

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA**  
**CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA – STIMA IMMOBILI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n.87-2021 di R.G.**

Promossa da: **RIENZA SPV s.r.l.** - Contro: **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.**

Giudice: Dott. **ENRICO PANNAGGI**

**ELENCO DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA CONTRADDISTINTI PER PROPRIETA' E QUOTE**

**LOTTO N.1 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Fabbricato in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla 748sub.4 - sub.10 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**LOTTO N.2 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Fabbricato in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla 748sub.5 - sub.9 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**LOTTO N.3 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Fabbricato in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla 748sub.6 - sub.8 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**LOTTO N.4 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Fabbricato in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla 747sub.1- sub.2 - sub.3 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**LOTTO N.5 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area edificabile in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla739 di mq. 968 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**LOTTO N.6 - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area edificabile in Potenza Picena (MC) - Fg.24 p.lla741 di mq. 1.550 – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**BENI ED UTILITA' COMUNI - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area destinata a “Bene Comune Non Censibile” aisub.13 e sub.4 (corte) ed alla particella 739 (area edificabile) - **Fg.24 p.lla 748 sub.1** – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**BENI ED UTILITA' COMUNI - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area destinata a “Bene Comune Non Censibile” a tutti i sub. della p.lla 748 (locale contatori) - **Fg.24 p.lla 748 sub.2** – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.

**BENI ED UTILITA' COMUNI - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area destinata a “Bene Comune Non Censibile” a tutti i sub.(corsia accesso garage) ed alla particella 741 (area edificabile) - **Fg.24 p.lla 747 sub.1** – pignoramento n.6945 del 16-06-2021 di R.P.

**BENI ED UTILITA' COMUNI - IMMOBILE: POTENZA PICENA (MC)**

QUOTA DI 1/1 di proprietà di COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l. – Area destinata a passaggio comune e sosta veicoli per gli edifici di cui alle particelle 748 e 747 – Nonostante sia un bene comune a fabbricati urbani, la stessa e tutt'oracensita solamente al catasto terreni - **Fg.24 p.lla 743** – pignoramento n. 6945 del 16-06-2021 di R.P.



## DATI GENERALI - SOMMARIO

### ■ DESCRIZIONE:

Perizia di stima per la ricerca del più probabile valore di mercato di immobili costituiti da terreni edificabili e fabbricati siti nei comuni di Potenza Picena nella provincia di Macerata (MC)  
Beni di proprietà di: **Costruzioni (OMISSIS) s.r.l.**

### ■ CREDITORE PROCEDENTE:

**RIENZA SPV s.r.l.**

Istanza di vendita promossa da **RIENZA SPV s.r.l.**, rappresentata e difesa, in forza di procura alle liti, dall'Avv. Giuseppe Cinelli – con studio in Ancona (AN)

### ■ VALUTATORE C.T.U.:

**Geom. Carassai Adriano** con studio a Macerata, via Contini n.60

*Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata n° 678*

*Albo consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata n° 54*

*Tecnico competente in Acustica Ambientale*

*Tecnico competente in Sicurezza del Lavoro nel Settore Edile*

*Tecnico in Materia di Edifici ad alte prestazioni Energetiche Dir. EUR 2002/91*

*Tecnico in materia di Termografia negli edifici Civili ed Industriali*

*Tecnico abilitato MEDIATORE CONCILIATORE PROFESSIONISTA –D.M. 18-10-2010 n.180*

*Tecnico abilitato All'International Valuation Standards - Basilea II*

*Tecnico abilitato Al Marketing Comparison Approach MCA – la due diligence immobiliare*

*Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck ai sensi della norma UNI 11558:2014 e della relativa prassi di Riferimento UNI/PdR 19:2016 - certificazione ICK/SC001 VIMCA/0321-2019*

Posta elettronica certificata accreditata presso il ministero: [adriano.carassai@geopec.it](mailto:adriano.carassai@geopec.it)

### ■ SOMMARIO:

<i>Premesse ed elencazione dei quesiti .....</i>	pag. 3
<i>Precisazioni alle stime .....</i>	da pag. 4-5
<i>Stima LOTTO N.1 – Abitazione e garage in Potenza Picena (MC) – P.Illa 748 Sub.4 e sub.10...</i>	da pag. 6-15
<i>Stima LOTTO N.2 – Abitazione e garage in Potenza Picena (MC) – P.Illa 748 Sub.5 e sub.9....</i>	da pag. 16-25
<i>Stima LOTTO N.3 – Abitazione e garage in Potenza Picena (MC) – P.Illa 748 Sub.6 e sub.8.....</i>	da pag. 26-35
<i>Stima LOTTO N.4 – Abitazione e garage in Potenza Picena (MC) – P.Illa 747 Sub. 1-2-3.....</i>	da pag. 36-46
<i>Stima LOTTO N.5 – Lotto edificabile in Potenza Picena (MC) – P.Illa 739.....</i>	da pag. 47-56
<i>Stima LOTTO N.5 – Lotto edificabile in Potenza Picena (MC) – P.Illa 741.....</i>	da pag. 57-66
<i>TABELLA RIEPILOGATIVA del valore di ogni singolo lotto.....</i>	da pag. 67-67



## PREMESSA

Il Giudice delegato, Dott. PANNAGGI ENRICO, con comunicazione PEC del 07-09-2022, nominava C.T.U. il Geom. Carassai Adriano, con studio in Macerata in via Contini n. 60, con indirizzo di posta certificata (PEC) [adriano.carassai@geopec.it](mailto:adriano.carassai@geopec.it), iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al N° 54, e presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 678, nella procedura esecutiva n°**87-2021** E.I.

Con la medesima email il Giudice comunicava al sottoscritto Consulente Tecnico i beni da stimare ed i relativi quesiti che, di seguito, si riportano.

## QUESITI

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 di 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) sia 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 re
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 da 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 o che 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.



## PRECISAZIONI ALLA STIMA – PRINCIPI GENERALI

La presente valutazione immobiliare é un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standard Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (*International Valuation Standards Committee*), nonché secondo i Principi Contabili internazionali (*IAS/IFRS*), Basilea 2 ed il Marketing Comparison Approach (MCA) – la due diligence immobiliare.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti e/o premianti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la stima di valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, é un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standard di valutazione internazionali e nazionali, in particolare:

- *European Valuation Standard (EVS)*;
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007*;
- *Marketing Comparison Approach (MCA)*;
- *Codice delle Valutazioni immobiliari di Tecnoborsa - Italian Property Valuation Standard*;
- *Requisiti per la "valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" emanati dall'Associazione Bancaria Italiana*;

## PRECISAZIONI ALLA STIMA RELATIVA AI BENI ED UTILITA' COMUNI GRAVATI DA PIGNORAMENTO

Per i seguenti beni pignorati e, più precisamente per:

- *Ente comune P.Ila 748 sub. 1 (area comune)*
- *Ente comune p.Ila 748 sub.2 (locale contatori)*
- *Ente comune p.Ila 747 (area di sedime di fabbricato edificato)*
- *Ente comune p.Ila 748 (area di sedime di fabbricato edificato)*
- *Terreno p.Ila 743 (area destinata a corsia di accesso e strada)*

non vengono espresse valutazioni in quanto saranno ricomprese e valutate all'interno della stima di ogni singolo lotto.

Per ogni lotto, pertanto, saranno indicati i beni comuni di pertinenza che dovranno essere descritti negli atti di alienazione degli immobili.



**DESCRIZIONE STORICA CATASTALE DELLE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO  
VERIFICA DELLA RISPONDENZA TRA I BENI ACQUISTATI E LO STATO ATTUALE**

**TERRENO:** C.T. foglio 24, **particella 627** già particelle 552-24

Si precisa che tale particella 627 di 328 metri quadrati é stata soppressa giusto tipo mappale del 25/10/2013, protocollo n. MC0089230, in atti dal 25/10/2013 presentato il 25/10/2013 (n. 89230.1/2013), originando la particella 739, ente urbano di 968 metri quadrati, che comprende la particella 745.

Detta particella 745, ente urbano di 640 metri quadrati, soppressa ed unita alla particella 739, deriva, a sua volta, dalla particella 644.

**TERRENO:** C.T. foglio 24, **particella 642** già particelle 616-565-550-545-530-9

Si precisa che tale particella 642 di 1660 metri quadrati é stata soppressa giusta tipo mappale del 25/10/2013, protocollo n. MC0089230, in atti dal 25/10/2013 presentato il 25/10/2013 (n. 89230.1/2013), originando le particelle 740 e 741.

Detta particella 740, ente urbano di 110 metri quadrati, soppressa ed unita alla particella 747, ha inoltre originato la particella 744, ente urbano di 258 metri quadrati, successivamente unita alla particella 747, che deriva dalla particella 643.

Detta particella 744, ente urbano di mq. 258, é stata soppressa ed unita alla particella 747, ente urbano di mq. 368, sul quale risulta edificato il fabbricato avente accesso da Via Emilio Alessandrini.

**TERRENO:** C.T. foglio 24, **particella 643** già particelle 616-565-550-545-530-9

Si precisa che tale particella 643 di 1266 metri quadrati é stata soppressa giusto tipo mappale del 25/10/2013, protocollo n. MC0089230, in atti dal 25/10/2013 presentato il 25/10/2013 (n. 89230.1/2013), originando le particelle 742, 743 e 744.

Delta particella 742, ente urbano di mq. 570, é stata soppressa ed unita alla particella 748, ente urbano di mq. 866, che comprende — oltre alla predetta particella 742 — anche la particella 746, ente urbano di mq. 296 che, a sua volta, deriva dalla particella 644.

**TERRENO:** C.T. foglio 24, **particella 644** già particelle 616-565-550-545-530-9

Si precisa che tale particella 644 di 936 metri quadrati é stata soppressa giusto tipo mappale del 25/10/2013, protocollo n. MC0089230, in atti dal 25/10/2013 presentato il 25/10/2013 (n. 89230112013), originando le particelle 745 e 746.

Detta particella 745, ente urbano di mq. 640, é stata soppressa ed unita alla particella 739, ente urbano di originari mq. 328 ed attuali mq. 968, che comprende la predetta particella 745.

Detta particella 746, ente urbano di mq. 296, é stata soppressa ed unita alla particella 748, ente urbano di mq. 866, sul quale risulta edificato il fabbricato avente accesso da Via Emilio Alessandrini.



## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.1 -

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **porzione di fabbricato urbano, abitazione e garage**, siti nel comune di Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", in via **Emilio Alessandrini n. 65** e, più precisamente:

**1 – Porzione al piano terra di un complesso edilizio a "schiera" e composto da abitazione e garage pertinenziale al piano seminterrato:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini n. 65, a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

L'abitazione oggetto di stima è posizionata al piano terra, di un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

A livello strutturale la tipologia del fabbricato è costituito da un telaio tridimensionale in C.A. con travi e pilastri a sezione rettangolare e cassonate a livello di piano interrato.

Fondazioni di tipo profondo con plinti singoli e doppi su pali trivellati in C.A. e completamento con cordoli a sezione quadrata, solaio di piano terra del tipo semiprefabbricato e solai del piano primo, sottotetto e copertura sono in latero-cemento, le scale, i balconi ed i cornicioni sono costituiti da soletta in C.A.

Tamponatura delle pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato, portone di accesso del tipo blindato, finestre in legno con oscuramento dato da persiane in alluminio verniciato. Porte carrabili di accesso ai garage in lamiera del tipo basculante.

Si accede all'abitazione, ed al garage, dalla corte comune (sub.1) e sono così composti:

- **Abitazione sub.4:** composta da soggiorno-cucina, w.c., due camere, bagno, corridoio-disimpegno e scala di accesso al garage del piano seminterrato. L'abitazione si completa con due porticati, uno sul fronte ovest ed uno sul fronte est (lato mare), e da due corti esclusive – rispettivamente di mq. 83,00 emq. 71,72.

L'abitazione, allo stato attuale, è allo stato grezzo, mancante di pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sanitari, rubinetterie, caldaia di alimentazione del riscaldamento, e completamento degli impianti elettrico ed idraulico.

- **Garage sub.10:** unico vano dotato di ingresso carrabile, da corsia di transito e manovra individuata con il sub.7, in cui è presente anche la scala di accesso alla superiore abitazione ed un piccolo ripostiglio ricavato dal sottoscale. Anche della unità immobiliare è allo stato grezzo con le medesime condizioni dell'abitazione sopra descritta.





L'abitazione è anche dotata di una piccola finestra posta sulla parete ovest che non risulta presente, ne sul progetto autorizzato ne nelle planimetrie catastali.

Sarà quindi necessario procedere alla esatta individuazione e dimensionamento delle difformità per poi procedere con la rimessa in pristino e/o con sanatoria edilizia.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.1**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – VIA EMILIO ALESSANDRINI N.65

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, Comune di Potenza Picena (MC), in via "Alessandrini, snc" come appresso descritto:

<b>CATASTO FABBRICATI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>4</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>PT</b>	<b>4,5</b> vani.	109,0 mq.	<b>604,25</b>
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>10</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>PS1</b>	<b>51,0</b> mq.	58,0 mq.	<b>79,02</b>

CONFINI

La particella **748 sub.4**, confina a :

**Nord** con: *Corte esclusiva del sub.13*

**Sud** con: *Abitazione sub.14*

**Est** con: *P.lla 639*

**Ovest** con: *Beni comuni sub.1 e sub.2 e p.lla 647*

CONFINI

La particella **748 sub.10**, confina a :

**Nord** con: *Garage sub.12*

**Sud** con: *Garage sub.11*

**Est** con: *Corsia manovra comune sub.7*

**Ovest** con: *Parete interrata*

**TITOLARIETA' E PROVENIENZA**

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è la seguente:



**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta “**Immobiliare (omissis) srl**” con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'apena proprietà alla ditta “**Costruzioni (OMISSIS) srl**” con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione “Spinnaker”, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: “Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. ”.*

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta “**Immobiliare (omissis) srl**” con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società “**(omissis) immobiliare srl**” con sede in Genova acquistava dalla “Ceramica (omissis) spa” con sde in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.

**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà** della ditta “**Costruzioni (OMISSIS) srl**”





**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante "Quesito 2".

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 — restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14

**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 14-10-2022 il comune inviava al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima.

Il tutto come di seguito si esplicita:

- **Permesso di costruire n. 114 del 30/07/2010**, pratica edilizia n. 36/2009 a nome a nome di "Costruzioni (OMISSIS) srl" ed avente per oggetto "*Costruzione unità abitative indipendenti*" e riferita ai beni di cui alla Lottizzazione Spinnaker – Lotti 7-8-9. aree censite al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .
- **D.I.A. prot. n. 18764 del 13/09/2010** pratica edilizia n. 287/2010 a nome di "Costruzioni (OMISSIS) srl" ed avente per oggetto "*Variante al Permesso di Costruire n. 114 del 30/7/2010 consistenti in modifiche interne ai fabbricati individuati come "Tipologia A, villetta isolata unifamiliare" e "Tipologia B, villette a schiera unifamiliari"* e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .



- **Permesso di costruire in variante n. 60 del 16/05/2013**, al permesso di costruire n. 114//2010 e D.I.A. prot. n.18764 del 2010, pratica edilizia n. 290/2012 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Variante per la realizzazione di modifiche alla distribuzione degli spazi interni e realizzazione di n. 2 scale esterne in c.a., nei costruendi edifici identificati negli elaborati del Permesso di Costruire come tipologie B*” e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .
- **S.C.I.A. prot. n. 15881 del 24/08/2015**, pratica edilizia n. 266/2015 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Completamento opere interne unità abitative indipendenti Lottizzazione Spinnaker*” e riferita ai beni di cui alla p.lla 748 sub. 4-10-11-14 e p.lle 741-743 del Fg. 24.
- **Abitabilità:** Allo stato attuale non risulta essere stata presentata nessuna richiesta di agibilità in quanto le due unità immobiliari sono ancora al grezzo. La stessa potrà essere presentata al termine dei lavori
- **Genio Civile:** Allo stato attuale l'immobile è **dotato di certificato di collaudo** del 16/01/2015, protocollo n.2976, pratica 43/1434

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle “**ZONE di COMPLETAMENTO –B2–**” di cui all’art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone “B” le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

#### **VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Durante il sopralluogo è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni amministrative e si è accertato quanto segue:

- Il fabbricato, oggetto di stima, **(LOTTO n.1) nel locale garage è presente una finestra a “bocca di lupo” non autorizzata**



Pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria edilizia prima della richiesta di completamento lavori. (immobile al grezzo)

Per tali pratiche tecnico-amministrative si indica una spesa approssimativa, escluse spese comunali, sanzioni e bolli, di Euro 2.500,00 .

**QUESITO 7)** - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo gli immobili **sono liberi** ed allo stato di “grezzo avanzato”

**QUESITO 8)** - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta “Costruzioni (OMISSIS) srl” è proprietaria del bene (LOTTO N.1) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

**QUESITO 9)** - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.1, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, sono state superate dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicitici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena.

La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker.



La lottizzante si é impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione".

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le 00.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato.

In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all'esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto". Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L, sede Civitanova Marche (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e' impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della /lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munita la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e' impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. "

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen.le e 3193 particolare

giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l'intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla "Società (omissis) immobiliare S.p.a" con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA

a carico della: - "SOCIETA' CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena,

con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società é stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62- 16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.



**QUESITO 11)** - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:

**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.6 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.8 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.9 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.lla 747 sub.1 + garage Fg.24 p.lla 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.lla 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 739 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 747 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 748 + Terreno Fg.24 p.lla 741 + terreno Fg.24 p.lla 743. Il precetto è stato notificato per la somma di Euro 1.035.000,00

**QUESITO 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;*

#### RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "**metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)**" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.



Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie **commerciale e/o convenzionale**, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

FABBRICATO RESIDENZIALE - FOGLIO 24- P.LLA 748 SUB.4 - SUB.10

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via Alessandrini	Via varisco	Via Alvata	Via Alessandrini
Distanza dal soggetto di stima	100	300	1200	-----
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rilevato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	-----
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	8	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	%
Prezzo adottato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	101,50	91,00	98,50	138,00
Posto auto	1	2	0	0
Livello di piano (PT=0)	0	0	1	0
Servizi Igienici	2	1	1	2
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	5	4	3	3
Qualità (es. +1, +2,...-1, -2, ..)	2	0	-2	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	101,50	Prezzo marginale	€. 2.118,23		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	91,00	Prezzo marginale	€. 1.483,52	Prezzo marginale assunto	€.1.086,29
Comparabile 3:	sup. comm.le=	98,50	Prezzo marginale	€. 1.086,29		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	138,00				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	2,90%
Porto auto (€/cad)	4.000,00
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	2,00%
Servizi Igienici - costo a nuovo	8.000,00
Vetustà servizi igienici	10
Vita utile servizio igienico	25
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	20.000,00
Zona – saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	10,00%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-519,58	-326,25	-258,58
Superficie principale/ragguagliata	1.086,29	1.086,29	1.086,29
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Autorimessa	543,15	543,15	543,15
Servizi Igienici	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	2.098,04
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	10.750,00	6.750,00	5.350,00
Qualità	21.500,00	13.500,00	10.700,00





TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	215.000,00	135.000,00	107.000,00
Data	12.470,00	7.830,00	2.066,67
Superficie principale/ragguagliata	20.639,59	30.416,24	29.329,95
Autorimessa	19.010,15	20.639,59	13.578,68
Servizi Igienici	0,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	0,00	0,00	-2.098,04
Manutenzione	-40.000,00	-20.000,00	0,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-43.000,00	0,00	21.400,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>184.119,75</b>	<b>178.685,84</b>	<b>176.079,26</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>179.628,00 arrotondato ad ..... Euro 179.600,00</b>
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	<b>4,57%</b>	<i>Errore &lt; 10% accettabile</i>
---	--------------	------------------------------------

**QUESITO 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.*

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in “blocco” Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.1 – il cui valore è di:

**LOTTO N. 1 - Euro..... 179.600,00 (centosettantanovemilaseicento/00)**

**QUESITO 14)** - *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Non si procede alla redazione dell'Attestato della Prestazione Energetica “A.P.E”., poiché le due unità immobiliari sono allo stato grezzo e – pertanto – ricorrono i presupposti della esenzione ai sensi del DM 26/6/09 ed al DM 26/6/15, come segue:

*“fabbricati in fase di costruzione per i quali non si disponga dell’abitabilità o agibilità al momento della compravendita ( scheletri strutturali o immobili al rustico o stato grezzo)”*



## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.2 –

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **porzione di fabbricato urbano, abitazione e garage**, siti nel comune di Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", in via **Emilio Alessandrini n. 69** e, più precisamente:

**1 – Porzione al piano terra di un complesso edilizio a "schiera" e composto da abitazione e garage pertinenziale al piano seminterrato:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini n. 69, a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

L'abitazione oggetto di stima è posizionata al piano terra, di un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

A livello strutturale la tipologia del fabbricato è costituito da un telaio tridimensionale in C.A. con travi e pilastri a sezione rettangolare e cassonate a livello di piano interrato.

Fondazioni di tipo profondo con plinti singoli e doppi su pali trivellati in C.A. e completamento con cordoli a sezione quadrata, solaio di piano terra del tipo semiprefabbricato e solai del piano primo, sottotetto e copertura sono in latero-cemento, le scale, i balconi ed i cornicioni sono costituiti da soletta in C.A.

Tamponatura delle pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato, portone di accesso del tipo blindato, finestre in legno con oscuramento dato da persiane in alluminio verniciato. Porte carrabili di accesso al garage in lamiera del tipo basculante.

Si accede all'abitazione, ed al garage, dalla corte comune (p.lla 743 e sub.7) e sono così composti:

**- Abitazione sub.5:** composta da soggiorno-cucina, w.c., due camere, bagno, corridoio-disimpegno e scala di accesso al garage del piano seminterrato. L'abitazione si completa con due porticati, uno sul fronte ovest ed uno sul fronte est (lato mare), e da due corti esclusive – rispettivamente di mq. 83,00 emq. 91,00. Pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno a vista, vetro termico ed oscuramento con persiane in alluminio verniciato. Porte interne in legno tamburato verniciato bianco, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a condensazione posta all'esterno.

W.C. della zona giorno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle e dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.

Bagno zona notte con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica e dotato di vaso, lavandino, bidet e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.



- **Garage sub.9:** il locale, originariamente edificato ed autorizzato come unico vano, allo stato attuale risulta – invece - essere stato suddiviso in due locali di cui uno destinato a garage e l'altro destinato a locale di sgombero. Si è anche evidenziata la modifica della scala di accesso.

Pavimenti in parte in cemento ed in parte in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, porte interna in legno tamburato bianco e porta carrabile in lamiera del tipo basculante.

Sarà quindi necessario procedere alla esatta individuazione e dimensionamento delle difformità per poi scegliere tra la rimessa in pristino e/o procedere con sanatoria edilizia.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.2**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – VIA EMILIO ALESSANDRINI N.69

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, comune di Potenza Picena (MC), via "Alessandrini, snc" come appresso descritto:

<b>CATASTO FABBRICATI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>5</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>PT</b>	<b>4,5 vani.</b>	109,0 mq.	<b>604,25</b>
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>9</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>PS1</b>	<b>49,0 mq.</b>	57,0 mq.	<b>75,92</b>

CONFINI

La particella **748 sub.5**, confina a :

**Nord** con: *Abitazione sub.14*

**Sud** con: *Abitazione sub.6 e p.lla 743*

**Est** con: *P.lla 639*

**Ovest** con: *Con p.lla 743*

CONFINI

La particella **748 sub.9**, confina a :

**Nord** con: *Garage sub.11*

**Sud** con: *Garage sub.8*

**Est** con: *Corsia manovra comune sub.7*

**Ovest** con: *Parete interrata*

**TITOLARIETA' E PROVENIENZA**

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è la seguente:



**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'apena proprietà alla ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. "*

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società "**(omissis) immobiliare srl**" con sede in Genova acquistava dalla "Ceramica (omissis) spa" con sde in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.

**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita non sono emerse difformità sulla quota di 1/1 della piena proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**"



**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta “**Costruzioni (OMISSIS) srl**” è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante “*Quesito 2*”.

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 — restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14

**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 14-10-2022 il comune inviava al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima.

Il tutto come di seguito si esplicita:

- **Permesso di costruire n. 114 del 30/07/2010**, pratica edilizia n. 36/2009 a nome a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Costruzione unità abitative indipendenti*” e riferita ai beni di cui alla Lottizzazione Spinnaker – Lotti 7-8-9. aree censite al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .
- **D.I.A. prot. n. 18764 del 13/09/2010** pratica edilizia n. 287/2010 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Variante al Permesso di Costruire n. 114 del 30/7/2010 consistenti in modifiche interne ai fabbricati individuati come “Tipologia A, villetta isolata unifamiliare” e “Tipologia B, villette a schiera unifamiliari”* e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .



- **Permesso di costruire in variante n. 60 del 16/05/2013**, al permesso di costruire n. 114//2010 e D.I.A. prot. n.18764 del 2010, pratica edilizia n. 290/2012 a nome di "Costruzioni (OMISSIS) srl" ed avente per oggetto "*Variante per la realizzazione di modifiche alla distribuzione degli spazi interni e realizzazione di n. 2 scale esterne in c.a., nei costruendi edifici identificati negli elaborati del Permesso di Costruire come tipologie B*" e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .

**Agibilità:** In relazione alla dichiarazione di agibilità relativa alle unità immobiliari in oggetto, il 23/01/2015, la società venditrice ha presentato, ai sensi dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, nel pieno rispetto di quanto prescritto nell'articolo stesso la relativa richiesta di agibilità parziale relativa agli immobili di cui alla p.lla 748 sub. 5-6-8-9-12-13 e p.lla 747 sub. 2-3

Essendo trascorso il termine di legge, termine non interrotto come dichiarato dai rappresentanti della società in atto pubblico di vendita, l'agibilità deve considerarsi rilasciata, per effetto del silenzio assenso.

Pratica prot. 1380 del 17-01-2015 – AGI 17/2015

- **Genio Civile:** Allo stato attuale l'immobile è **dotato di certificato di collaudo** del 16/01/2015, protocollo n.2976, pratica 43/1434

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle "**ZONE di COMPLETAMENTO –B2–**" di cui all'art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

#### **VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Durante il sopralluogo è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni amministrative e si è accertato quanto segue:





- Il fabbricato, oggetto di stima, **(LOTTO n.2) il locale garage è stato modificato nella suddivisione interna e modificata anche la scala di accesso dalla soprastante abitazione**

Pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria edilizia.

Per tali pratiche tecnico-amministrative si indica una spesa approssimativa, escluse spese comunali, sanzioni e bolli, di Euro 4.500,00 ivi compreso nuovo accatastamento.

**QUESITO 7) -** Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo gli immobili **sono risultati occupati con regolare contratto di affitto**, quale secondo rinnovo, e **con scadenza al 31/05/2024**. Contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata in data 03/05/2016 al n. 3272. Importo della locale Euro 6.780,00 annui.

**QUESITO 8) -** Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl" è proprietaria del bene (LOTTO N.2) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

**QUESITO 9) -** Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.2, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, **sono state superate** dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicitici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolareA

favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker.



La lottizzante si é impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione”.

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: “Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le 00.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato. In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all'esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto”. Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: “Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e' impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della /lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munerà la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e' impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. ”

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen.le e 3193 particolare

giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l'intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla “Società (omissis) immobiliare S.p.a” con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA

a carico della: - “SOCIETA' CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena, con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società é stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62-16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.



**QUESITO 11)** - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:

**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.6 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.8 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.9 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.lla 747 sub.1 + garage Fg.24 p.lla 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.lla 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 739 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 747 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 748 + Terreno Fg.24 p.lla 741 + terreno Fg.24 p.lla 743. Il precetto è stato notificato per la somma di Euro 1.035.000,00

**QUESITO 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;*

#### RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "**metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)**" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.



Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie **commerciale e/o convenzionale**, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**  
**FABBRICATO RESIDENZIALE - FOGLIO 24- P.LLA 748 SUB.5 - SUB.9**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via Alessandrini	Via Varisco	Via Alvata	Via Alessandrini
Distanza dal soggetto di stima	100	300	1200	-----
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rilevato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	-----
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	8	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	%
Prezzo adottato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	101,50	91,00	98,50	137,50
Posto auto	1	2	0	0
Livello di piano (PT=0)	0	0	1	0
Servizi Igienici	2	1	1	2
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	5	4	3	5
Qualità (es. +1, +2,...-1, -2, ..)	2	0	-2	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	101,50	Prezzo marginale	€. 2.118,23		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	91,00	Prezzo marginale	€. 1.483,52	Prezzo marginale assunto	€.1.086,29
Comparabile 3:	sup. comm.le=	98,50	Prezzo marginale	€. 1.086,29		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	137,50				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	2,90%
Porto auto (€/cad)	4.000,00
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	2,00%
Servizi Igienici - costo a nuovo	8.000,00
Vetustà servizi igienici	10
Vita utile servizio igienico	25
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	20.000,00
Zona – saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	10,00%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-519,58	-326,25	-258,58
Superficie principale/ragguagliata	1.086,29	1.086,29	1.086,29
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Autorimessa	543,15	543,15	543,15
Servizi Igienici	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	2.098,04
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	10.750,00	6.750,00	5.350,00
Qualità	21.500,00	13.500,00	10.700,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	215.000,00	135.000,00	107.000,00
Data	12.470,00	7.830,00	2.068,67
Superficie principale/ragguagliata	20.639,59	30.416,24	29.329,95
Autorimessa	18.467,01	20.096,45	13.035,53
Servizi Igienici	0,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	0,00	0,00	-2.098,04
Manutenzione	0,00	20.000,00	40.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-43.000,00	0,00	21.400,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>223.576,60</b>	<b>218.142,69</b>	<b>215.536,11</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	219.085,00 arrotondato ad ..... <b>Euro 219.000,00</b>
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	<b>3,73%</b>	<i>Errore &lt; 10% accettabile</i>
---	--------------	------------------------------------

Poiché le due unità immobiliari risultano concesse in locazione a terzi, il valore di mercato, come sopra stimato, viene decurtato di una percentuale pari al 5%, anche in considerazione della ravvicinata scadenza del contratto di affitto, per cui avremo:

Euro 219.000,00 x - 7%= Euro 203.670,00 che viene arrotondato ad **Euro 203.600,00**.

**QUESITO 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.**

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in "blocco" Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.2 – il cui valore è di:

**LOTTO N. 2 - Euro..... 203.600,00 (duecentotremilaseicento/00)**

**QUESITO 14) - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.**

E' stato redatto l'Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E". per il fabbricato del Lotto 2 e, lo stesso, rientra nella classe energetica "C" – Certificato n. 20230110-043043-58972



## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI - **LOTTO N.3** -

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **porzione di fabbricato urbano, abitazione e garage**, siti nel comune di Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", in via **Emilio Alessandrini n. 71** e, più precisamente:

**1 – Porzione al piano terra e primo di un complesso edilizio a "schiera" e composto da abitazione e garage pertinenziale al piano seminterrato:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini n. 71, a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

L'abitazione oggetto di stima è posizionata al piano terra, di un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

A livello strutturale la tipologia del fabbricato è costituito da un telaio tridimensionale in C.A. con travi e pilastri a sezione rettangolare e cassonate a livello di piano interrato.

Fondazioni di tipo profondo con plinti singoli e doppi su pali trivellati in C.A. e completamento con cordoli a sezione quadrata, solaio di piano terra del tipo semiprefabbricato e solai del piano primo, sottotetto e copertura sono in latero-cemento, le scale, i balconi ed i cornicioni sono costituiti da soletta in C.A.

Tamponatura delle pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato, portone di accesso del tipo blindato, finestre in legno con oscuramento dato da persiane in alluminio verniciato. Porte carrabili di accesso al garage in lamiera del tipo basculante.

Si accede all'abitazione, ed al garage, dalla corte comune (p.IIa 743 e sub.7) e sono così composti:

**- Abitazione sub.6:** composta da soggiorno-cucina, w.c., due camere, bagno, corridoio-disimpegno e scala di accesso al garage del piano seminterrato. L'abitazione si completa con quattro balconi, due sul fronte ovest e due sul fronte est (lato mare), e da corte esclusiva al PT, (vialetto ingresso) di mq. 43,00 Pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno a vista, vetro termico ed oscuramento con persiane in alluminio verniciato. Porte interne in legno tamburato verniciato bianco, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a condensazione posta all'esterno.

W.C. della zona giorno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle e dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.

Bagno zona notte con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica e dotato di vaso, lavandino, bidet e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.





**- Garage sub.8:** il locale si compone da unico vano di forma rettangolare con accesso, sia da porta carrabile che da porta pedonale che conduce – quest’ultima - alla scala esterna per raggiungere il piano terra. Pavimenti in cemento, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia, porte interna in ferro e porta carrabile in lamiera del tipo basculante.

Si è evidenziata una difformità nel garage costituita da una finestra a bocca di lupo posta sulla parete ovest (parete interrata). Sarà quindi necessario procedere alla esatta individuazione e dimensionamento delle difformità per poi scegliere tra la rimessa in pristino e/o procedere con sanatoria edilizia.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.3**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – Via EMILIO ALESSANDRINI N.71

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, comune di Potenza Picena (MC), via " *Alessandrini, snc*" come appresso descritto:

<b>CATASTO FABBRICATI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>6</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>PT</b>	<b>4,5</b> vani.	106,0 mq.	<b>604,25</b>
	<b>24</b>	<b>748</b>	<b>8</b>	<b>C/6</b>	<b>4</b>	<b>PS1</b>	<b>50,0</b> mq.	60,0 mq.	<b>77,47</b>

CONFINI

La particella **748 sub.6**, confina a :

**Nord** con: *Abitazione sub.14*

**Sud** con: *Con p.lla 743*

**Est** con: *P.lla 639*

**Ovest** con: *Con p.lla 743*

CONFINI

La particella **748 sub.8**, confina a :

**Nord** con: *Garage sub.9*

**Sud** con: *Con p.lla 743*

**Est** con: *Corsia manovra comune sub.7*

**Ovest** con: *Parete interrata*

**TITOLARIETA' E PROVENIENZA**

Dall’esame degli atti effettuato presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l’intestazione dei beni di proprietà della ditta “**Costruzioni (OMISSIS) srl**” è la seguente:



**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'apena proprietà alla ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. "*

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società "**(omissis) immobiliare srl**" con sede in Genova acquistava dalla "Ceramica (omissis) spa" con sde in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.

**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà** della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**"



**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta “**Costruzioni (OMISSIS) srl**” è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante “*Quesito 2*”.

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

*Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:*

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 — restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14

**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 14-10-2022 il comune inviava al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima.

Il tutto come di seguito si esplicita:

- **Permesso di costruire n. 114 del 30/07/2010**, pratica edilizia n. 36/2009 a nome a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Costruzione unità abitative indipendenti*” e riferita ai beni di cui alla Lottizzazione Spinnaker – Lotti 7-8-9. aree censite al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .
- **D.I.A. prot. n. 18764 del 13/09/2010** pratica edilizia n. 287/2010 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Variante al Permesso di Costruire n. 114 del 30/7/2010 consistenti in modifiche interne ai fabbricati individuati come “Tipologia A, villetta isolata unifamiliare” e “Tipologia B, villette a schiera unifamiliari”* e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .



- **Permesso di costruire in variante n. 60 del 16/05/2013**, al permesso di costruire n. 114//2010 e D.I.A. prot. n.18764 del 2010, pratica edilizia n. 290/2012 a nome di "Costruzioni (OMISSIS) srl" ed avente per oggetto "*Variante per la realizzazione di modifiche alla distribuzione degli spazi interni e realizzazione di n. 2 scale esterne in c.a., nei costruendi edifici identificati negli elaborati del Permesso di Costruire come tipologie B*" e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .

**Agibilità:** In relazione alla dichiarazione di agibilità relativa alle unità immobiliari in oggetto, il 23/01/2015, la società venditrice ha presentato, ai sensi dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, nel pieno rispetto di quanto prescritto nell'articolo stesso la relativa richiesta di agibilità parziale relativa agli immobili di cui alla p.lla 748 sub. 5-6-8-9-12-13 e p.lla 747 sub. 2-3

Essendo trascorso il termine di legge, termine non interrotto come dichiarato dai rappresentanti della società in atto pubblico di vendita, l'agibilità deve considerarsi rilasciata, per effetto del silenzio assenso.

Pratica prot. 1380 del 17-01-2015 – AGI 17/2015

- **Genio Civile:** Allo stato attuale l'immobile è **dotato di certificato di collaudo** del 16/01/2015, protocollo n.2976, pratica 43/1434

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle "**ZONE di COMPLETAMENTO –B2–**" di cui all'art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

#### **VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Durante il sopralluogo è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni amministrative e si è accertato quanto segue:



- Il fabbricato, oggetto di stima, (**LOTTO n.3**) nel locale garage è stato realizzata una piccola finestra a "bocca di lupo" sulla parete ovest

Pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria edilizia.

Per tali pratiche tecnico-amministrative si indica una spesa approssimativa, escluse spese comunali, sanzioni e bolli, di Euro 2.500,00 compreso nuovo accatastamento.

**QUESITO 7)** - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo gli immobili **sono risultati liberi.**

**QUESITO 8)** - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl" è proprietaria del bene (LOTTO N.3) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

**QUESITO 9)** - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.3, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, sono stati superati dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicistici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena.

La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker.



La lottizzante si é impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione".

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le 00.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato.

In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all'esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto". Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L, sede Civitanova Marche (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e' impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della /lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munita la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e' impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. "

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen.le e 3193 particolare

giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l'intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla "Società (omissis) immobiliare S.p.a" con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA

a carico della: - "SOCIETA' CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena,

con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società é stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62- 16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.





**QUESITO 11)** - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:

**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.6 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.8 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.9 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.lla 747 sub.1 + garage Fg.24 p.lla 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.lla 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 739 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 747 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 748 + Terreno Fg.24 p.lla 741 + terreno Fg.24 p.lla 743. Il precetto è stato notificato per la somma di Euro 1.035.000,00

**QUESITO 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;*

#### RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "**metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)**" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.



Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie **commerciale e/o convenzionale**, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

**FABBRICATO RESIDENZIALE - FOGLIO 24- P.LLA 748 SUB.6 - SUB.8**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via Alessandrini	Via Varisco	Via Alvata	Via Alessandrini
Distanza dal soggetto di stima	100	300	1200	-----
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rilevato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	-----
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	8	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	%
Prezzo adottato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	101,50	91,00	98,50	136,00
Posto auto	1	2	0	0
Livello di piano (PT=0)	0	0	1	0
Servizi Igienici	2	1	1	2
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	5	4	3	5
Qualità (es. +1, +2, ...-1, -2, ..)	2	0	-2	0

Comparabile 1:	sup. comm.le=	101,50	Prezzo marginale	€. 2.118,23		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	91,00	Prezzo marginale	€. 1.483,52	Prezzo marginale assunto	€.1.086,29
Comparabile 3:	sup. comm.le=	98,50	Prezzo marginale	€. 1.086,29		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	136,00				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	2,90%
Porto auto (€/cad)	4.000,00
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	2,00%
Servizi Igienici - costo a nuovo	8.000,00
Vetustà servizi igienici	10
Vita utile servizio igienico	25
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	20.000,00
Zona – saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	10,00%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-519,58	-326,25	-258,58
Superficie principale/ragguagliata	1.086,29	1.086,29	1.086,29
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Autorimessa	543,15	543,15	543,15
Servizi Igienici	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	2.140,00
Manutenzione	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Zona	10.750,00	6.750,00	5.350,00
Qualità	21.500,00	13.500,00	10.700,00



TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	215.000,00	135.000,00	107.000,00
Data	12.470,00	7.830,00	2.068,67
Superficie principale/ragguagliata	17.380,71	27.157,36	26.071,07
Autorimessa	20.096,45	21.725,89	14.664,97
Servizi Igienici	0,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	0,00
Manutenzione	0,00	20.000,00	40.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-43.000,00	0,00	21.400,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>226.247,16</b>	<b>219.213,25</b>	<b>216.004,71</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>220.488,00 arrotondato ad ..... Euro 220.000,00</b>
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	<b>4,74%</b>	<i>Errore &lt; 10% accettabile</i>
---	--------------	------------------------------------

**QUESITO 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.*

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in “blocco”  
Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.3 – il cui valore è di:

**LOTTO N. 3 - Euro..... 220.000,00 (duecentoventimila/00)**

**QUESITO 14)** - *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

E' stato redatto l'Attestato della Prestazione Energetica “A.P.E”. per il fabbricato del Lotto 3 e, lo stesso, rientra nella classe energetica “C” – Certificato n. 20230110-043043-58989



## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.4 -

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **porzione di fabbricato urbano, abitazione e garage**, siti nel comune di Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", in via **Emilio Alessandrini n. 77** e, più precisamente:

**1 – Porzione al piano terra, primo e seminterrato di una villetta singola composta da abitazione e garage pertinenziale al piano seminterrato:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini n. 77, a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

L'abitazione oggetto di stima è posizionata al piano terra, di un fabbricato di più ampie dimensioni, elevato per due piani fuori terra oltre al piano seminterrato.

A livello strutturale la tipologia del fabbricato è costituito da un telaio tridimensionale in C.A. con travi e pilastri a sezione rettangolare e cassonate a livello di piano interrato.

Fondazioni di tipo profondo con plinti singoli e doppi su pali trivellati in C.A. e completamento con cordoli a sezione quadrata, solaio di piano terra del tipo semiprefabbricato e solai del piano primo, sottotetto e copertura sono in latero-cemento, le scale, i balconi ed i cornicioni sono costituiti da soletta in C.A.

Tamponatura delle pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato, portone di accesso del tipo blindato, finestre in legno con oscuramento dato da persiane in alluminio verniciato. Porte carrabili di accesso al garage in lamiera del tipo basculante.

Si accede all'abitazione, ed al garage, dalla corte comune (p.lla 743 e p.lla 747 sub.1) e sono così composti:

- **Abitazione sub.3:** composta da soggiorno-cucina, w.c. e disimpegno al piano terra, due camere, bagno, e disimpegno al piano primo. Al piano terra è posizionata la scala di accesso al piano seminterrato (originariamente destinata a cantina), che – al sopralluogo – è risultata essere stata trasformata in una abitazione supplementare composta da cucina, due camere e bagno, in parte ricavati riducendo la superficie dell'adiacente garage.

L'abitazione si completa con un ampio porticato al piano terra (lato est) da corte esclusiva di mq. 274,00 e, sul piano primo, da ampio balcone sul fronte est (lato mare)

Pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, finestre in legno a vista, vetro termico ed oscuramento con persiane in alluminio verniciato. Porte interne in legno tamburato a vista effetto noce, impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a pavimento con caldaia a condensazione posta all'esterno.



W.C. della zona giorno con pavimento e pareti rivestite in piastrelle e dotato di vaso, bidet, lavandino e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.

Bagno zona notte con pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica e dotato di vaso, lavandino, bidet e doccia in vetrochina bianco e rubinetterie in acciaio.

Piano seminterrato: il locale al piano seminterrato, indicato come cantina nella planimetria catastale, è tutt'ora suddiviso in due parti (cucina e camera), mentre il bagno e l'altra camera sono stati ricavata da parte del garage.

Detti lavori di modifica del piano seminterrato sono stati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia e sarà necessario, quindi, procedere ad una sanatoria edilizia per modifiche interne senza poter effettuare il mutamento di destinazione in quanto incompatibile con le norme sanitarie.

- **Garage sub.2:** il locale si compone da unico vano attualmente più che dimezzato rispetto la superficie originaria, pavimenti in piastrelle di monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte su canalina esterna e porta carrabile in lamiera del tipo basculante.

Si è evidenziata la difformità nel garage a seguito dei lavori sopra indicati. Sarà quindi necessario procedere alla esatta individuazione e dimensionamento e procedere, una volta eseguita la sanatoria, a nuovo accatastamento.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.4**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – VIA EMILIO ALESSANDRINI N.77

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Fabbricati, comune di Potenza Picena (MC), via " *Alessandrini, snc*" come appresso descritto:

<b>CATASTO FABBRICATI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Sez.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	<b>24</b>	<b>747</b>	<b>1</b>			<b>PS1</b>	B.C.N.C. a tutti i sub. ed alla particella 741 (corsia accesso garage)		
	<b>24</b>	<b>747</b>	<b>2</b>	<b>C/6</b>	<b>5</b>	<b>PS1</b>	<b>44,0</b> mq.	52,0 mq.	<b>79,53</b>
	<b>24</b>	<b>747</b>	<b>3</b>	<b>A/2</b>	<b>1</b>	<b>PT-1-S1</b>	<b>5,0</b> vani.	165,0 mq.	<b>568,10</b>

CONFINI

La particella **747 sub.2**, confina a :

**Nord** con: *Abitazione sub.3*

**Sud** con: *Con p.Illa 741*

**Est** con: *P.Illa 639*

**Ovest** con: *Con p.Illa 743-741*



### CONFINI

La particella **747 sub.3**, confina a :

**Nord** con: Con p.lla 743

**Sud** con: Con p.lla 741

**Est** con: P.lla 639

**Ovest** con: Con p.lla 743-741

### **TITOLARIETA' E PROVENIENZA**

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è la seguente:

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'apiana proprietà alla ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. "*

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società "**(omissis) immobiliare srl**" con sede in Genova acquistava dalla "Ceramica (omissis) spa" con sde in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.





**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà** della ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl"

**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl" è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante "Quesito 2".

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

*Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:*

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 — restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14

**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 14-10-2022 il comune inviava al sottoscritto C.T.U. tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima. Il tutto come di seguito si esplicita:

- **Permesso di costruire n. 114 del 30/07/2010**, pratica edilizia n. 36/2009 a nome a nome di "Costruzioni (OMISSIS) srl" ed avente per oggetto "Costruzione unità abitative indipendenti" e riferita ai beni di cui alla Lottizzazione Spinnaker – Lotti 7-8-9. aree censite al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .



- **D.I.A. prot. n. 18764 del 13/09/2010** pratica edilizia n. 287/2010 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Variante al Permesso di Costruire n. 114 del 30/7/2010 consistenti in modifiche interne ai fabbricati individuati come “Tipologia A, villetta isolata unifamiliare” e “Tipologia B, villette a schiera unifamiliari”* e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .
- **Permesso di costruire in variante n. 60 del 16/05/2013**, al permesso di costruire n. 114/2010 e D.I.A. prot. n.18764 del 2010, pratica edilizia n. 290/2012 a nome di “Costruzioni (OMISSIS) srl” ed avente per oggetto “*Variante per la realizzazione di modifiche alla distribuzione degli spazi interni e realizzazione di n. 2 scale esterne in c.a., nei costruendi edifici identificati negli elaborati del Permesso di Costruire come tipologie B”* e riferita ai beni censiti al Fg.24 p.lle 627-642-643-644 .

**Agibilità:** In relazione alla dichiarazione di agibilità relativa alle unità immobiliari in oggetto, il 23/01/2015, la società venditrice ha presentato, ai sensi dell'articolo 25 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, nel pieno rispetto di quanto prescritto nell'articolo stesso la relativa richiesta di agibilità parziale relativa agli immobili di cui alla p.lla 748 sub. 5-6-8-9-12-13 e p.lla 747 sub. 2-3

Essendo trascorso il termine di legge, termine non interrotto come dichiarato dai rappresentanti della società in atto pubblico di vendita, l'agibilità deve considerarsi rilasciata, per effetto del silenzio assenso.

Pratica prot. 1380 del 17-01-2015 – AGI 17/2015

- **Genio Civile:** Allo stato attuale l'immobile è **dotato di certificato di collaudo** del 16/01/2015, protocollo n.2976, pratica 43/1434

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle “**ZONE di COMPLETAMENTO –B2–**” di cui all’art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone “B” le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m



## VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA

Durante il sopralluogo è stata effettuata la comparazione tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni amministrative e si è accertato quanto segue:

- Il fabbricato, oggetto di stima, **(LOTTO n.4)** ha subito modifiche, sia al piano terra che al piano seminterrato. In particolare al piano terra è stata modificata la partizione interna mentre il piano seminterrato, costituito da garage e cantina, è stato trasformato ed è stata realizzata una unità abitativa non autorizzata e non autorizzabile ed una sensibile riduzione del locale garage.
- Inoltre sono state riscontrate difformità sul vano scala del piano primo, e sulle aperture di accesso carrabile del piano seminterrato. Nello specifico il locale seminterrato è stato autorizzato come unico vano mentre è stato realizzato un organismo diverso per superficie ed accessi

Pertanto sarà necessario procedere alla richiesta di sanatoria edilizia urbanistica nonché una revisione della parte strutturale per il piano seminterrato.

Si precisa che il piano seminterrato non potrà mai essere destinato ad abitazione in quanto mancante della conformità di cui al DM 5/7/75. Norme sanitarie inderogabili.

Per tali pratiche tecnico-amministrative si indica una spesa approssimativa, escluse spese comunali, sanzioni e bolli, di Euro 9.500,00 compreso nuovo accatastamento.

### **QUESITO 7)** - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo gli immobili **sono risultati occupati** dal beneficiario del preliminare di compravendita come di seguito si specifica:

Si precisa che per detto bene è stato trascritto *“preliminare di vendita”* presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) in data 21/01/2014 al n. 589 del R.P., con il quale la ditta **“Costruzioni (OMISSIS) srl”** si obbligava a vendere alla signora **“(omissis)”**, che si obbligava ad acquistare, l’immobile di cui al Fg.24 p.lla 747 sub.2 e sub.3 per la somma concordata di Euro 300.000,00 oltre IVA come per legge.

Nello stesso atto, redatto dal notaio Alessandra Cerreto (rep. 35759 e racc.14993), si stabiliva che la stipula del contratto definitivo doveva avvenire entro e non oltre il 31/01/2016 mentre l’immissione in possesso doveva avvenire entro il 31/01/2014.

Allo stato attuale la promissaria acquirente è materialmente in possesso dell’immobile mentre non risulta essere mai stato stipulato l’atto definitivo traslativo della proprietà

### **QUESITO 8)** - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta **“Costruzioni (OMISSIS) srl”** è proprietaria del bene (LOTTO N.4) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**



**QUESITO 9)** - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.4, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, **sono stati superati** dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicitici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena.

La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker. La lottizzante si è impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione".

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le OO.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato.

In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all'esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto". Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.



**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare  
A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433  
Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L, sede Civitanova Marche (omissis)  
con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e' impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munirà la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e' impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. "

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen.le e 3193 particolare  
giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l'intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla "Società (omissis) immobiliare S.p.a" con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare  
A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA  
a carico della: - "SOCIETA' CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena, con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società è stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62-16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.

**QUESITO 11) -** *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Allo stato attuale, all'esito delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:

**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021 per la somma di Euro 1.035.000,00

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.lla 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.lla 748 sub.6 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.8 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.9 + garage Fg.24 p.lla 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.lla 747 sub.1 + garage Fg.24 p.lla 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.lla 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 739 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 747 + Ente Urbano Fg.24 p.lla 748 + Terreno Fg.24 p.lla 741 + terreno Fg.24 p.lla 743.



**QUESITO 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;*

**RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del *Più Probabile Valore di Mercato* e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "*valore più probabile*" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "**metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)**" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame.

Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare é il **market comparison approach (MCA)**, ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare.

Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi.

Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie **commerciale e/o convenzionale**, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA)**

**FABBRICATO RESIDENZIALE - FOGLIO 24- P.LLA 748 SUB.6 - SUB.8**

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima
Ubicazione	Via Alessandrini	Via Varisco	Via Alvata	Via Alessandrini
Distanza dal soggetto di stima	100	300	1200	-----
Destinazione immobile	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Prezzo rilevato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Tipologia di rilevamento	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile	-----
Data (mesi dal rilevamento)	24	24	8	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	%
Prezzo adottato	215.000,00	135.000,00	107.000,00	Euro
Superficie principale ragguagliata	101,50	91,00	98,50	191,00
Posto auto	1	2	0	0
Livello di piano (PT=0)	0	0	1	0
Servizi Igienici	2	1	1	2
Manutenzione (1-2-3-4-5) 1=scadente 2=trascurato 3=normale 4=buono 5=ottimo	5	4	3	5
Qualità (es. +1, +2, ... -1, -2, ..)	2	0	-2	0





Comparabile 1:	sup. comm.le=	101,50	Prezzo marginale	€. 2.118,23		
Comparabile 2:	sup. comm.le=	91,00	Prezzo marginale	€. 1.483,52	Prezzo marginale assunto	€.1.086,29
Comparabile 3:	sup. comm.le=	98,50	Prezzo marginale	€. 1.086,29		
Soggetto di stima	sup. comm.le=	191,00				

INDICI MERCANTILI

Indice e informazioni	Dati
Rivalutazione annuale	2,90%
Porto auto (€/cad)	4.000,00
Livello di Piano – saggio di incremento (%)	2,00%
Servizi Igienici - costo a nuovo	8.000,00
Vetustà servizi igienici	10
Vita utile servizio igienico	25
Manutenzione – costo ogni passaggio di stato	30.000,00
Zona – saggio di incremento (%)	5,00%
Qualità – saggio di incremento (%)	10,00%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	-1.540,83	-967,50	-760,83
Superficie principale/ragguagliata	1.086,29	1.086,29	1.086,29
Posto auto	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Autorimessa	543,15	543,15	543,15
Servizi Igienici	4.800,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	2.140,00
Manutenzione	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Zona	10.750,00	6.750,00	5.350,00
Qualità	21.500,00	13.500,00	10.700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	215.000,00	135.000,00	107.000,00
Data	36.980,00	23.220,00	6.134,67
Superficie principale/ragguagliata	81.472,08	91.248,73	90.162,44
Autorimessa	15.751,27	17.380,71	10.319,80
Servizi Igienici	0,00	4.800,00	4.800,00
Livello di piano	4.300,00	2.700,00	0,00
Manutenzione	0,00	30.000,00	60.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	-43.000,00	0,00	21.400,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>310.503,35</b>	<b>304.349,44</b>	<b>299.816,90</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	304.890,00 arrotondato ad ..... Euro <b>305.000,00</b>
-----------------------------------	--

<i>Errore medio % sui prezzi corretti - (divergenza % assoluta)</i>	<b>3,56%</b>	<i>Errore &lt; 10% accettabile</i>
---	--------------	------------------------------------



**QUESITO 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.*

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in “blocco”  
Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.4 – il cui valore è di:

**LOTTO N. 4 - Euro..... 305.000,00 (trecentocinquemila/00)**

**QUESITO 14)** - *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

E' stato redatto l'Attestato della Prestazione Energetica “A.P.E”. per il fabbricato del Lotto 4 e, lo stesso, rientra nella classe energetica “**C**” – Certificato n. 20230110-043043-59011



## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.5 -

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **“Terreno edificabile”** sito nel comune di Potenza Picena (MC), in via Emilio Alessandrini, snc e, più precisamente:

**1 – Area edificabile convenzionata:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

Il bene oggetto di stima ricade all'interno della lottizzazione “Spinnaker”, e censita al **Fg.24 p.IIa 739** della superficie totale di mq. 968 ed individuata – nel progetto edilizio – come “lotto 8”

La destinazione urbanistica dell'area interessata, tenuto conto della zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., in adeguamento al P.T.C. Provinciale, è la seguente:

Zona di completamento - Sottozona B2 – art. 13 delle N.T.A. (*ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia*)

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC - Distanza dai confini: 5,00 m

DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

Da quanto sopra il lotto edificabile ha una potenziale volumetria di 774,40 mc.

La porzione edificabile è di forma quadrangolare e posta in adiacenza, ed a nord, delle costruzioni a schiera e accesso da viabilità comunale.

E' attualmente tenuta a verde incolto e sulla stessa non sono visibili elementi e/o manufatti di alcun genere e non sono anche visibili i confini della proprietà.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.5**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

### DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – VIA EMILIO ALESSANDRINI SNC

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Terreni, comune di Potenza Picena (MC), via "Alessandrini, snc" come appresso descritto:



<b>CATASTO FABBRICATI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom.(€)	Reddito Agr. (€)
24	739	Ente Urbano Area di enti urbani e promiscui dal 25/10/2013		968,00	Tipo Mappale del 25/10/2013 Pratica n. MC0089230 in atti dal 25/10/2013 presentato il 25/10/2013 (n. 89230.2/2013)	

#### CONFINI

La particella **739**, confina a :

**Nord** con: Con p.lla 625

**Sud** con: Con p.lla 748

**Est** con: P.lla 639-625

**Ovest** con: Con p.lla 645

#### TITOLARIETA' E PROVENIENZA

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è la seguente:

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'intera proprietà alla ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. "*

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644



**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società “(omissis) immobiliare srl” con sede in Genova acquistava dalla “Ceramica (omissis) spa” con sede in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.

**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà** della ditta “Costruzioni (OMISSIS) srl”

**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta “Costruzioni (OMISSIS) srl” è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante “Quesito 2”.

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 — restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14



**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 12-10-2022 il comune inviava il C.D.U. al sottoscritto C.T.U. e di tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima. Il tutto come di seguito si esplicita:

Dal C.D.U. del 06-10-2022 il terreno, di cui al Foglio n.24 Particella n. 739, costituisce area compresa all'interno della perimetrazione della Ex lottizzazione Spinnaker-Semprinia di cui all'art. 13 delle N.T.A. del Piano Regolatore Vigente;

Nei termini del suddetto Piano di Lottizzazione l'area in oggetto, particella n. 739, risulta essere un lotto residenziale edificabile gravato da vincolo paesaggistico relativamente alle disposizioni di cui alla parte terza "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio - ai sensi dell'articolo 10 della Legge 06/07/2002 n° 137 l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. e DPGR 06-01-1983, art. 136. Per la destinazione sopra citata valgono le norme attuative generali e particolareggiate come stabilite nel Piano di Lottizzazione, come sopra generalizzato.

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle **"ZONE di COMPLETAMENTO -B2-**" di cui all'art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

#### **VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Il lotto di terreno non è edificato per cui **non vi sono irregolarità urbanistiche**





**QUESITO 7)** - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato accessibile e **non occupato da altri soggetti**

**QUESITO 8)** - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl" è proprietaria del bene (LOTTO N.5) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

**QUESITO 9)** - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.5, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, **sono stati superati** dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicitici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue:

"Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena.

La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker. La lottizzante si è impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione".

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue:



“Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le 00.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato.

In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all’esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto”. Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L, sede Civitanova Marche (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: “Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e’ impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l’allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munità la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e’ impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. ”

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen. |e e 3193 particolare

giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l’intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla “Società (omissis) immobiliare S.p.a” con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA

a carico della: - “SOCIETA’ CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena, con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società é stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62-16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.

**QUESITO 11) - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;***

Allo stato attuale, all’esito delle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:



**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021 per la somma di Euro 1.035.000,00

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.Illa 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.Illa 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.6 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.8 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.9 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.Illa 747 sub.1 + garage Fg.24 p.Illa 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.Illa 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 739 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 747 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 748 + Terreno Fg.24 p.Illa 741 + terreno Fg.24 p.Illa 743.

**QUESITO 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;**

#### APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato é stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile (area edificabile con destinazione residenziale), compravenduto sul (libero) mercato.

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il *“più probabile valore unitario medio di mercato”*, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Potenza Picena (MC), al fine di determinarne i possibili, e probabili, ricavi di impresa.

I parametri da prendere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

• nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione, convenzioni edilizie);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per nuovi fabbricati simili e/o similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile (area edificabile):

• La stima sintetica, basata sulla comparazione che *“consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato”*

Il criterio si basa sul seguente assunto: *“un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità”*.



• La stima analitica, basata sul **valore di trasformazione**, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “*un bene di produzione*” dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell’area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato finito, può porsi: **Va = Vm - K**

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione; infatti: .... *il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “profitto normale”, scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area.*

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = \frac{[Vmt - (Cc + Ip + P + Cf)]}{(1 + r)^n}$$

dove:

**Va** = valore attuale dell’area

**Vmt** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

**Cc** = costi relativi alla costruzione

**Ip** = interessi passivi per anticipazione dei capitali

**P** = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

**Cf** = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

**r** = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

**n** = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l’inizio di redditività del fabbricato.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **Vmt** e la somma di tutti i costi da sostenere **Cc**, e, cioè:

$$Va = \frac{Vmt - (Cc + Ip + P + Cf)}{(1 + r)^n}$$

dove:

**Va** = valore attuale dell’area (*dato da ricercare per la stima*)

**Vmt** = E’ il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione del lotto edificabile in un fabbricato residenziale. Il lotto ha una capacità edificatoria, come sopra riferito, di mc. 774,40, (*superficie lotto di mq.968,00 per un indice edificatorio di mq. 0,80 avremo una volumetria di mc. 774,40*).

Da ciò si ricava che per una altezza interna di ml. 3,00 (*da interpiano ad interpiano*) avremo una superficie residenziale di mq. 258,00 circa fuori terra a cui aggiungere una quota del 20% per il piano interrato e, così, per un totale di superficie ritraibile di mq. 310,00 circa. (*superfici esatte dopo progetto esecutivo*)

Tale superficie è commercializzabile per un valore unitario paria ad Euro/mq=2.100,00

Avremo, pertanto, ricavi dalla trasformazione pari ad Euro 651.000,00 (attivo)



**Cc**= I costi netti per la realizzazione del fabbricato sono stimati in 500,00 Euro/mc per cui avremo un totale di Euro 387.200,00 (Euro 500,00 x 774,40 mc= Euro 387.200,00)

A tale somma occorre aggiungere anche gli oneri concessori stimati, per il comune di Potenza Picena, pari ad Euro 77.440,00 (Urbanizzazione primaria, secondaria e costo costruzione)

**Ip**= Il costi per gli interessi passivi ed oneri finanziari vengono assunti nella percentuale del 2% dei costi per cui avremo un valore di Euro 7.744,00

**P**= Il profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario viene assunto paria al 10% dei ricavi per cui avremo un valore di Euro 38.720,00

**Cf**= I costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc) possono essere quantificati in una percentuale di circa il 7,92% e così per una somma di Euro 30.666,00

**r**= E' il saggio netto per gli investimenti nel settore edilizio comprensivo del fattore di rischio che ne può derivare da quanto tipo di attività imprenditoriali. In quanto caso viene assunto un saggio pari al 4%

**n**= tempo intercorrente per la totale alienazione del prodotto finito. (3 anni)

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza, tra il valore totale ed i costi, all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 4% per 3 (tre) anni.

In tale modo avremo il valore di trasformazione scontato dell'area nuda

## CONCLUSIONI

All'esito di quanto sopra rapportato si riassume quanto segue:

- Sommatoria dei ricavi .....Euro 651.000,00
- Sommatoria dei costi .....Euro 541.770,00
- Valore di trasformazione area nuda .....Euro 109.230,00
- Anticipazione all'attualità per 3 anni al tasso del 4% avremo:  
$$\text{Va scontata} = \frac{109.230,00}{(1 + 0,4)^3} = \text{Euro } 97.105,07 \text{ arrotondato ad Euro } 97.000,00$$

**Il valore dell'area edificabile è pari ad ..... Euro 97.000,00 (novantasettemila/00)**

**QUESITO 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.**

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in "blocco"  
Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.5 – il cui valore è di:



**LOTTO N. 5 - Euro..... 97.000,00 (novantasettemila/00)**

**QUESITO 14) - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.**

Trattandosi di terreno senza fabbricati, non vi è l'obbligo della redazione dell'Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E", ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i.





## ILLUSTRAZIONE E RISPOSTA AI QUESITI – LOTTO N.6 -

**QUESITO 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)

I beni da sottoporre a stima sono composti da **“Terreno edificabile”** sito nel comune di Potenza Picena (MC), in via Emilio Alessandrini, snc e, più precisamente:

**1 – Area edificabile convenzionata:** I beni oggetto di stima sono posti nel Comune di Potenza Picena, in Via Emilio Alessandrini a circa 1,5 chilometri di distanza dalla spiaggia della frazione di Porto Potenza Picena ed a circa 4,0 chilometri dal centro della frazione, in una zona di recente edificazione, sviluppatasi nel corso di un ventennio e, tutt'ora, in espansione.

Il complesso edilizio è posto ad una distanza di circa 100 metri ad Ovest dall'asse viario autostradale A14 e, morfologicamente, l'area - dove sono ubicati i fabbricati - risulta situata in prossimità della parte mediana del versante settentrionale di una dorsale collinare costiera avente asse di allungamento disposto secondo la direzione Ovest-Est.

Il bene oggetto di stima ricade all'interno della lottizzazione “Spinnaker”, e censita al **Fg.24 p.IIa 741** della superficie totale di mq. 1.550,00 ed individuata – nel progetto edilizio – come “lotto 9”

La destinazione urbanistica dell'area interessata, tenuto conto della zonizzazione prevista dal nuovo P.R.G., in adeguamento al P.T.C. Provinciale, è la seguente:

Zona di completamento - Sottozona B2 – art. 13 delle N.T.A. (*ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia*)

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq

H - Altezza Massima: 7,50 m

DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m

DC - Distanza dai confini: 5,00 m

DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

Da quanto sopra il lotto edificabile ha una potenziale volumetria di 1.240,00 mc.

La porzione edificabile è di forma quadrangolare e posta in adiacenza, ed a nord, delle costruzioni a schiera e accesso da viabilità comunale.

E' attualmente tenuta a verde incolto e sulla stessa non sono visibili elementi e/o manufatti di alcun genere e non sono anche visibili i confini della proprietà.

I beni sopra elencati e rappresentati, sono meglio identificati nelle **Foto Lotto n.6**

**QUESITO 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 di servitù prediali o di altri vincoli od oneri;

### DATI CATASTALI – BENE IN POTENZA PICENA – VIA EMILIO ALESSANDRINI SNC

Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC) - Territorio, il bene è ora allibrato al Catasto Terreni, comune di Potenza Picena (MC), via "Alessandrini, snc" come appresso descritto:



<b>CATASTO TERRENI</b> Comune di	<b>POTENZA PICENA</b> – Via Alessandrini, snc
Ditta - Proprietà	<b>COSTRUZIONE (OMISSIS) srl</b> – con sede in Muccia (MC) – C.F.((omissis)) - proprietaria

Foglio	Partic.	Qualità	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom.(€)	Reddito Agr. (€)
24	741	Seminativo	2	1.550	6,40	9,61

#### CONFINI

La particella **741**, confina a :

**Nord** con: Con p.lla 747-743-646

**Sud** con: Con p.lla 639

**Est** con: P.lla 639

**Ovest** con: Con p.lla 617-641

#### TITOLARIETA' E PROVENIENZA

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni di proprietà della ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" è la seguente:

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 11042 DEL 11-12-2009** - (Reg. Gen. n° 18936) COMPRAVENDITA

Atto Notaio Cesare Pierdominici di Camerino (MC) del 09/12/2009, repertorio 29238 raccolta 10515, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), vende la quota intera dell'intera proprietà alla ditta "**Costruzioni (OMISSIS) srl**" con sede in Muccia (MC), terreno sito in Potenza Picena (MC), lottizzazione "Spinnaker", censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644 della superficie di mq. 4.190. Prezzo pagato e dichiarato in atto Euro 1.200.000,00

*PRECISAZIONE: Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Si richiamano gli obblighi di cui all'art.13 dalla Convenzione per l'attuazione di un piano di Lottizzazione stipulata con atto ricevuto dal notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche in data 5 luglio 2004, registrato a Macerata il 21 luglio 2004 al n. 100089, ed ivi trascritto il 27 luglio 2004 al n. 7593 reg. part., successivamente integrata e modificata con atti a rogito medesimo notaio in data 2 febbraio 2006, rep. n. 77119, registrato a Macerata il 13 febbraio 2008 al n.563, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10464 reg. part, ed in data 21 ottobre 2009, rep. n.91438/17395, registrato a Macerata il 19 novembre 2009 al n.10825, ivi trascritto il 20 novembre 2009 al n. 10465 reg. part. "*

#### **TRASCRIZIONE A FAVORE N° 12621 DEL 29-12-2008** - (Reg. Gen. n° 20126) FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE.

Atto Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 18/12/2008, repertorio 88810 raccolta 16048, con il quale la ditta "**Immobiliare (omissis) srl**" con sede Civitanova Marche (MC), incorporava la ditta con sede in Civitanova Marche subentrando in tutto il patrimonio della società fusa per incorporazione, nel quale erano compresi la quota intera degli immobili in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644



**TRASCRIZIONE A FAVORE N° 78 DEL 04-01-1974** - (Reg. Gen. n° 108) ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA.

Atto Notaio Olivo Borri di Corridonia del 21/12/1973, repertorio 134723, con il quale, a seguito dell'avvenuta verifica della condizione sospensiva di cui all'atto a rogito del Notaio Borri Olivo del 29/12/1972, la società **"(omissis) immobiliare srl"** con sede in Genova acquistava dalla "Ceramica (omissis) spa" con sede in Porto Potenza Picena la quota intera di fondo rustico con fabbricato colonico sito in Potenza Picena, frazione Porto, Contrada Acquabona della superficie complessiva di mq. 184.060, comprendente, tra le altre, le particelle 9 e 24, del foglio 24.

**QUESITO 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);

Dalla comparazione tra la trascrizione dell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione della compravendita **non sono emerse difformità** sulla quota di **1/1 della piena proprietà** della ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl"

**QUESITO 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;

Dall'esame degli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che l'intestazione dei beni della ditta **"Costruzioni (OMISSIS) srl"** è **conforme** ai passaggi di proprietà effettuati nel ventennio, così come meglio descritto nella risposta data al soprastante "Quesito 2".

**QUESITO 5)** - Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;

Dalla visione diretta dei Registri Immobiliari è stato possibile accertare che, sugli immobili, gravano le seguenti **iscrizioni pregiudizievoli**.

**ISCRIZIONE N° 4261 del 12-12-2009** – IPOTECA VOLONTARIA di Euro 6.700.000,00

Capitale Euro 3.350.000,00 – Concessione a garanzia di mutuo condizionato

A FAVORE: BANCA DELLE MARCHE spa - sede Ancona - C.F. (01377380421)

CONTRO: Costruzioni (OMISSIS) srl DURATA: non indicata

BENE: Immobile in Potenza Picena, censito al catasto terreni al foglio 24, particelle 627-642-643-644

Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti:

-2663 del 19/11/2010 - erogazione parziale

-876 del 24/07/2015 – restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 12 e 13

-276 del 15/02/2016 - restrizione di beni, libera le particelle 748 subb. 11 e 14



**QUESITO 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);

In data 04-10-2022 è stata inviata, al Comune di Potenza Picena, la richiesta di accesso agli atti ed in data 12-10-2022 il comune inviava il C.D.U. al sottoscritto C.T.U. e di tutta la documentazione presente nei fascicoli di archivio, relativamente al fabbricato oggetto di stima. Il tutto come di seguito si esplicita:

Dal C.D.U. del 06-10-2022 il terreno, di cui al Foglio n.24 Particella n. 741, costituisce area compresa all'interno della perimetrazione della Ex lottizzazione Spinnaker-Semprinia di cui all'art. 13 delle N.T.A. del Piano Regolatore Vigente;

Nei termini del suddetto Piano di Lottizzazione l'area in oggetto, particella n. 741, risulta essere un lotto residenziale edificabile gravato da vincolo paesaggistico relativamente alle disposizioni di cui alla parte terza "Beni Paesaggistici" del D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 - codice dei beni culturali e del paesaggio - ai sensi dell'articolo 10 della Legge 06/07/2002 n° 137 l'area interessata e' soggetta alle prescrizioni del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. e DPGR 06-01-1983, art. 136. Per la destinazione sopra citata valgono le norme attuative generali e particolareggiate come stabilite nel Piano di Lottizzazione, come sopra generalizzato.

**Nel vigente Piano Regolatore Generale** del comune di Potenza Picena, il fabbricato in oggetto, è urbanisticamente individuato nelle **"ZONE di COMPLETAMENTO -B2-"** di cui all'art. 13 delle N.T.A.

#### **ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B2 -**

1. Le zone B sono prevalentemente destinate ad edifici residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di valori ambientali significativi.
2. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione oramai consolidata il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai esistenti.
3. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.
4. In tali Zone il piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici della previgente strumentazione urbanistica: B1,B2, B3,B4,B5,B6,B7,B8 E B9.
5. Salvo i casi espressamente individuati nelle tavole del PRG e riferiti agli ambiti sottoposti intervento convenzionato (IC), in tutte le zone "B" le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.
6. All'interno delle sotto zone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia;
  - demolizione con ricostruzione;
  - nuove costruzioni su lotti liberi.
7. Gli interventi ammessi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti ad ogni sottozona.

#### **Sottozona B2 (ex lottizzazioni Spinnaker - Semprinia)**

IF - Indice di Fabbricabilità fondiario: 0,80 mc/mq  
H - Altezza Massima: 7,50 m  
DF - Distanza tra fabbricati: 10,00 m  
DC - Distanza dai confini: 5,00 m  
DS - Distanza dalle strade: 7,50 m

#### **VERIFICA IRREGOLARITA' E COSTI DI SANATORIA**

Il lotto di terreno non è edificato per cui **non vi sono irregolarità urbanistiche**



**QUESITO 7)** - Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);

Al momento del sopralluogo il terreno è risultato accessibile e **non occupato da altri soggetti**

**QUESITO 8)** - Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni eseguiti ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;

In relazione agli accertamenti eseguiti presso i Registri Immobiliari, è stato accertato che la ditta "Costruzioni (OMISSIS) srl" è proprietaria del bene (LOTTO N.6) **per la quota di 1/1 della piena proprietà**

**QUESITO 9)** - Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;

Trattandosi di ditta commerciale **tale accertamento non è richiesto.**

**QUESITO 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 da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Sui beni che costituiscono il LOTTO n.5, **vi sono vincoli** di natura edificatoria, relativi a convenzioni edilizie ricadenti sulla lottizzazioni e che, allo stato attuale, **sono stati superati** dalla delibera della Giunta Comunale, nella seduta del 29/02/2012 n.25, che ha approvato il certificato di collaudo delle OO.UU. primaria e – di conseguenza – di prendere in consegna le opere di urbanizzazione e di acquisire al patrimonio indisponibile e al demanio comunale le opere di urbanizzazione e le aree da cedere.

Per fini pubblicitici si riportano, comunque, le Convenzioni Edilizie della Lottizzazione:

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18016 gen.le e 10465 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - IMMOBILIARE (OMISSIS) S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis).

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 21/10/2009, repertorio 91438 raccolta 17395, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue:

"Le parti convengono di modificare l'articolo 12 della Convenzione stipulata con atto a rogito notaio Antonio Moretti in data 05/07/2004, così come modificato con l'atto a rogito notaio Moretti in data 2 febbraio 2006.

Veniva effettuata una Convenzione di lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi della L.r. n. 34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena.

La ditta lottizzante si è impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di chiedere l'allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che unirà la sottozona B4.2 a nord della zona sportiva fs di porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il villaggio Spinnaker. La lottizzante si è impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione".

Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 20/11/2009 al n. 18015 gen.le e 10464 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L. sede Civitanova Marche (MC), C.F. (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 02/02/2006, repertorio 77119, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue:



“Modifica articolo 12: la ditta lottizzante si impegna ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria di cui all’art. 5 della Convenzione con inizio prima del rilascio dei primi tre permessi di costruire e il rilascio dei permessi di costruire relativi ai restanti singoli lotti, subordinato all'avvenuta regolare esecuzione delle opere relative alla primafase ed ottenimento del permesso di costruire in sanatoria per le OO.UU. realizzate in difformità al progetto a suo tempo approvato secondo quanto prescritto al precedente articolo cinque.

Tutte le opere di urbanizzazione primaria e quindi comprese quelle della seconda fase di cui all'art. 5 precedente dovranno essere interamente compiute dopo che il 50% dei lotti sia stato edificato.

In ogni caso la ditta concessionaria si impegna per se gli aventi causa a realizzare la lottizzazione entro i termini di validità del piano. In caso di inadempienza dei termini il Comune di Potenza Picena procederà all’esproprio delle aree anche per la eventuale parte residua a norma dell'art. 13, 60 comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10, fermo restando l'obbligo da parte delle lottizzanti della cessione gratuita delle aree di cui al precedente art.3. fermo ed invariato tutto il resto”. Grava su N.C.T. foglio 24, particella 552 e particella 616, unitamente a maggior consistenza.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 27/07/2004 al n. 12157 gen.le e 7593 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA Sede Potenza Picena (MC), C.F. 00125720433

Contro: - SOCIETA' (OMISSIS) IMMOBILIARE S.R.L, sede Civitanova Marche (omissis)

con atto a rogito del Notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (MC) del 05/07/2004 repertorio 69264, debitamente registrato. Si precisa che dal quadro “D” della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: “Veniva effettuata una Convenzione di Lottizzazione di cui al progetto approvato dal Consiglio Comunale, ai sensi del/a L. R. n.34 del 05/08/1992 che prevede l'utilizzazione a scopo edificatorio di aree di proprietà della ditta Lottizzante in località Spinnaker del Comune di Potenza Picena. La ditta lottizzante si e’ impegnata a realizzare il collegamento tra la strada di lottizzazione fino al confine sud della lottizzazione stessa al fine di rendere possibile l’allacciamento con la strada che il Comune dovrà realizzare, che munità la sottozona 54.2 a nord della zona sportiva FS di Porto Potenza Picena, attraverso il sottopasso autostradale esistente, con il Villaggio Spinnaker. La lottizzante si e’ impegnata, inoltre, a cedere gratuitamente le aree occorrenti per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al progetto di lottizzazione. ”

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta il 02/05/1978 al n. 3690 gen. |e e 3193 particolare

giusta atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 12/04/1978 repertorio 66153 raccolta 3641, registrato a Recanati il 27/04/1978 al n. 631, vol. 97 atti pubblici, mediante il quale il Sindaco pro-tempore di Potenza Picena, debitamente autorizzato, a modifica ed in aggiunta alla Convenzione trascritta a Macerata il giorno 11/01/1974 al n. 460 di registro particolare, ha trasferito l’intestazione del progetto di lottizzazione e la Convenzione alla “Società (omissis) immobiliare S.p.a” con sede in Genova, dandosi atto dalle parti che la lottizzazione stessa interessa una superficie di mq. 190.264 e che il contributo per opere di urbanizzazione secondaria a carico di detta Società resta determinate in Lire 1.200 per ogni metro cubo di costruzione.

**CONVENZIONE EDILIZIA:** Trascritta l'11/01/1974 al n. 552 gen.le e 460 particolare

A favore: - COMUNE DI POTENZA PICENA

a carico della: - “SOCIETA’ CERAMICA (OMISSIS) — S.C.A. Società per Azioni sede Potenza Picena, con atto a rogito del Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena del 21/12/1973, repertorio 63994 raccolta 2776, registrato a Recanati il 05/01/1974, al n. 14, vol. 93, mediante il quale la predetta Società é stata autorizzata a realizzare su terreno di sua proprietà censita al Catasto Rustico di Potenza Picena al foglio 24, particelle 8-9-14-62-16-24-18-33, della superficie complessiva di mq. 145.000, la Lottizzazione di cui al progetto allegato al Titolo, impegnandosi a cedere gratuitamente al Comune interessato le aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria nonché a realizzarle a proprio carico.

**QUESITO 11) - *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque o che risulteranno non opponibili all'acquirente;***

Allo stato attuale, all’esito delle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata (MC) - si è accertato che sul bene, oltre alle iscrizioni pregiudizievoli indicate al punto 5, sono altresì presenti i seguenti pignoramenti:





**TRASCRIZIONE N° 6945 del 16-06-2021 – PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da Atto Esecutivo o Cautelare n. 1288 del 13-05-2021 per la somma di Euro 1.035.000,00

A FAVORE: RIENZA SPV S.R.L. - con sede in Roma (RM) - C.F. (14108631004)

CONTRO: COSTRUZIONI (OMISSIS) srl

BENE: Quota intera di immobili in Potenza Picena, via Emilio Alessandrini composto da Ente Comune Fg.24 p.Illa 748 sub1 + Ente Comune Fg.24 p.Illa 748 sub. 1 + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.4 + + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.5 + abitazione Fg.24 p.Illa 748 sub.6 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.8 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.9 + garage Fg.24 p.Illa 748 sub.10 + Ente Comune Fg.24 p.Illa 747 sub.1 + garage Fg.24 p.Illa 747 sub.2 + abitazione Fg.24 p.Illa 747 sub.3 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 739 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 747 + Ente Urbano Fg.24 p.Illa 748 + Terreno Fg.24 p.Illa 741 + terreno Fg.24 p.Illa 743.

**QUESITO 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;**

#### APPLICAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato é stimato tramite l'applicazione di metodi e procedure di valutazione che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile (area edificabile con destinazione residenziale), compravenduto sul (libero) mercato.

La presente relazione, ha lo scopo di determinare il “*più probabile valore unitario medio di mercato*”, con riferimento all'attualità e al metro quadrato di superficie realizzabile delle aree edificabili o potenzialmente edificabili presenti nel territorio del Comune di Potenza Picena (MC), al fine di determinarne i possibili, e probabili, ricavi di impresa.

I parametri da prendere a riferimento per identificare il più probabile valore di mercato di un'area, si possono così riassumere:

• nella stima si deve tenere conto:

1. della zona territoriale in cui il terreno è ubicato;
2. dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area;
3. della destinazione d'uso consentita;
4. di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione;
5. dello stadio cui l'iter edificatorio è giunto (assenza o presenza di strumento attuativo, rilascio di concessione, convenzioni edilizie);
6. dei valori medi rilevati sul mercato per nuovi fabbricati simili e/o similari.

La disciplina estimativa ha messo a punto due procedure per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile (area edificabile):

• La stima sintetica, basata sulla comparazione che “*consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato*”

Il criterio si basa sul seguente assunto: “*un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità*”.



• La stima analitica, basata sul **valore di trasformazione**, parte dal presupposto di considerare il terreno edificabile come “*un bene di produzione*” dal quale, con l’applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio.

Se pertanto si esprime con **Va** il valore dell’area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato finito, può porsi: **Va = Vm - K**

Quest’equazione necessita, per poter essere applicata correttamente, di una maggiore specificazione; infatti: .... *il più probabile valore di mercato di un’area fabbricabile risulterà dal più probabile valore di mercato del fabbricato, diminuito del costo di costruzione comprensivo di interessi e del “profitto normale”, scontando all’attualità tale differenza in previsione della durata della trasformazione, e cioè del tempo di costruzione. Questo valore risultante è il limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale l’imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l’area.*

Può pertanto proporsi la seguente formulazione del procedimento analitico:

$$Va = \frac{[Vmt - (Cc + Ip + P + Cf)]}{(1 + r)^n}$$

dove:

**Va** = valore attuale dell’area

**Vmt** = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione

**Cc** = costi relativi alla costruzione

**Ip** = interessi passivi per anticipazione dei capitali

**P** = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

**Cf** = costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc)

**r** = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

**n** = tempo, espresso in numero di anni, intercorrente tra la stima e l’inizio di redditività del fabbricato.

#### PROCEDIMENTO DI STIMA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il valore medio di mercato dei fabbricati **Vmt** e la somma di tutti i costi da sostenere **Cc**, e, cioè:

$$Va = \frac{Vmt - (Cc + Ip + P + Cf)}{(1 + r)^n}$$

dove:

**Va** = valore attuale dell’area (*dato da ricercare per la stima*)

**Vmt** = E’ il valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione del lotto edificabile in un fabbricato residenziale. Il lotto ha una capacità edificatoria, come sopra riferito, di mc. 1.240,00, (*superficie lotto di mq.1.550,00 per un indice edificatorio di mq. 0,80 avremo una volumetria di mc. 1.240,00*).

Da ciò si ricava che per una altezza interna di ml. 3,00 (*da interpiano ad interpiano*) avremo una superficie residenziale di mq. 413,00 circa fuori terra a cui aggiungere una quota del 20% per il piano interrato e, così, per un totale di superficie ritraibile di mq. 496,00 circa. (*superfici esatte dopo progetto esecutivo*)

Tale superficie è commercializzabile per un valore unitario paria ad Euro/mq=2.100,00

Avremo, pertanto, ricavi dalla trasformazione pari ad [Euro 1.041.600,00](#) (attivo)



**Cc=** I costi netti per la realizzazione del fabbricato sono stimati in 500,00 Euro/mc per cui avremo un totale di Euro 620.000,00 ( $\text{Euro } 500,00 \times 1.240,00 \text{ mc} = \text{Euro } 620.000,00$ )

A tale somma occorre aggiungere anche gli oneri concessori stimati, per il comune di Potenza Picena, pari ad Euro 124.000,00 (Urbanizzazione primaria, secondaria e costo costruzione)

**Ip=** Il costi per gli interessi passivi ed oneri finanziari vengono assunti nella percentuale del 2% dei costi per cui avremo un valore di Euro 12.400,00

**P=** Il profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario viene assunto paria al 10% dei ricavi per cui avremo un valore di Euro 62.000,00

**Cf=** I costi professionali tecnici (progetto, direzione lavori, ecc) possono essere quantificati in una percentuale di circa il 7,92% e così per una somma di Euro 49.104,00

**r=** E' il saggio netto per gli investimenti nel settore edilizio comprensivo del fattore di rischio che ne può derivare da quanto tipo di attività imprenditoriali. In quanto caso viene assunto un saggio pari al 4%

**n=** tempo intercorrente per la totale alienazione del prodotto finito. (3 anni)

Poiché il valore dell'area è riferito alla data di stima si dovrà scontare la differenza, tra il valore totale ed i costi, all'attualità per tenere conto del periodo di tempo necessario alla trasformazione, capitalizzando al 4% per 3 (tre) anni.

In tale modo avremo il valore di trasformazione scontato dell'area nuda

## CONCLUSIONI

All'esito di quanto sopra rapportato si riassume quanto segue:

- Sommatoria dei ricavi .....Euro 1.040.600,00
- Sommatoria dei costi .....Euro 867.504,00
- Valore di trasformazione area nuda .....Euro 174.096,00
- Anticipazione all'attualità per 3 anni al tasso del 4% avremo:  
$$\text{Va scontata} = \frac{174.096,00}{(1 + 0,4)^3} = \text{Euro } 154.770,71 \text{ arrotondato ad Euro } 154.700,00$$

**Il valore dell'area edificabile è pari ad ..... Euro 154.700,00** (*centocinquantaquattromilasettecento/00*)

**QUESITO 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.**

Come sopra riferito nel precedente punto 12 dei quesiti, si può procedere alla vendita del bene in "blocco"  
Pertanto il bene può essere considerato come lotto unico - LOTTO N.6 – il cui valore è di:



**LOTTO N. 6 - Euro..... 154.700,00 (centocinquantaquattromilasettecento/00)**

**QUESITO 14) - Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa.**

Trattandosi di terreno senza fabbricati, non vi è l'obbligo della redazione dell'Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E", ai sensi del D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i.



**ELENCO DEI LOTTI OGGETTO DI STIMA E RELATIVO VALORE**

**LOTTO N.1** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Fabbricato in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 748 sub.4 - sub.10 – VALORE DI STIMA: **Euro 179.600,00**

**LOTTO N.2** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Fabbricato in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 748 sub.5 - sub.9 – VALORE DI STIMA: **Euro 203.600,00**

**LOTTO N.3** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Fabbricato in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 748 sub.6 - sub.8– – VALORE DI STIMA: **Euro 220.000,00**

**LOTTO N.4** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Fabbricato in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 747 sub.1- sub.2 - sub.3 – VALORE DI STIMA: **Euro 305.000,00**

**LOTTO N.5** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Area edificabile in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 739 di mq. 968 – VALORE DI STIMA: **Euro 97.000,00**

**LOTTO N.6** - IMMOBILE: **POTENZA PICENA** (MC)

QUOTA DI 1/1 di proprietà di **COSTRUZIONI (OMISSIS) s.r.l.** – Area edificabile in Potenza Picena (MC)

- Fg.24 p.lla 741 di mq. 1.550 – VALORE DI STIMA: **Euro 154.700,00**

In chiusura ritengo, con la presente Relazione Peritale di 67 pagine (*sessantasette pagine*), di aver esattamente adempiuto l'incarico ricevuto.

Si rimane a completa disposizione per ogni eventuale, ulteriore, utilità e chiarimento.

Con Osservanza

Macerata li, 10 Gennaio 2023



Il C.T.U. nominato  
Geom. ADRIANO CARASSAI