

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

Causa Civile: R.G. 963/24

Parte Attrice: SIRIO NPL SRL

Parte Convenute:

Giudice: Dott. POLIMENI ANDREA ENRICO

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Macerata, li 01/04/2026

IL CTU
Ing. Alessandro Annessi



INDICE :

- Dati ed estremi del procedimento giudiziario;
- Nomina e conferimento incarico;
- Quesiti;
- Svolgimento Operazioni peritali;
- Risposte ai Quesiti;
- Risposte alle osservazioni di parte Ricorrente;
- Sintesi conclusiva;
- Allegati:
 - *All. 01: Verbali delle operazioni peritali;*
 - *All. 02: Atto di provenienza RP 6714 del 08/08/1998;*
 - *All. 03: Atto di provenienza RP 1317 del 25/05/1989;*
 - *All. 04: Atto di Compravendita – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito RP 1416 – 1417 del 14/02/1997;*
 - *All. 05: Elenchi formalità;*
 - *All. 06: Certificato Destinazione urbanistica;*
 - *All. 07: esito verifica UTC;*
 - *All. 08: Osservazioni di parte alla Relazione Peritale Preliminare del CTU;*

Dati ed estremi del procedimento giudiziario:

Tipo di procedimento: Procedimento Esecutivo Immobiliare

Numero di ruolo generale: **R.G. 963/24**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **POLIMENI ANDREA ENRICO**

CTU: Ing. Alessandro Annessi

Attore principale: **SIRIO NPL SRL**

Difensore: Avv. D'orazio Daniela

Convenuto principale :

Data notifica di nomina CTU: 26/06/2025

Data giuramento telematico: 10/07/2025

Data termine presentazione Relazione Peritale Preliminare: 12/04/2026



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 26/06/2025 riceveva notifica di Nomina a Consulente Tecnico di Ufficio per il Contenzioso civile R.G. 963/24, promossa da **SIRIO NPL SRL** contro , e

Lo scrivente Tecnico in data 10/07/2025 prestava giuramento del tipo "telematico".

Quesiti:

- 1) Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, previa verifica dei titoli di provenienza dai rispettivi danti causa dei condividenti, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 3) dica se gli immobili siano comodamente divisibili (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti) secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 4) in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi; quindi, predisponga un progetto divisionale applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- 5) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, attenendosi ai criteri già indicati con i quesiti formulati nell'ambito della procedura esecutiva n. 112/2020 RGE;*
- 6) provveda in ogni caso ad aggiornare la perizia già in atti là dove siano intervenuti mutamenti di fatto rilevanti in relazione ai quesiti già posti nell'ambito di detta procedura»;*



Svolgimento Operazioni Peritali:

1° Op. per.) Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/10/2025 presso i luoghi di causa, con il fine di visionare lo stato dei luoghi, valutare visivamente l'eventuale fattibilità della divisione in natura dei lotti di terreno e fare alcune foto.

In sito viene rilevata l'incertezza nell'identificazione dei confini materiali dei terreni in oggetto, pertanto il CTU in accordo con le parti ritiene necessario eseguire un riconfinamento e picchettamento dei terreni in oggetto, da eseguirsi con idonea strumentazione topografica, al fine di definire con precisione gli effettivi confini degli stessi terreni. Il Giudice, in esito a istanza del CTU, accordava l'esecuzione di detto riconfinamento e picchettamento.

Oltre al sottoscritto CTU all'operazione erano presenti:

per la parte attrice: nessuno

per la parte convenuta : nessuno

per la parte convenuta : Avv. Pistoni Valeria (in sostituzione dell'avv. Andrea Paolucci),
e CTP Geom. Zucchini Matteo.

per la parte convenuta : nessuno

2° Op. per.) Le operazioni peritali sono proseguite in data 20/02/26 presso i luoghi di causa, dove mediante l'ausilio dei propri ausiliari Tecnici Topografi Geom. Ernesto Cirilli e Geom. Francesco Cirilli, dotati di strumentazione topografica tipo GPS, il CTU provvede ad eseguire un picchettamento in sito dei terreni di cui è causa; ciò al fine di definire con precisione gli effettivi confini dei terreni ed in particolare verificare l'eventuale presenza di corpi di fabbrica e/o strade ricadenti sulle proprietà in oggetto.

Oltre al sottoscritto CTU ed ai propri Ausiliari Tecnici Topografi Geom. Ernesto Cirilli e Geom. Francesco Cirilli, all'operazione erano presenti:

per la parte attrice: nessuno

per la parte convenuta : nessuno

per la parte convenuta : Avv. Pistoni Valeria (in sostituzione dell'avv. Andrea Paolucci),

.

per la parte convenuta : nessuno Confinanti: .



Oltre alle operazioni peritali collegiali sopra riportate, per le quali si rimanda ai verbali allegati (All.n.1), il sottoscritto CTU ha proceduto a una serie di attività di indagine e verifica, propedeutiche alla valutazione della divisibilità dei compendi:

- **Verifiche Urbanistiche e Amministrative:**

- Richiesta e analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per la definizione dei vincoli vigenti;
- Accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti per accertare l'eventuale pendenza di Piani Attuativi, condizione necessaria per l'effettiva capacità edificatoria dei suoli;

- **Indagini Topografiche e Cartografiche:**

- Acquisizione e studio del Libretto di Campagna, dei precedenti frazionamenti e delle mappe d'impianto;
- Esecuzione di n. 2 sopralluoghi con l'ausilio di topografi di fiducia per l'organizzazione delle operazioni di riconfinamento e picchettamento dei lotti (rilievo punti fiduciali ecc.);

- **Accertamenti Patrimoniali:**

- Acquisizione dei titoli di Provenienza dei lotti;
- Acquisizione degli atti di Compravendita e Costituzione di diritti reali a titolo gratuito, della limitrofa p.lla 337 (riscontro servitù);
- Ispezione presso i Registri Immobiliari per l'acquisizione delle visure ipotecarie e l'analisi delle formalità (iscrizioni/trascrizioni) gravanti sui beni;



Quesito n.1: Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, previa verifica dei titoli di provenienza dai rispettivi danti causa dei condividenti, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

Risposta al Quesito n.1: I beni oggetto della massa da dividere sono costituiti da n.2 appezzamenti di terreno, aventi potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Piano Attuativo, entrambi siti nel Comune di Civitanova Marche (MC) in C.da Santa Maria Apparente, via del Torrione e catastalmente identificati al al Catasto Terreni al Fg.28 p.IIa 342 e 343.

Si riporta di seguito uno stralcio delle visure catastali dei beni.

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice:C770A)
Catasto Terreni	Sezione CIVITANOVA MARCHE (Provincia di MACERATA) Foglio: 28 Particella: 342

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 67/224
2	(1) Proprieta' 17/224
3	(1) Proprieta' 140/224

Unità immobiliare dal 07/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	28	342		-	SEMIN IRRIG 2	76 00		Euro 58,88	Euro 49,06
TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. MC0053393 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9259.1/2007)									
Notifica				Partita					
Annotazioni				di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO					

Dati della richiesta	Comune di CIVITANOVA MARCHE (Codice:C770A)
Catasto Terreni	Sezione CIVITANOVA MARCHE (Provincia di MACERATA) Foglio: 28 Particella: 343

INTESTATI

1	(1) Proprieta' 67/224
2	(1) Proprieta' 17/224
3	(1) Proprieta' 140/224

Unità immobiliare dal 07/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
1	28	343		-	SEMIN IRRIG 2	1 48 00		Euro 114,65	Euro 95,54
TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. MC0053394 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 9260.1/2007)									
Notifica				Partita					
Annotazioni				di studio: VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO					

In esito alla verifica dei titoli di provenienza si rileva che:

- Ad oggi gli immobili in oggetto (p.IIe 342-343) sono di titolarità del Sig. , per i diritti pari a 140/224 della piena proprietà, di titolarità della Società , per i diritti pari a 67/224 della piena proprietà e di titolarità della Società per i diritti pari a 17/224 della piena proprietà, cui sono pervenuti con Atto di Compravendita RP 6714 del 08/08/1998 a rogito Notaio Moscetta Piergiorgio, dalla società (si allega atto di compravendita).
- Alla società l'immobile (all'epoca di maggiore consistenza ed identificato con le P.IIe 19, 20, 24,25, 201,30,32,33 e 34) era pervenuto in forza

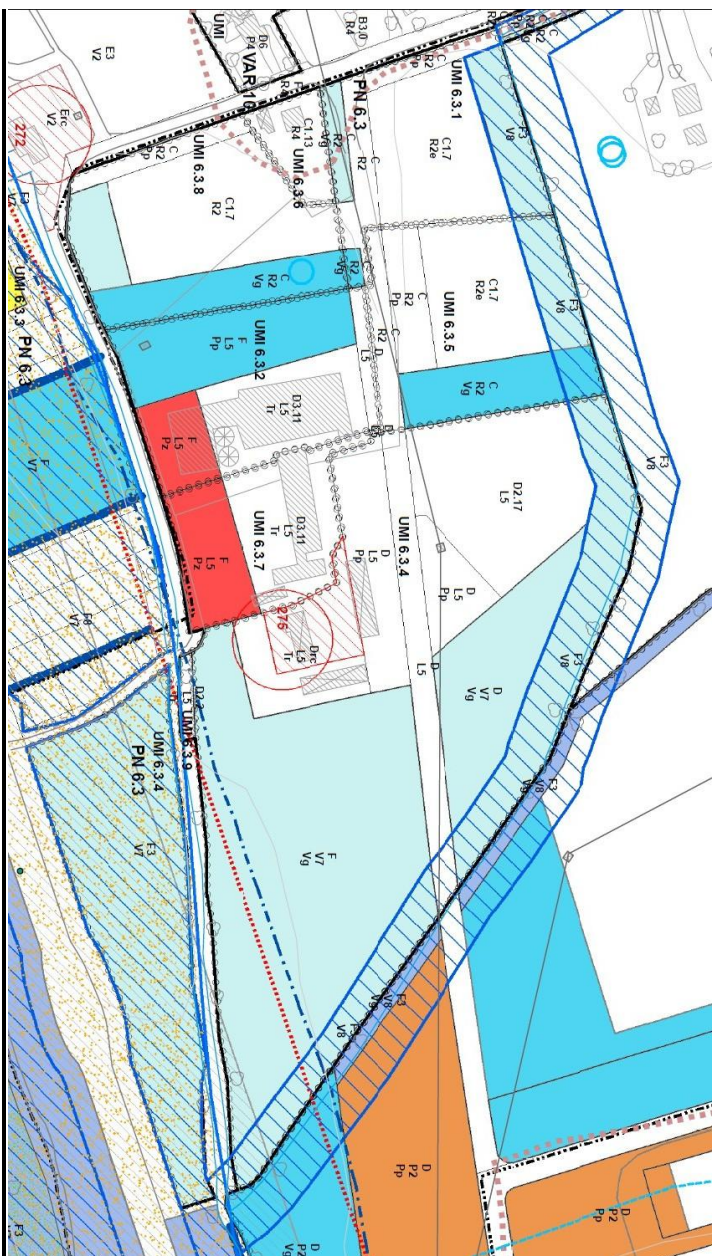


di Atto di Compravendita a rogito notaio Belogi RP 1317 del 25/05/1989, per i diritti pari a 1 di
della piena proprietà, da (si allega atto di compravendita).

Quesito n.2 descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

Risposta al quesito n.2: I beni in oggetto sono costituiti da n.2 appezzamenti di terreno, aventi potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Piano Attuativo, entrambi siti nel Comune di Civitanova Marche (MC) in C.da Santa Maria Apparente, via del Torrione: i due terreni vengono di seguito divisi in **n.2 Lotti di Vendita**, meglio descritti come di seguito.





Lotto n.1 (Terreno in Civitanova Marche fg.28 p.lla342)

Il Lotto n.1 è costituito da un appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni al Fg.28 p.lla 342 avente potenzialità edificatoria con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva; il terreno ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante ed ha una consistenza pari a circa 7600 mq.

Attualmente l'accesso al terreno avviene da via del Torrione.



Veduta aerea del Lotton.1 P.lla 342



Operazioni di riconfinamento e picchettamento mediante utilizzo di strumentazione GPS



Secondo il vigente P.R.G. il terreno ricade prevalentemente all'interno del Progetto Norma (PN) 6.3 "Granaglie" di cui all'art. 4.4.6.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Internamente al PN 6.3 esso in gran parte ricade nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.1 "la mixité di via del Torrione Nord", attuabile tramite piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP ed in parte rientra nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.6 "La residenza esistente lungo via del Torrione", attuabile tramite piano di iniziativa privata.

Per le UMI 6.3.1, 6.3.6 il progetto prevede la ridefinizione del fronte edificato lungo via del Torrione, con degli edifici con destinazione mista produttivo e residenziale.

Prescrizioni del progetto: localizzazione e realizzazione di una nuova viabilità carrabile di collegamento tra via del Torrione e l'area Tecnico Distributiva; realizzazione di parcheggi pubblici in corrispondenza della viabilità principale; inedificabilità delle aree a verde pubblico in prossimità del fosso e in corrispondenza del "Vallato" nel rispetto degli ambiti di tutela.

COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE - VARIANTE GENERALE AL PRG - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
D.G.P. N. 280 DEL 5.7.2007 (PRESA D'ATTO) - D.C.C. N. 23 DEL 7/5/2008 (ADEGUAMENTO SCRITTO-GRAFICO) E SUCCESSIVI
AGGIORNAMENTI COME DA ELENCO RIPIOTATO IN CALCE

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard								
UMI n.	6.3.1	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade	
Superficie	8.905				min	max	SUL	SF	SUL	SF					
Superficie fond.	4.473	residenziale	2.505	3.578	70%	100%									
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	1.252		35%						prato - prato alberato				762
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	1.073	0%	30%					pavimentato				-
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%					attrezzato				-
-		TOTALE	3.578		100%			-		1.723	TOTALE		762	612	1.336

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.		
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima									
Residenziale		2.505	30 mq/ab	84	1.806	4,5 mq/ab	istruzione	378	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	756	mq / abitanti	252	
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	168	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	252			
Commerciale / direzionale		1.073	80 mq / 100sul		858				40 mq / 100 mq sul		429	40 mq / 100 mq	429	
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)					0	5 mq/100 sul		0
						546			1.437			681		



Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
UMI n.	6.3.6	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
Superficie	1.574				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	1.574	residenziale	472	945	50%	100%								
Edif. esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	-		
sup. fondiaria	0	com.le/direz.le	-	472	0%	50%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	-	attrezzato	-		
-		TOTALE	945		100%				-	-	TOTALE	-	0	0

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.	
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		472	30 mq/ab	16	344	4,5 mq/ab	istruzione	72	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	144	mq / abitanti	48
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	32	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	48		
Commerciale / direzionale		472	80 mq / 100sul		378				40 mq / 100 mq sul		189	40 mq / 100 mq	189
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)			0			5 mq/100 sul	0
						104			381			237	

In piccola parte il terreno rientra anche in zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. del P.R.G. e all'interno del sub-sistema R4 "residenza della mixité" di cui all'art. 4.2.1.7 delle N.T.A. del P.R.G..

In esito ad accesso atti presso l'UTC di Civitanova Marche si è accertato che ad oggi per l'area in oggetto (nello specifico per le UMI 6.3.1 e 6.3.6) NON risultano Piani Attuativi presentati e né tanto meno approvati.

Le destinazioni urbanistiche indicate nel PRG, previste per le UMI sopra descritte, ad oggi risultano ancora valide.

Il terreno è attualmente incolto e invaso da vegetazione spontanea; sono presenti linee elettriche aeree (si configura pertanto l'esistenza di una servitù).

Le recenti operazioni di campagna (rilievo strumentale topografico eseguito con strumentazione GPS e picchettamento, previa acquisizione dei precedenti frazionamenti e analisi delle coordinate della mappa originari) hanno consentito di riscontrare la presenza di manufatti NON licenziati e recinzioni, ricadenti all'interno lotto in questione; inoltre in esito agli stessi rilievi il lotto è risultato essere attraversato dalla viabilità carrabile esistente che conduce a fondi terzi (si configura pertanto anche in questo caso l'esistenza di una servitù).



In esito all'analisi degli atti Compravendita e Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito di cui all' RP1416 e RP1417 del 14/02/1997 (cfr allegato) a rogito Notaio Piergiorgio Moschetta, si rileva che l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342 e 343**) è gravata da servitù per destinazione, a vantaggio della p.lla 337 ed al fine di accedere alla stessa; servitù che si esercita lungo l'esistente strada interpoderale che collega il fondo con via del Torrione. L'allora società venditrice Verd'Eco di Cicconi Anna Maria e C. sas, riserva per se e per i suoi aventi causa a qualunque titolo il diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo sulla unità immobiliare p.lla 337 sub 1 (BCNC – passaggio carrabile privato) a vantaggio della residua proprietà identificata con l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342 e 343**), per raggiungere la strada vicinale che costeggia il vallato dell'ENEL.



Manufatti, recinzioni e tratto di viabilità interni al Lotto n.1





Corte esterna recintata ricadente all'interno del Lotto n.1



Lotto n.2 (Terreno in Civitanova Marche fg.28 p.IIa343)

Il Lotto n.2 è costituito da un appezzamento di terreno identificato al Catasto Terreni al Fg.28 p.IIa 343 avente potenzialità edificatoria con destinazione prevalentemente ricettiva; il terreno ha forma trapezoidale e giacitura pianeggiante ed ha una consistenza pari a circa 14800 mq. Attualmente l'accesso al terreno avviene da via del Torrione.



Veduta aerea del Lotton.2 P.IIa 343

Secondo il vigente P.R.G. il terreno ricade prevalentemente all'interno del Progetto Norma (PN) 6.3 "Granaglie" di cui all'art. 4.4.6.3 delle N.T.A. del P.R.G.

Internamente al PN 6.3 esso in gran parte ricade nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.4 "le attrezzature del parco" attuabile tramite Piano di Iniziativa Privata.

Per la UMI 6.3.4 il progetto prevede la realizzazione della strada di collegamento via del Torrione-via Einaudi: a nord e in parte a sud della stessa. Si prevede la demolizione di alcune strutture attualmente presenti, la realizzazione di un parcheggio pubblico, il risanamento conservativo dell'edificio esistente a fini ricettivi e l'edificazione di una nuova struttura ricettiva.



Prescrizioni del progetto: localizzazione e realizzazione di una nuova viabilità carrabile a servizio dell'edificazione di progetto e di collegamento tra via del Torrione e l'area Tecnico Distributiva; realizzazione di parcheggi pubblici in corrispondenza della viabilità principale; localizzazione di aree a verde pubblico in prossimità del fosso nel rispetto degli ambiti di tutela e in corrispondenza del "Vallato". L'ambito a verde pubblico compreso tra i due corsi d'acqua dovrà garantire la permeabilità dei suoli ed un'adeguata piantumazione.

Quadro riassuntivo della UMI		Edifici					Superfici pubbliche destinate a Standard							
UMI n.	6.3.4	destinazione	sul min	sul max	ambito di variazione % sul/sul totale		Istruzione		Attrezz. pubbliche		Verde		Parcheggi	Strade
Superficie	59.875				min	max	SUL	SF	SUL	SF				
Superficie fond.	6.243	residenziale	-	6.243	0%	100%								
Edif.esistenti:		di cui resid. ERP	0		0%						prato - prato alberato	23.038		
sup. fondiaria	3.354	com.le/direz.le	-	6.243	0%	100%					pavimentato	-		
vol. da demolire	0	produttivo	-	-	0%	0%	-	-	-	19.831	attrezzato	-		
-		TOTALE	6.243		100%				-	19.831	TOTALE	23.038	4.499	2.909

STANDARD DI NORMA						mq. Attrez.			mq. Verde			mq. Parch.	
	St mq	sul mq	dotazione minima (30 mq/ab)	abitanti teorici	dotazione minima								
Residenziale		0	30 mq/ab	0	0	4,5 mq/ab	istruzione	0	9 mq/ab	spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	0	mq / abitanti	0
						2 mq/ab	attrezzature di interesse comune	0	3 mq/ab	spazi per il verde pubblico	0		
Commerciale / direzionale		6.243	80 mq / 100sul		4.994				40 mq / 100 mq sul		2.497	40 mq / 100 mq	2.497
Produttivo	0	0	10% St		0	10% St - (5 mq / 100 sul)			0			5 mq/100 sul	0
						0			2.497			2.497	

In parte il terreno ricade anche in zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. del P.R.G. individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art. 4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G..

In esito ad accesso atti presso l'UTC di Civitanova Marche si è accertato che ad oggi per l'area in oggetto (nello specifico per la UMI 6.3.4) NON risultano Piani Attuativi presentati e né tanto meno approvati.

Le destinazioni urbanistiche indicate nel PRG, previste per le UMI sopra descritte, ad oggi risultano ancora valide.

Il terreno è attualmente incolto e invaso da vegetazione spontanea; sono presenti linee elettriche aeree.





Veduta Lotto 2 da ovest verso est



Veduta Lotto 2 da ovest verso sud



Veduta Lotto 2 da est verso sud



Veduta Lotto 2 da est verso ovest

Da un punto di vista urbanistico si rileva inoltre che gli immobili in oggetto ricadono all'interno dei seguenti ambiti:

- Categoria della struttura geomorfologica - "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G. in parte per le particelle n. 342, 343;
- Categoria del patrimonio storico-culturale - "Rispetto stradale" (Decreto Ministeriale 01/04/1968 n. 1404) in parte per la particella n. 343, "Ambiti di tutela annessi alle strade panoramiche art. 43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68) in parte per la particella n. 343;

L'area è ricompresa nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica - "Piane alluvionali" (art. 27) totalmente per tutte le particelle; "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1) in gran parte per la particella n.



343; "Aree soggette ad esondazione per piene eccezionali" (art. 27.2) marginalmente per la particella n. 343;

- Patrimonio botanico-vegetazionale - "Aree coltivate di valle" (art. 31.2) totalmente per tutte le particelle; "Varchi fluviali" (art. 23.10) totalmente per la particella n. 343.

La particella n. 343 è interessata in parte dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 art. 142 lettera C – fiumi, torrenti, corsi d'acqua – TU 1775 del 11/12/33 e le relative ripe (fascia di 150 mt).

Si precisa, inoltre, che l'area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse Nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D. Leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Quesito n.3. *dica se gli immobili siano comodamente divisibili (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti) secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*

Risposta al quesito n.3: Premesso che il concetto di "comoda divisibilità" non va inteso solo come possibilità fisica di frazionamento del bene (nel caso di terreni il frazionamento è quasi sempre fattibile), ma come capacità del bene di essere diviso in quote che mantengano una funzionalità economica proporzionale all'intero, senza eccessivi deprezzamenti o costi di adattamento sproporzionati; ciò premesso, nel caso in specie gli immobili NON sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene.

Quesito n.4. *in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi; quindi, predisponga un progetto divisionale applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. determinando gli eventuali conguagli spettanti all'uno o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

Risposta al quesito n.4: NON c'è comoda divisibilità tra comproprietari degli immobili in oggetto.



Quesito n.5: *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, attenendosi ai criteri già indicati con i quesiti formulati nell'ambito della procedura esecutiva n. 112/2020 RGE;*

Risposta al quesito n.5:

Motivazioni di Indivisibilità dei Lotti

In riferimento alle motivazioni circa l'indivisibilità dei beni si chiarisce quanto segue:

In generale il frazionamento in natura di un terreno comporta (nella quasi totalità dei casi) una svalutazione delle singole quote, rispetto al valore dell'intero terreno.

La riduzione di valore è sempre almeno pari alle spese tecniche di progettazione delle divisioni, ai successivi costi del frazionamento e picchettamento e alle relative spese accessorie; poi nei casi come quello in specie, subentrano anche altri fattori che contribuiscono ad inficiare ulteriormente il valore complessivo dell'immobile e a penalizzare /avvantaggiare una quota rispetto alle altre.

Nello specifico si rileva:

Sproporzione delle quote di proprietà in assenza di un Piano Attuativo Approvato: La distribuzione delle quote di proprietà (140/224, 67/224 e 17/224) evidenzia una forte asimmetria; in questo contesto garantire i medesimi diritti (es. accesso diretto) a tutte le proprietà diventa particolarmente difficoltoso, tanto più in assenza di un Piano Attuativo Approvato.

Attualmente per le UMI 6.3.1, 6.3.6 e 6.3.4 di cui sono parte i terreni in oggetto, valgono le destinazioni urbanistiche indicate nel PRG; in questo conteso, solo a titolo esemplificativo e non esaustivo a chi spetterebbe l'area ricadente nella "fascia di rispetto corsi d'acqua" dove è vietata qualsiasi tipo di edificazione? Chiaramente nessuno avrebbe interesse a vedersi attribuita tale area.

Pertanto senza un Piano Attuativo presentato e né tanto meno approvato, una eventuale divisione in natura NON può avvenire secondo la logica della "superficie perequativa", secondo la quale tutte le aree inserite in una Unità Minima di intervento hanno il medesimo valore unitario €/mq, in quanto ciascuna area è funzionale alla determinazione della capacità edificatoria, indipendentemente dalla destinazione attribuita dal progetto al suolo.

La perequazione urbanistica è uno strumento di pianificazione che distribuisce equamente i diritti edificatori e gli oneri tra i proprietari terrieri all'interno di un "comparto" di trasformazione urbana, anziché assegnarli in base alla localizzazione effettiva della capacità edificatoria. Questo meccanismo mira a superare le disuguaglianze generate dai piani regolatori, garantendo una gestione equa dei costi e dei benefici della trasformazione edilizia.

Pertanto solo con un Piano Attuativo approvato la divisone in natura sarebbe potuta avvenire senza che l'immobile subisca un deprezzamento nel suo valore complessivo.



- **Interferenza con la Viabilità esistente e presenza di manufatti (NON licenziati):** in particolare per il Lotto n.1 (p.lla 342) le recenti operazioni di riconfinamento e picchettamento hanno permesso di riscontrare che la strada, precedentemente percepita come "esterna" o "di confine", risulta invece ricadere all'interno del lotto; Il rilievo strumentale ha altresì permesso di riscontrare che anche alcuni manufatti precari /NON licenziati (box in lamiera, pollai, recinzioni ecc.), inizialmente non attribuiti alla proprietà oggetto di stima (in quanto interni alle recinzioni delle proprietà limitrofe), ricadono invece all'interno del perimetro del lotto (parte sud del lotto). Entrambi i fattori chiaramente rendono ancora più difficile un'eventuale divisione in natura della proprietà.

- **la necessità di creare servitù di passaggio oltre a limitazioni urbanistiche;**

- limitatamente al Lotto n.1 (P.lla 342 UMI 6,3,1) esiste anche il problema dell'indivisibilità Pro Quota di ERP (Edilizia Residenziale Pubblica): La previsione del 35% di ERP prevista per l'UMI 6.3.1 rafforza l'esigenza di una pianificazione unitaria. Il frazionamento "a quote" richiederebbe di incorporare una quota di terreno destinata all'ERP, operazione non consentita in assenza dello strumento attuativo che definisca esattamente dove ricadono le aree pubbliche e private.

In conclusione la soluzione che massimizzi il valore del bene è la vendita dell'intera proprietà immobiliare, con successiva ripartizione del ricavato in base alle quote di comproprietà.

Determinazione del Valore Attuale di Mercato dei Lotti

I nuovi dati oggettivi, acquisiti solamente in seguito al rilievo topografico strumentale, richiedono una rettifica della precedente valutazione di cui alla Procedura Esecutiva n. 112/2020 RGE; la rettifica riguarda esclusivamente la Valutazione del Lotto n.1 (p.lla 342), mentre NON riguarda il Lotto n.2 (p.lla 343).

Nella precedente valutazione, l'identificazione del perimetro del lotto è avvenuta sulla scorta di un'analisi visiva basata sulla morfologia dei luoghi e sulle mappe catastali; solamente con il rilievo topografico strumentale, previa acquisizione dei precedenti frazionamenti e analisi delle coordinate della mappa originali, si è potuto riscontrare che le recinzioni esistenti, la presenza di vegetazione (siepi) ed altri elementi antropici, NON identificavano correttamente i confini catastali della P.lla 342.

Pertanto alcuni manufatti (box in lamiera, pollai ecc. di cui NON è definibile l'epoca di costruzione, né tanto meno ad opera di chi sia avvenuta la costruzione) che sembravano chiaramente ricadenti all'interno delle proprietà confinanti, di fatto ricadono all'interno del lotto in questione.



Anche la strada, precedentemente percepita come "esterna" o "di confine", è risultata invece ricadere all'interno della proprietà.

La presenza di fabbricati NON licenziati, rappresenta una passività del Lotto computabile come oneri di demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi, mentre la presenza della strada all'interno della proprietà comporta una servitù di fatto; tutti elementi che contribuiscono ad inficiare la Valutazione di Mercato.

Si riporta di seguito la Valutazione "rettificata" del Lotto n.1 (P.Illa 342).

Lotto n.1 (Terreno in Civitanova Marche)						
Id. Catastale		Destinazione	Giacitura	Sup. (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore €
Fg.28	P.Illa 342	Terreno con Potenzialità Edificatoria prevalentemente ricadente nella UMI 6.3.1 (edificabilità subordinata all'approvazione del Piano Attuativo)	pianeggiante	7600	€ 30,00	€ 228 000,00
Sommano valore lordo =						€ 228 000,00
a detrarre 10% del valore per interferenza della viabilità esistente						€ 22 800,00
a detrarre spese necessarie per il rimozione e smaltimento dei manufatti NON licenziati						€ 15 200,00
Valore di mercato LOTTO n.1 (Q.ta 1 di 1) =						€ 190 000,00



Il valore del Lotto n.2 P.IIIa 343 rimane invariato rispetto alla precedente valutazione di cui alla Procedura Esecutiva n. 112/2020 RGE; il rilievo ha evidenziato che la strada esistente si sovrappone solo marginalmente alla proprietà e la circostanza NON influisce significativamente sulla valutazione che pertanto resta invariata.

Si riporta di seguito la Valutazione del Lotto n.2 (P.IIIa 343):

Lotto n.2 (Terreno in Civitanova Marche)						
Id. Catastale		Destinazione	Giacitura	Sup. (mq)	Valore Unitario €/mq	Valore a Corpo €
Fg.28	P.IIIa 343	Terreno con Potenzialità Edificatoria prevalentemente ricadente nella UMI 6.3.4 (edificabilità subordinata all'approvazione del Piano Attuativo)	pianeggiante	14800	€ 12,50	€ 185 000,00
Sommano valore complessivo =						€ 185 000,00
Valore di mercato LOTTO n.2 (Q.ta 1 di 1) =						€ 185 000,00



Quesito n.6: *provveda in ogni caso ad aggiornare la perizia già in atti là dove siano intervenuti mutamenti di fatto rilevanti in relazione ai quesiti già posti nell'ambito di detta procedura»;*

Risposta al quesito n.5:

L'aggiornamento della precedente Perizia di cui alla Procedura Esecutiva n. 112/2020 RGE riguarda i seguenti punti:

- **Descrizione dei Beni:** per la descrizione aggiornata del Lotto n.1 (p.lla 342) si rimanda alla Risposta del Quesito n.2 della presente relazione;

- **Esistenza di diritti reali /servitù ecc.:** la strada esistente che attraversa i terreni (in particolare la strada attraversa il Lotto n.1 e solo marginalmente si sovrappone al Lotto n.2) e la presenza di linee elettriche aeree su entrambi i lotti, configurano di fatto l'esistenza di servitù.

In esito all'analisi degli atti Compravendita e Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito di cui all' RP1416 e RP1417 del 14/02/1997 (cfr allegato) a rogito Notaio Piergiorgio Moschetta, si rileva che l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342 e 343**) è gravata da servitù per destinazione, a vantaggio della p.lla 337 ed al fine di accedere alla stessa; servitù che si esercita lungo l'esistente strada interpoderale che collega il fondo con via del Torrione. L'allora società venditrice _____, riserva per sè e per i suoi aventi causa a qualunque titolo il diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo sulla unità immobiliare p.lla 337 sub 1 (BCNC – passaggio carrabile privato) a vantaggio della residua proprietà identificata con l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342 e 343**), per raggiungere la strada vicinale che costeggia il vallato dell'ENEL.

- Aggiornamento dell'elenco formalità relative ai due lotti come di seguito:

- ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO R.P. 7485 del 08/08/2005 a favore di MASSA DEI CREDITOTI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' _____ contro _____ per la quota di 17/224 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343 oltre ad altri immobili NON oggetto del presente contenzioso.
- Ipoteca Giudiziale R.P. 159 del 31/01/2013 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di _____ contro _____ per la quota di 140/224 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.
- Ipoteca Volontaria R.P. 1879 del 19/12/2014 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di _____ contro _____ per la quota di 140/224 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.



- Ipoteca Giudiziale R.P. 43 del 16/01/2015 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di contro
per la quota di 140/224 della piena proprietà dell'immobile identificato al CT
del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.
- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 894 del 28/01/2016 a favore di
e contro per la quota di 140/224 della piena proprietà degli
immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.
- Ipoteca Con. Amministrativa/ Riscossione R.P. 1354 del 29/08/2018 derivante da Decreto
Ingiuntivo a favore di contro per la quota di 140/224 della piena
proprietà dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 –
343.
- TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare R.P. 6077 del 30/07/2020 a favore di ,
contro per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al CT
del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343
- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO R. P. 5592 del 20/05/2024 – Registro Generale 7129
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 112 del 06/05/2024 DOMANDA
GIUDIZIALE - ORDINANZA CHE DISPONE IL GIUDIZIO DI DIVISIONE degli immobili identificati
al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343

- **Irregolarità Edilizie:** relativamente al Lotto n. 1 P.lle 342 si segnala che sulla proprietà sono attualmente presenti alcuni manufatti NON licenziati (box in lamiera, pollai, recinzioni ecc.) di cui NON è definibile l'epoca di costruzione, né tanto meno ad opera di chi sia avvenuta la costruzione. Tali manufatti NON sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi;

- **Stato di occupazione dei Lotti:** relativamente al Lotto n. 1 P.lle 342 si segnala che sulla proprietà sono attualmente presenti alcuni manufatti NON licenziati (box in lamiera, pollai, recinzioni ecc.), la strada esistente che attraversa il Lotto n. 1 e marginalmente lambisce il Lotto n.2 P.lle 343 e le linee elettriche aeree (linee su pali e tralicci).

Per entrambi i lotti i comproprietari dichiarano formalmente che NON sono in essere contratti di affitto.

- **Valore di Mercato:** si rimanda alla Risposta del Quesito n.5 della presente relazione.



Risposte del CTU alle Osservazioni di parte

Successivamente alla trasmissione alle parti del 12/03/2026 della Relazione Peritale Preliminare del CTU, sono giunte allo scrivente Tecnico esclusivamente le Osservazioni del CTP Geom. Zucchini Matteo, per conto della parte convenuta

Tali osservazioni sono integralmente prodotte in allegato (All.07) alla presente Relazione.

Di seguito si riporta uno stralcio significativo delle Osservazioni (riquadro incorniciato) e a seguire le relative controdeduzioni del CTU:

“...si osserva che allo stato non può essere condiviso il giudizio di assoluta indivisibilità degli immobili oggetto di causa, ritenendosi necessario un ulteriore approfondimento tecnico in ordine alle concrete possibilità di frazionamento e di formazione di porzioni suscettibili di autonomo e comodo godimento, nel rispetto delle normative urbanistiche vigenti e dei criteri di cui all’art. 727 c.c.

In tale prospettiva, si ritiene opportuno vagliare la possibilità di predisporre un piano di divisione dei lotti oggetto di causa da sottoporre al C.T.U. per una specifica valutazione, così da consentire al Giudice di disporre anche di una comparazione tra le diverse ipotesi tecniche astrattamente praticabili.

Pertanto, si chiede che venga concesso un termine di giorni 45 per permettere alla società di affidare l’incarico ad un tecnico di fiducia al fine di predisporre l’eventuale piano di divisione (ove concretamente fattibile) da rimettere alla valutazione del C.T.U. e del Giudice...”

In riscontro alle osservazioni di parte, lo scrivente CTU rileva quanto segue:

Nella Relazione Preliminare lo scrivente Tecnico NON ha mai parlato di “*assoluta indivisibilità*”, differentemente ha più volte chiarito che sebbene nel caso di terreni, il frazionamento sia quasi sempre fattibile, il concetto di “comoda divisibilità” NON coincide con la mera possibilità geometrica di tracciare linee su una mappa catastale. Piuttosto esso va inteso come la capacità del bene di essere diviso in quote che mantengano una funzionalità economica proporzionale all'intero, senza eccessivi deprezzamenti o costi di adattamento sproporzionati.

Nella risposta al quesito n.5 dell’elaborato peritale viene poi chiarito come la divisione in natura, vista l’attuale situazione urbanistica, lo stato dei luoghi, l’accentuata asimmetria delle quote di proprietà, l’esistenza di quota ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) per il lotto 1 ecc., risulterebbe contraria all’interesse dei comproprietari, in quanto produrrebbe lotti non funzionali,



gravati da servitù e caratterizzati da un valore di mercato complessivo inferiore a quello del bene unitario.

Ciò chiarito, NON si comprende come mai, solo a seguito della consegna della Relazione Preliminare, senza che sia emerso alcun nuovo elemento tecnico, la parte richieda oggi un termine di ulteriori 45 giorni, oltre il termine di consegna fissato, per affidare un incarico professionale volto a formulare una eventuale ipotesi divisionale, mai valutata fino ad ora; in merito si precisa che già nel corso della prima operazione peritale in sito del 21/10/2025, lo scrivente CTU aveva espressamente chiesto alle parti ed in particolare proprio al CTP Geom. Zucchini, se avesse mai formulato ipotesi divisionali e/o proposte di frazionamento. Nella stessa sede, il CTP riferiva di non avere formulato nessuna ipotesi progettuale di divisione.

Si ribadisce pertanto la conclusione di cui alla Relazione Preliminare secondo la quale la soluzione che massimizzi il valore del bene è la vendita dell'intera proprietà immobiliare, con successiva ripartizione del ricavato in base alle quote di comproprietà.



Sintesi Conclusiva:

A conclusione di tutto il lavoro svolto, lo scrivente CTU fa sinteticamente rilevare quanto segue:

- I beni oggetto della massa da dividere sono costituiti da n.2 appezzamenti di terreno, aventi potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del Piano Attuativo, entrambi siti nel Comune di Civitanova Marche (MC) in C.da Santa Maria Apparente, via del Torrione e catastalmente identificati al Catasto Terreni al Fg.28 p.IIa 342 e 343;

- Ad oggi gli immobili in oggetto sono di titolarità del Sig. _____, della Società _____ e della Società _____ rispettivamente per i diritti pari a 140/224, 67/224 e 17/224 della piena proprietà;

- i due appezzamenti di terreno vengono divisi in n.2 Lotti di Vendita;

- gli immobili NON sono comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti, senza che la divisione comporti spese eccessive, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

- Le recenti operazioni di campagna (rilievo strumentale topografico eseguito con strumentazione GPS e picchettamento, previa acquisizione dei precedenti frazionamenti e analisi delle coordinate della mappa originari) hanno consentito di riscontrare la presenza di manufatti NON licenziati e recinzioni, ricadenti all'interno lotto n.1 (p.IIa 342); inoltre in esito agli stessi rilievi il lotto n.1 è risultato essere attraversato dalla viabilità carrabile esistente che conduce a fondi terzi (si configura pertanto anche in questo caso l'esistenza di una servitù).

La presenza di fabbricati NON licenziati, rappresenta una passività del Lotto computabile come oneri di demolizione, smaltimento e ripristino dello stato dei luoghi, mentre la presenza della strada all'interno della proprietà comporta una servitù di fatto; tutti elementi che contribuiscono ad inficiare la Valutazione di Mercato del Lotto n.1.

- Valutazione Lotto n.1 - P.IIa 342 pari a € 190 000.0; valutazione "rettificata" rispetto alla valutazione riportata nella precedente Perizia di cui alla Procedura Esecutiva n. 112/2020 RGE.

- Valutazione Lotto n.2 - P.IIa 343 pari a € 185 000.00; valutazione "invariata" rispetto alla valutazione riportata nella precedente Perizia di cui alla Procedura Esecutiva n. 112/2020 RGE.

- La soluzione che massimizzi il valore del bene è la vendita dell'intera proprietà immobiliare, con successiva ripartizione del ricavato in base alle quote di comproprietà.



Certo di aver diligentemente assolto al mio incarico, con il solo scopo di far conoscere la verità, considero conclusa la mia Relazione.

All. 01: Verbali delle operazioni peritali;

All. 02: Atto di provenienza RP 6714 del 08/08/1998;

All. 03: Atto di provenienza RP 1317 del 25/05/1989;

All. 04: Atto di Compravendita – Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito RP 1416 – 1417 del 14/02/1997;

All. 05: Elenchi formalità;

All. 06: Certificato Destinazione Urbanistica;

All. 07: Esito verifica UTC;

All. 08: Osservazioni di parte alla Relazione Peritale Preliminare del CTU;

Macerata, li 01/04/2026

IL CTU Ing. Alessandro Annessi

