

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. 191/24 R.G.

Promossa da:

Contro:

Giudice: DI GENNARO FILOMENA

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 17/10/2025

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. 191/24**

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

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale:

Difensore:

Convenuti :

Data notifica di nomina CTU: 30/05/25

Data giuramento telematico: 30/05/25

Data termine presentazione Relazione Peritale Finale: 19/10/25



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE	
Trascrizione Atto Pignoramento	Nota del 30/10/2024
	Reg. gen. n. 15600
	Reg. part. n. 12222
QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI	
Quota colpita:	1 di 1
Destinazione	Opificio, siti in Potenza Picena (MC) - C.da Marolino
Dati catastali	NCEU FG. 12 P.IIa 92 sub 16
VALORE MERCATO	€ 312 000,00
BASE D'ASTA	€ 280 000,00
SINTESI ACCERTAMENTI	
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 essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	occupato con titolo non opponibile
NOTE DEL CTU	
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;

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un opificio, sito C.da Marolino, nel Comune di Potenza Picena (MC), di seguito valutato come **Lotto Unico**.

L'unità confina con Esaleasing da più lati, salvo altri.

2) Situazione catastale.

Immobile identificato al Catasto Fabbricati Fg.12 P.Ila 92 sub 16.

Dati della richiesta	Comune di POTENZA PICENA (Codice:F832)											
Catasto Fabbricati	Provincia di MACERATA Foglio: 12 Particella: 92 Sub.: 16											
INTESTATO												
(1) Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni												
Unità immobiliare dal 05/06/2024												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro-Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		12	92	16	1		D/1				Euro 3.874,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/06/2024 Potenza n. 300966507 in atti del 05/06/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 45837 1/2024)
Indirizzo: CONTRADA SUDOLISMA, 1 Fraz. S. J.												
Comune: Potenza												
Municipio: S. Maria												
Note: [1] - Incontro di un legge particolare non a più privilegi ammessi. - Per altri riferimenti catastali sul documento trascritto che ha luogo a valere.												

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 del bene spetta a _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà.

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;

Ad oggi l'immobile in oggetto è di titolarità di _____ per la quota di 1 di 1 della piena proprietà, cui è pervenuto con Atto Pubblico Notarile di Cessione di Diritti Reali a Titolo Oneroso RP 4474 del 20/05/2003 a rogito Notaio Moretti Antonio da

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

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



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 dalla ditta Alex srls (ditta calzaturiera) in qualità di conduttore;

2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:

Contratto registrato il 27/02/2024 al n. 001599-serie 3T e codice identificativo TQL24T001599000YG - Durata dal 01/01/2024 al 31/12/2027 Data di stipula 01/01/2024 - Importo del canone € 8.400,00

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



Inquadramento territoriale del fabbricato

L'immobiliare oggetto di valutazione è parte di un grande capannone industriale del tipo prefabbricato, realizzato alla fine degli anni '90.

L'unità sub 16 in oggetto ha una consistenza pari a circa 580mq al lordo delle pareti perimetrali; internamente al piano terra si distingue l'area laboratorio e l'area destinata a servizi, dotati di n.2



spogliatoi e n.2 bagni; sempre al piano terra è presente l'androne d'ingresso, dotato di bagno ed antibagno, per accesso al piano superiore.

Al piano primo sono presenti n.2 locali ufficio serviti da un disimpegno.

I due livelli sono collegati mediante un vano scala interno.

L'area destinata a laboratorio è dotata di n.1 accesso carrabile dall'esterno, mentre l'accesso al piano superiore può avvenire sia mediante accesso esterno pedonabile e sia mediante accesso interno dal laboratorio.



esterno fabbricato





opificio



opificio



Spogliatoio PT



bagno tipo PT



Ufficio 1 P1



Ufficio 2 P1

Le tamponature dell'opificio sono in pannelli di cls, gli infissi sono in alluminio, la pavimentazione è del tipo industriale al quarzo per il laboratorio, mentre al piano primo sono in gres porcellanato.



La proprietà riferisce che l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con alimentazione a gas da serbatoio esterno; il laboratorio ha come terminali di impianto dei termoconvettori, mentre l'area servizi al Piano terra è dotata di radiatori.

Completa la proprietà una corte esterna esclusiva pari a circa 147mq antistante gli ingressi; la corte, del tipo pianeggiante è completamente recintata e dotata di accesso carrabile. Essa è utilizzata come area manovra e di carico e scarico merci.

Rappresenta sicuramente un comodo negativo il fatto che l'accesso con mezzo pesante (camion) al capannone in oggetto risulta poco agevole in ragione della ridotta larghezza della strada di accesso al fabbricato.

Complessivamente l'immobile ha un discreto stato conservativo.

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 Edilizia 134/98 Prat. Edil. 197/98;

Variante Concessione Edilizia 78/99;

Variante DIA Prot. 12020 del 18/06/1999;

Concessione Edilizia 195/02 Prat. Edil. 147/01 (divisione unità immobiliare);

Richiesta di Abitabilità Prot. 9201 del 07/04/2003 con riportata la Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico che a seguito del sopralluogo, dichiara la conformità alla Concessione Edilizia 195/02;

Tra gli atti visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale NON risulta presente l'Autorizzazione di Abitabilità;

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 rileva che in esito a misurazioni in sito mediante disto laser, l'altezza utile interna è in alcuni punti maggiore rispetto ai 6.00mt indicati negli elaborati progettuali; nello specifico è stata misurata un h utile interna di circa 6.27mt in corrispondenza della monta del solaio piano di copertura; la monta rappresenta una lieve curvatura verso l'alto che viene intenzionalmente impressa al centro della campata per favorire il deflusso delle acque all'estradosso della copertura.



Si rileva inoltre quanto indicato nella relazione tecnica di progetto di cui alla C.E. 195/02, nella quale il progettista riporta che in riferimento al calcolo delle superfici finestrate, aeranti ed illuminanti, i parametri relativi ai locali produzione risultano in qualche caso inferiori a quelli minimi richiesti.

In ultimo si rileva che gli elaborati tecnici di cui alla C.E. 195/02, NON riportano la pianta del piano primo, tale pianta figura solamente nella Planimetria catastale allegata alla Richiesta di Abitabilità; pertanto NON è stato possibile riscontrare la conformità della divisione interna del P.1 rispetto agli elaborati progettuali di cui alla C.E. 195/02.

Nonostante i confronti avuti con l'ufficio Tecnico Comunale, NON è stato possibile accertare se quanto rilevato rappresenti o meno difformità (da valutare poi se sanabili o meno), ciò anche in considerazione della Dichiarazione di Conformità alla Concessione Edilizia 195/02 fatta nel 2003 dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito di sopralluogo; ed anche in considerazione del fatto che, l'accertamento richiederebbe un'importante e dispendiosa analisi tecnica che dovrebbe coinvolgere tutte le unità del complesso industriale (quindi anche le unità NON oggetto della presente esecuzione) di cui è parte il sub 16.

2) Attestato di prestazione energetica;

Si allega APE relativo all'abitazione sub 16.

3) 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.

1) Valore di mercato = € 312 000.00

2) Valore base d'asta = € 280 000.00



Lotto Unico							
Fg.12 P.IIa 92	Comune di Potenza Picena (MC)						
	Piano	Destinazione	Sup. (mq)	Parametro Correttivo %	Sup. comm.	Valore Unitario €/mq	Valore €
SUB 16	Terra	Laboratorio e servizi	580	100%	580,0	€ 500,00	€ 290 000,00
	Primo	uffici (compreso vano scala)	76	130%	98,8	€ 500,00	€ 49 400,00
	Terra	corte esterna esclusiva	147	10%	14,7	€ 500,00	€ 7 350,00
Sommano valore lordo =							€ 346 750,00
Considerato che NON è stato possibile accertare se quanto rilevato nel quesito 6 della presente Relazione, rappresenti o meno difformità (da valutare poi se sanabile o meno). Prudenzialmente si stima una riduzione forfettaria del 10% sul valore lordo di stima							€ 312 075,00
Valore di mercato (arrotondato) =							€ 312 000,00
Valore Base d'asta (arrotondato) =							€ 280 000,00

Allegati:

- Documentazione catastale (visure storiche catastali, planimetrie catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa);
- Visure Ipotecarie;
- Attestato di Prestazione Energetica APE;
- Titolo di provenienza del bene a favore del debitore esecutato;
- Certificato stato civile – anagrafico di Matrimonio;

Macerata, li 17/10/2025

IL TECNICO
Ing. Alessandro Annessi

