

L'appartamento sub 12, sito al piano primo, ha una consistenza complessiva pari a circa 110mq al lordo delle mura perimetrali.

Internamente si distinguono un ingresso - disimpegno, un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni (di cui uno NON dotato di apertura finestrata), oltre a n.2 terrazzi di complessivi 13.5 mq; il terrazzo più piccolo, con accesso dalla cucina, è tamponato con un infisso ed è utilizzato come ripostiglio.

Le pavimentazioni dell'abitazione sono in gres per la zona giorno ed in parquet per la zona notte, gli infissi sono in legno con vetro doppio; le porte interne sono in legno.

L'abitazione ha un discreto stato di manutenzione.

L'edificio è dotato di ascensore.



Il garage sub 24, ha sviluppo al piano seminterrato ed ha una consistenza complessiva pari a circa 24mq al lordo delle mura perimetrali. Il garage è dotato di accesso carrabile dall'esterno e di accesso pedonale dal vano scala condominiale.



esterno fabbricato



Soggiorno



Ingresso- cucina





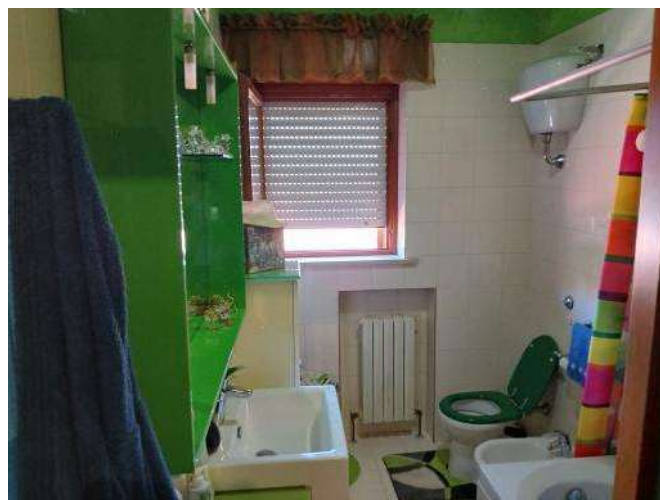
Camera 1



camera 2



Camera 3



Bagno 1



Bagno 2



Garage



**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»

**1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;**

Concessione n. 32/1978 Prot. 2109;

Concessione n. 180/1982 (voltura intestazione della precedente concessione);

Sanatoria di opere abusive n. 418C/1985 del 04/11/1988;

Autorizzazione di Abitabilità del 05/11/1988;

Autorizzazione ai lavori di realizzazione di nuovo impianto termico e sostituzione della caldaia Prot. 2771 del 13/04/1991;

**2) Regolarizzazione edilizia:** (in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria)

Si segnala la presenza di una modesta tamponatura in corrispondenza del terrazzino della cucina, realizzata montando un infisso sopra il parapetto del terrazzo. Per regolarizzare tale difformità sarà sufficiente rimuovere l'infisso.

Si segnala inoltre che l'altezza utile interna dell'abitazione è leggermente inferiore ai 2.70mt indicati in progetto e nella planimetria catastale (nelle misure eseguite a campione si è misurato 2.68mt e 2.66mt); in merito l'ufficio tecnico Comunale si è espresso ammettendo una tolleranza del 2% sulla altezza interna.

**3) Attestato di prestazione energetica;**

Si allega APE relativo all'abitazione sub 12.

**4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).**

Non trattasi di terreno.



**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%)»**

In particolare: - proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;  
 - nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;  
 - verifichi 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.

| <b>Lotto Unico</b>                        |              |                      |                  |                               |                   |                             |                     |
|---|--------------|----------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| <b>Comune di Morrovalle (MC)</b>          |              |                      |                  |                               |                   |                             |                     |
| <b>Fg.14 P.IIa 270</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 12</b>                             | <b>Primo</b> | Abitazione           | 110              | 100%                          | 110,0             | € 1 100,00                  | € 121 000,00        |
|   |              | terrazzi/<br>balconi | 13,5             | 50%                           | 6,8               | € 1 100,00                  | € 7 425,00          |
| <b>SUB 24</b>                             | <b>Ps1</b>   | Garage               | 24               | 50%                           | 12,0              | € 1 100,00                  | € 13 200,00         |
| Sommano valore lordo =                    |              |                      |                  |                               |                   |                             | € 141 625,00        |
| <b>Valore di mercato (arrotondato) =</b>  |              |                      |                  |                               |                   |                             | <b>€ 140 000,00</b> |
| <b>Valore Base d'asta (arrotondato) =</b> |              |                      |                  |                               |                   |                             | <b>€ 126 000,00</b> |

**1) Valore di mercato = € 140 000.00**

**2) Valore base d'asta = € 126 000.00**

**Allegati:**

- Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica APE dell'abitazione;
- Atto di Provenienza;
- Estratto di matrimonio dell'esecutato;
- Certificato stato civile;

Macerata, li 07/10/2025

**IL TECNICO**  
**Ing. Alessandro Annessi**

