

**Geom. Cristiano Sopranzetti**  
con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68  
email: [sopranzetti@libero.it](mailto:sopranzetti@libero.it)  
PEC: [cristiano.sopranzetti@geopec.it](mailto:cristiano.sopranzetti@geopec.it)

# PERIZIA INTEGRATIVA

## ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

### 121/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:



presso il TRIBUNALE di MACERATA



In riferimento al punto 1, visto quanto riportato nella relazione redatta dal custode designato avv. Silvia Antinori in data 10.12.2025, ovvero:

*“se sia necessario, prima di mettere in vendita il compendio pignorato, ai fini dell’utile e proficua voltura del compendio pignoramento in caso di aggiudicazione, procedere ad emendare la difformità catastale richiamata al punto 4 lettera b della Relazione custode per udienza 569 c.p.c. a firma della scrivente custode depositata il 10.11.2025 (il CTU ha evidenziato la seguente difformità catastale: “... [redacted] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la moglie [redacted] [redacted] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con il marito [redacted]” così come riportato nell’atto di compravendita a rogito Notaio Chessa Paolo del 21.01.2000 numero di repertorio 141353 e trascritto ai nn.*

*1113 reg. gen./reg. part. 820 in data 29.01.2000. Sulla visura catastale risulta però intestato per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni al sig. [redacted] [redacted] e per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni alla sig.ra [redacted] (normativa di riferimento: Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133) ...”, difformità regolarizzabile mediante istanza da presentare all’Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali ed un costo quantificato in euro 500,00), segnalata dal Consulente del Giudice a pag. 7”*

si risponde quanto segue:

come riportato nel mio elaborato peritale, è necessario aggiornare la relativa visura catastale con riportate le effettive quote di proprietà, ovvero [redacted] [redacted] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la moglie [redacted] [redacted] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con il marito [redacted] così come riportato nell’atto di compravendita a rogito Notaio Chessa Paolo del 21.01.2000 numero di repertorio 141353 e trascritto ai nn. 1113 reg. gen./reg. part. 820 in data 29.01.2000.



In riferimento al punto 2, visto quanto riportato nella relazione redatta dal custode designato avv. Silvia Antinori in data 10.12.2025, ovvero:

*“se la non identificazione catastale autonoma della cantina rappresenti una difformità da evidenziare, e laddove lo sia, se è necessario emendarla prima di mettere in vendita il compendio pignorato”*

si risponde quanto segue:

l'identificazione catastale non autonoma della cantina risulta corretta in quanto censita prima della Circolare n. 2/E del 01/02/2016 (punto 3.3.2), emanata dall'Agenzia delle Entrate Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare che regola solo in alcune circostanze il censimento autonomo delle pertinenze. In questo caso l'accatastamento dell'immobile è stato presentato in data 01/12/1964 e quindi conforme alle direttive catastali di quel periodo e pertanto non necessita di alcuna variazione o frazionamento catastale.

Castelplanio 09/01/2026

Il tecnico incaricato C.T.U.  
Geom. Cristiano Sopranzetti

