

TRIBUNALE DI MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 33/2021

PROMOSSA DA

**RIENZA SPV SRL A MEZZO DELLA MANDATARIA "CREDITO FONDIARIO SPA"**  
CONTRO



Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Alberto Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

**Previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione provveda a:**

- 1- **Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, individuando 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 reale, per l'intero e per una quota;
- 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 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 dispone quanto necessario ai fini della redazione della stessa;
- 15- Che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., provveda almeno trenta



giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;

16- Che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.

## PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico della  è il seguente:

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 12/02/2021, REP. 298, TRASCritto LI 10/03/2021 AL N° R.P. 2646 - ESPROPRIAZIONE N° 33/2021** PROMOSSA DA **RIENZA SPV S.R.L.**, Roma (RM), c.f. 14108631004 contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a  sui seguenti immobili:

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **452**, categoria D/3;
- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**, categoria D/3;
- **fabbricato per attività agricole** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**, categoria D/10;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**;



- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **477**.

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO "1"

#### 1.1 IMMOBILI PIGNORATI

Tutti ubicati in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, e sono costituiti da:

- 1) *ristorante con attività ricettiva*, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**;
- 2) *discoteca*, distinta al **C.F.** al foglio **9** con le particelle **452 e 453**;
- 3) *frustolo di terreno*, distinto al **C.T.** al foglio **9** con le particelle **8-76-477**.

#### 1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

1.2.1 RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (*C.F. foglio 39 p.lla 9*), DISCOTECA (*C.F. foglio 39 p.lle 452-453*) e FRUSTOLI DI TERRENO (*C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477*)

Il complesso immobiliare è costituito da diverse strutture che comprendono:

- un fabbricato adibito a discoteca (**C.F. foglio 39 p.lla 453**) che si sviluppa ai piani seminterrato e interrato;
- un gazebo adibito a discoteca all'aperto e quattro casette in legno prefabbricato (**C.F. foglio 39 p.lla 452**);
- un fabbricato adibito a ristorante e attività ricettiva (**C.F. foglio 39 p.lla 9**), distaccato dalla discoteca, che si sviluppa su tre piani terra, primo e secondo. Due gazebi collegati al fabbricato secondario ed edificati sulle **p.lle 9 e 477**;
- un'area pertinenziale circostante in parte adibita a viabilità interna, parcheggio ed in parte utilizzata a giardino (**C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477**).

L'intero complesso ha un'estensione totale, fra superficie coperta e scoperta, di circa mq. 29.300,00.

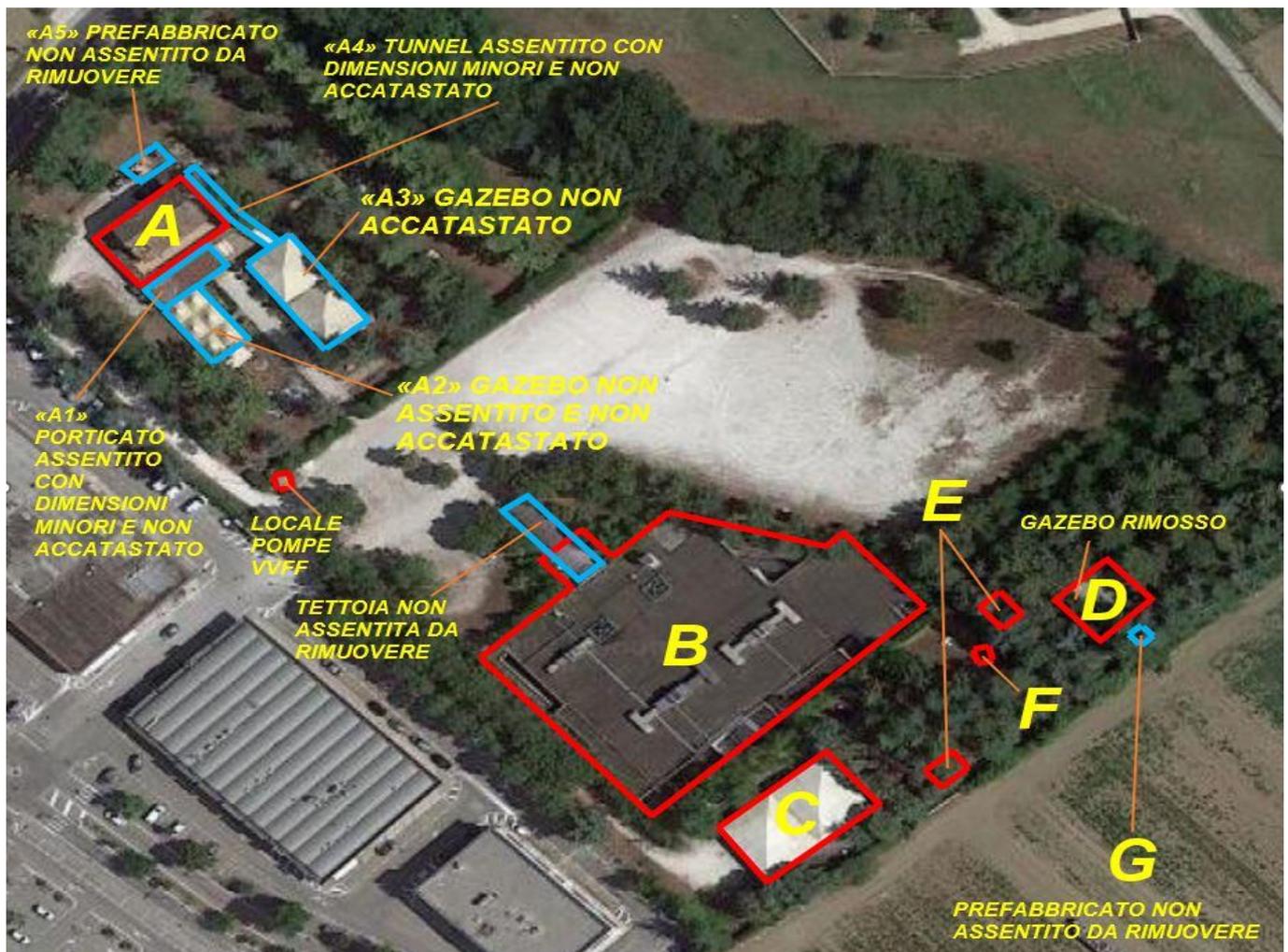
Il compendio si colloca a circa 5 Km dal centro urbano di Montecassiano, Località Piane di Potenza n° 9, adiacente alla S.P. 77 ed alla Zona Commerciale Piane di Po-



tenza. Vi si accede dalla strada pubblica tramite due passi carrabili ed uno pedonale tutti dotati di cancelli metallici.

E' situato all'interno di un'area completamente recintata e ricca di vegetazione a tratti incolta che necessiterebbe di opere di manutenzione.

Tutta l'area è pavimentata con tipologie diverse di pavimentazione a seconda della tipologia di utilizzo. Quella del parcheggio e della viabilità interna è realizzata con materiale arido. Il tutto si presenta in discreto stato manutentivo.



#### DESCRIZIONE DEI FABBRICATI SECONDARI (C.F. foglio 39 p.lla 9)

Si elevano all'interno di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.320,00, compresa l'area di sedime dei fabbricati. Detto lotto è in parte dotato di massicciata con materiale arido, in parte piantumata ed in parte con blocchetti autobloccanti in cls.



La costruzione è costituita da due corpi di fabbrica adiacenti e nella documentazione allegata (*fotografica e elaborato grafico*) è identificata con la **lettera "A"**. Essa ha raggiunto l'attuale consistenza attraverso successivi ampliamenti e modifiche interne ed esterne, iniziati nell'anno 2001, di un esistente edificio realizzato in epoca remota.

Il corpo iniziale ha in pianta una forma rettangolare con i lati lunghi orientati a Sud/Est e Nord/Ovest, si eleva per tre piani fuori terra ed è realizzato con strutture portanti in muratura di mattoni pieni rifinita esternamente con intonaco tinteggiato, solai di piano in latero-cemento, copertura in legno a due falde con sovrastante manto di coppi in laterizio.

Il secondo corpo è ad una sola elevazione, ha in pianta una forma ad U e si trova adiacente ai lati Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Est del primo. E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., solaio in latero-cemento, tamponature perimetrali in muratura di laterizi del tipo a cassa vuota rifinita esternamente in parte a faccia vista ed in parte con intonaco tinteggiato (*vedi foto n° 1-2-3-4-5-6 dell'allegata documentazione fotografica*) .

Successivamente alla ultimazione del secondo corpo sono stati realizzati:

- a ridosso della parete Nord/Est del fabbricato secondario, un tunnel, indicato con la lettera **"A4"** della superficie di mq. 39,00 circa, con struttura in ferro e sovrastante telo in p.c.v. (*vedi foto n° 1-5 dell'allegata documentazione fotografica*) . Si precisa che detta struttura nel progetto assentito aveva dimensioni differenti;
- un gazebo, indicato con la lettera **"A3"**, collegato al tunnel, con struttura lignea e sovrastante telo in p.c.v. della superficie di mq. 241,00 circa ed altezza di m. 2,86. E' pavimentato in battuto di cemento e dotato di impianto elettrico esterno (*vedi foto n° 1-29-30-31-32 dell'allegata documentazione fotografica*) . Detto immobile non risulta accatastato e ricade all'interno delle p.lle 9 e 477;
- un gazebo, indicato con la lettera **"A2"**, realizzato abusivamente, con struttura in ferro e sovrastante telo in p.c.v. della superficie di mq. 113,00 circa e altezza



di m. 2,26, pavimentato con elementi autobloccanti in cls e dotato di impianto elettrico esterno (vedi foto n° **1-6-26-27-28** dell'allegata documentazione fotografica). Detto immobile non risulta accatastato e ricade all'interno delle p.lle 9 e 477.

Nell'anno 2007 è stato realizzato, a ridosso della parete Sud/Est del complesso edilizio identificato dalla lettera "A", un porticato, indicato con la lettera "A1", della superficie di mq. 62,00 circa e altezza variabile da M. 2,40 a 2,70. Ha struttura portante verticale ed orizzontale in legno, tamponature verticali realizzate con infissi in legno con vetro-camera, pavimento in laminato, copertura in legno con sovrastante guaina catramata ardesiata (vedi foto n° **1-6-25** dell'allegata documentazione fotografica). E' dotato di impianto di riscaldamento e elettrico. Nella pratica edilizia il porticato aveva dimensioni minori e non era chiuso perimetralmente con infissi, detto immobile inoltre non risulta accatastato.

In prossimità del lato Nord/Ovest è inoltre edificato un ulteriore corpo accessorio indipendente in legno, identificato con la lettera "A5", della superficie di mq. 12,00 circa e dell'altezza variabile da 2,10 a 2,40, è dotato di impianto elettrico con tubazioni esterne (vedi foto n° **1-5** dell'allegata documentazione fotografica) anch'esso abusivo.

#### **DESCRIZIONE INTERNA DEL FABBRICATO** indicato con la lettera "A" (C.F. foglio 39 p.lla 9)

**Piano Terra** (vedi foto n° **7-8-9-10-11-12-13-14-15-16** dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie coperta di mq. 288 circa ed altezza interna di m. 2,76.

Il piano comprende: sala ristorante, vano con forno, cucina, retro-cucina zona lavaggio, quattro w.c., due anti-bagno, ingresso, scala di collegamento con il piano primo. I vari ambienti che compongono l'immobile sono completamente rifiniti con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi di finestra in legno con vetri camera; impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento, raffrescamento) con tubazioni sottotraccia.

**Piano Primo** (vedi foto n° **17-18-21bis-22** dell'allegata documentazione fotografica)

Ha superficie coperta di mq. 125 circa ed altezza interna di m. 2,70 nella porzione



con solaio intermedio, variabile da 3,30 a 4,52 nella porzione senza solaio intermedio. Il piano comprende: disimpegno, scala di collegamento con il piano primo, n. 5 camere con bagno. All'interno della camera posta sullo spigolo Ovest è posta una scala di collegamento con il piano primo. I vari ambienti che compongono l'immobile sono completamente rifiniti con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; pavimenti in laminato; infissi di finestra in legno con vetri camera; persiane in alluminio; impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento, raffrescamento) con tubazioni sottotraccia.

Lungo i lati Nord/Ovest e Sud/ Est è posta una terrazza di mq. 71 circa (*vedi foto n° 20/20bis dell'allegata documentazione fotografica*). Su di essa è posto il vano caldaia di mq. 6 (*vedi foto n° 19 dell'allegata documentazione fotografica*).

Lungo il lato Nord/Est è posto un terrazzo della superficie di mq. 21 (*vedi foto n° 21 dell'allegata documentazione fotografica*).

**Piano Secondo-Sottotetto** (*vedi foto n° 22-22bis-23 dell'allegata documentazione fotografica*)

Ha superficie coperta di mq. 77 circa ed altezza variabile da 0,90 a 2,35. Il piano comprende tre locali e un bagno. Dall'interno del locale posto lungo la parete Sud/Ovest si accede ad un terrazzo di mq. 5 (*vedi foto n° 24 dell'allegata documentazione fotografica*).

I vari ambienti che compongono il piano sono completamente rifiniti con pareti intonacate e tinteggiate; pavimenti in ceramica nel bagno ed in laminato nei restanti vani; infissi di finestra in legno con vetri camera; impianti tecnologici (elettrico, idrico) con tubazioni sottotraccia.

**DESCRIZIONE DEI FABBRICATI (C.F. foglio 39 p.lla 452)**

Si elevano all'interno di un lotto di terreno della superficie di mq. 7.463,00, compresa l'area di sedime dei fabbricati e della p.lla 453 (discoteca). Detto lotto è in parte dotato di massicciata con materiale arido, in parte pavimentato in cemento e elementi blocchetti autobloccanti in cls ed in parte piantumato. E' presente un impianto di illuminazione esterna.



I fabbricati sono costituiti da:

- un gazebo, indicato con la lettera "C", con struttura in ferro e sovrastante telo in p.c.v. della superficie di mq. 360,00 circa e altezza di m. 3,60, pavimentato in battuto di cemento. E' dotato di impianto elettrico esterno (vedi foto n° 63-64 dell'allegata documentazione fotografica) ;
- due prefabbricati in legno, indicati con la lettera "E", della superficie di mq. 18,00 circa e altezza che varia da 2,30 a 2,75, che sono dotati di impianto elettrico con tubazioni esterne (vedi foto n° 67-68-69 dell'allegata documentazione fotografica) ;  
un prefabbricato in legno, indicato con la lettera "F", della superficie di mq. 4,00 circa e altezza che varia da 2,10 a 2,30, anch'esso dotato di impianto elettrico con tubazioni esterne (vedi foto n° 70-71 dell'allegata documentazione fotografica) ;
- un prefabbricato in legno, realizzato abusivamente, indicato con la lettera "G", della superficie di mq. 4,00 circa e dell'altezza variabile da 2,10 a 2,30, è dotato di impianto elettrico con tubazioni esterne (vedi foto n° 72 dell'allegata documentazione fotografica) .

Il Gazebo, indicato con la lettera "D" delle dimensioni di m. 12,00 x 12,00 indicato nella planimetria catastale, risulta essere stato rimosso (vedi foto n° 1-65-66 dell'allegata documentazione fotografica) .

#### **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO PRINCIPALE identificato con la lettera "B" (C.F. f. 39 p.lla 453)**

E' stato edificato circa 17 anni orsono all'interno del lotto di terreno p.lla 452.

Il fabbricato ha in pianta forma articolata e si eleva per 2 piani di cui uno seminterrato e l'altro completamente interrato. E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in c.a., solai in latero-cemento, copertura piana con sovrastante guaina bituminosa catramata saldata a fiamma (vedi foto n° 33bis-34bis dell'allegata documentazione fotografica) . Lungo le scale di accesso al piano seminterrato è presente una tettoia abusiva delle dimensioni di m. 22,00 x 3,00 realizzata in acciaio e copertura in vetro (vedi foto n° 33-34 dell'allegata documentazione fotografica) .



Il piano seminterrato, cui si accede tramite una rampa di scale posta sul lato Nord/Ovest (*vedi foto n° 33-34 dell'allegata documentazione fotografica*), ha superficie pari a circa 218,00 mq ed altezza utile di circa m 2,70.

Comprende: un ufficio, un guardaroba, un ingresso e le scale di collegamento con l'esterno e con il piano interrato (*vedi foto n° 35-36-37-38-39-40 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il piano interrato ha accesso tramite una rampa di scale, posta sul lato Nord/Ovest, ed ha superficie pari a circa 2.300,00 mq e altezza interna variabile da 2,45 a 3,80. Comprende: tre sale di cui una di dimensioni maggiori, un vano ascensore, un locale macchine ascensore, due salette fumatori, vari locali e ripostigli, un locale servizi donne con 5 w.c., due bagni personale, un locale servizi uomini con quattro w.c. e due locali w.c. a muro, due spogliatoi, un w.c. (*vedi foto n° 40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57 dell'allegata documentazione fotografica*). Un locale adibito a centrale termica (*vedi foto n° 62 bis dell'allegata documentazione fotografica*), una porzione in corso di costruzione di circa mq. 380,00 (*vedi foto n° 59-60-61 dell'allegata documentazione fotografica*), una rampa carrabile di collegamento con l'esterno (*vedi foto n° 62 dell'allegata documentazione fotografica*), due rampe pedonali di collegamento con l'esterno (*vedi foto n° 58 dell'allegata documentazione fotografica*).

I vari ambienti sono completamente rifiniti con pareti in laterizio intonacate e tinteggiate; soffitti rivestiti con controsoffitto a pannelli; pavimenti in parte in ceramica ed in parte in laminato; infissi di porte in legno tamburato ed infissi per l'aerazione esterna in alluminio anodizzato.

Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento tramite un generatore ad acqua calda e di gruppo di termoventilazione sistemato sul piano di copertura (*vedi foto n° 34bis dell'allegata documentazione fotografica*); di impianto antincendio, elettrico e impianto idrico.

#### **FRUSTOLI DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lla 477-8-76)**

L'area di pertinenza dell'intero compendio ricettivo circostante i fabbricati ha un'estensione di circa mq. 20.517,00 ed è un unico corpo che comprende la viabilità



interna, un piazzale per consentire l'accesso e la sosta dei veicoli e una zona adibita a giardino. Ha giacitura pianeggiante. Detto lotto è in parte dotato di massicciata con materiale arido, in parte, in parte piantumato ed in parte pavimentato in cemento e con elementi autobloccanti in cls, (vedi foto n° 1-2-75-76-77-78 dell'allegata documentazione fotografica). In alcune porzioni è presente un impianto di illuminazione esterna.

Il lato Nord/Ovest posto a confine con la S.P. 77, è delimitato da un muretto in c.a. e ringhiera in ferro. Il lato Sud/Ovest posto a confine con la zona Commerciale Piane di Potenza per un primo tratto è delimitato da una siepe e per il tratto successivo da un muretto basso in c.a. con sovrastante rete metallica tipo "orsogrill". In corrispondenza dei due accessi carrabili e di quello pedonale sono installati cancelli in ferro zincato (vedi foto n° 73 dell'allegata documentazione fotografica). Il lato Sud/Est è delimitato da un muro prefabbricato in c.a.. Il lato Nord/Est che segue il fosso non risulta recintato.

Inoltre in questa zona sono presenti:

- locale pompa V.V.F.F. della superficie di mq. 5,00 circa (vedi foto n° 74 dell'allegata documentazione fotografica) ;
- porzioni dei gazebi adiacenti al fabbricato p.lla 9 (vedi allegato elaborato grafico) .

## QUESITO "2"

### 2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

#### 2.1.1 RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA E DISCOTECA

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano in ditta:

- , con sede in Montecassiano (MC), c.f. , proprietà 1/1;

e sono distinti al foglio 39 con le seguenti particelle:

- **453**, *discoteca*, Categoria D/3, Rendita Euro 8.872,73, località Piane di Potenza n° 9, piano S1;
- **452**, *discoteca*, Categoria D/3, Rendita Euro 1.269,23, località Piane di Potenza n°



9, piano T;

- **9, ristorante con attività di ricezione**, Categoria D/10, Rendita Euro 2.599,85, località Piane di Potenza n° 9, piano T-1-2;

### *Precisazioni*

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che le planimetrie dei beni immobili depositate all'Agenzia delle Entrate in data 10/01/2001, 29/03/2002 e 27/07/2004 non rappresentano l'attuale suddivisione interna e consistenza degli immobili. In particolare:

#### **- p.lla 9**

Risulta modificata la distribuzione interna.

Non è riportato l'esistente porticato delle dimensioni di m. 14,44 x 4,30 posto a ridosso della parete Sud/Est.

Non è riportato il prefabbricato in legno delle dimensioni di circa m. 5,50 x 3,00 posto in prossimità dello spigolo Nord.

Non è riportato il tunnel di collegamento delle dimensioni di circa m. 20,00 x 2,00 posto a ridosso della parete Nord/Est.

Non è riportato il gazebo delle dimensioni di m. 7,46 x 15,10 realizzato a ridosso della parete Sud/Est del porticato.

Non è riportato il gazebo delle dimensioni di m. 24,03 x 10,02 realizzato a ridosso del tunnel. Si precisa che detti gazebi insistono anche sulla p.lla 477;

#### **- p.lla 452**

è stato rimosso il gazebo delle dimensioni di 12,00 x 12,00 ed è stato installato un prefabbricato in legno delle dimensioni di m. 1,82 x 2,38.

#### **- p.lla 453**

Risulta modificata la distribuzione interna.

L'esatta distribuzione e consistenza degli immobili è quella riportata e visibile negli allegati *Elaborati grafici* e *Documentazione fotografica*.



## 2.1.2 FRUSTOLI DI TERRENO

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Montecassiano in ditta:

- [ ] con sede in Montecassiano (MC), c.f. [ ] proprietà 1/1; ed è distinto al foglio **39** con le seguenti particelle:
- **8**, qualità Seminativo, classe 2, superficie Ha 0.17.90, Reddito Dominicale € 9,71 (Lire 18.795), Reddito Agrario € 12,02 (Lire 23.270);
- **76**, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie Ha 0.03.40, Reddito Dominicale € 0,35 (Lire 680), Reddito Agrario € 0,09 (Lire 170);
- **477**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie Ha 1.83.87, Reddito Dominicale € 128,20, Reddito Agrario € 123,45.

## 2.2 CONFINI DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### 2.2.1 DISCOTECA (C.F. foglio 39 p.lle 452-453), RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (C.F. foglio 39 p.lla 9) e FRUSTOLO DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477)

Confina sul lato Nord/Ovest, con strada Provinciale 77; sul lato Nord/Est con il terreno distinto al foglio 39 con la p.lla 4 di proprietà [ ] e con il terreno distinto al foglio 39 con le p.lle 547-549-18 di proprietà [ ]  
[ ]  
[ ] ; sul lato Sud/Est con il terreno distinto al foglio 39 con la p.lla 413 di proprietà [ ]  
[ ]  
[ ] ; sul lato Sud/Ovest con il terreno distinto al foglio 39 p.lla 560 di proprietà Provincia di Macerata, con il terreno distinto al foglio 39 p.lla 561 di proprietà Comune di Montecassiano e con la p.lla 533 del foglio 39 di proprietà Comune di Montecassiano, salvo altri.

## 2.3 PROVENIENZE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

### 2.3.1 DISCOTECA (C.F. foglio 39 p.lle 452-453), RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (C.F. foglio 39 p.lla



**9) e FRUSTOLI DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477)**

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano già di proprietà della ditta esecutata.

LA  ha effettuato le seguenti variazioni catastali:

- Frazionamento e tipo mappale del 22/11/2000 n° 143632.1/2000 in atti dal 22/11/2000, prot. 143632, la p.lla **406** viene soppressa generando, le p.lle **451, 452 e 453**.
- Frazionamento del 26/04/2004 n° 43346.1/2004 in atti dal 26/04/2004, prot. MC0043346, la p.lla **451** viene soppressa generando, le p.lle **477 e 478**. Inoltre con la stessa variazione veniva soppressa la p.lla **478** ed unita alla p.lla **452**.

**QUESITO “3”**

Non sono emerse 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.

**QUESITO “4”**

L'intestazione di tutti i beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

**QUESITO “5”**

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da cinque iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) Iscrizione n° R.P. **836**, n° R.G. **4415**, del **06/04/2000**, ipoteca volontaria dell'importo di Lire 3.000.000.000, capitale Lire 1.500.000.000, durata 18 mesi e 1 giorno, tasso interesse annuo 6,25%, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 05/04/2000, rep. 63327, a favore della  **S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla  on sede in Montecassiano, c.f.  sui seguenti immobili:



- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **9**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **406**;

### *Precisazioni*

Con variazione catastale per frazionamento e tipo mappale del 22/11/2000 n° 143632.1/2000 in atti dal 22/11/2000, prot. 143632, la p.lla **406** viene soppressa generando, le p.lle **451, 452 e 453**.

Con variazione catastale per frazionamento del 26/04/2004 n° 43346.1/2004 in atti dal 26/04/2004, prot. MC0043346, la p.lla **451** viene soppressa generando, le p.lle **477 e 478**. Inoltre con la stessa variazione veniva soppressa la p.lla **478** ed unita alla p.lla **452**.

2) Iscrizione n° R.P. **2565**, n° R.G. **14607**, del **15/11/2001**, ipoteca volontaria dell'importo di Lire 3.800.000.000, capitale Lire 1.900.000.000, durata 15 anni, tasso interesse annuo 5,45%, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/11/2001, rep. 67864/21334, a favore della  sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti, tra altri, alla  con sede in Montecassiano, c  tra altri, sui seguenti immobili:

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**;



- **fabbricato rurale** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **9**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **451**;
- **ente urbano** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **452**.

In data **18/01/2010** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 148**, Reg. Gen. 808 di **RETTIFICA**.

In data **02/04/2012** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 734**, Reg. Gen. 4438 di **RESTRIZIONE DEI BENI**.

In data **02/04/2012** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 735**, Reg. Gen. 4439 di **RIDUZIONE DI SOMMA**.

In data **11/01/2017** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 40**, Reg. Gen. 294 di **RESTRIZIONE DEI BENI**.

In data **22/03/2018** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 391**, Reg. Gen. 3242 di **RESTRIZIONE DEI BENI**.

### *Precisazioni*

Vedi iscrizione precedente per variazione catastale.

3) Iscrizione n° R.P. **4207**, n° R.G. **17644**, del **17/11/2008**, ipoteca legale dell'importo di € 161.729,86, capitale € 80.864,93, tasso 4,20%, derivante da Ipoteca dpr 602/73 art. 77 del 06/11/2008, rep. 137604/1, a favore della , sede Ancona (AN), c.f. 01119160420, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla  con sede in Montecassiano, c.f.  sui seguenti immobili:

- **Fabbricato per attività agricole** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**;
- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la

*Espropriazione n° 33/2021*



particella **452**;

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **477**.

4) Iscrizione n° R.P. **831**, n° R.G. **6283**, del **31/05/2017**, ipoteca conc. Amministrativa/riscossione dell'importo di € 683.739,66, capitale € 341.869,83, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 29/05/2017, rep. 624/6317, a favore della [redacted] sede Roma (RM), c.f. 13756881002, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla [redacted] con sede in Montecassiano, c.f. [redacted], sui seguenti immobili:

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **452**;
- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**;
- **Fabbricato per attività agricole** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**, consistenza ha 0.17.90;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**, consistenza ha 0.03.40;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **477**, consistenza ha 1.83.87.



5) Iscrizione n° R.P. **1901**, n° R.G. **16311**, del **05/11/2021**, ipoteca in rinnovazione dell'importo di € 1.962.536,21, capitale Lire 981.268,10, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo del 13/11/2001, rep. 67864/21334, a favore della , sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti, tra altri, alla  con sede in Montecassiano, c.f.  tra altri, sui seguenti immobili:

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**;
- **Fabbricato per attività agricole** ubicato in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**, piani T-1-2, identificativo dell'immobile nella formalità precedente terreno ubicato in Montecassiano (MC), distinto al C.T. al foglio 39 con la particella 9;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **477**, consistenza ha 1.83.87, identificativo dell'immobile nella formalità precedente terreno ubicato in Montecassiano (MC), distinto al C.T. al foglio 39 con la particella 451;
- **ente urbano** ubicato in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **452**, piano T.

## QUESITO "6"

6.1 DISCOTECA (C.F. foglio 39 p.lle 452-453), RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (C.F. foglio 39 p.lle 9)

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecassiano è scaturito quanto segue:

*Espropriazione n° 33/2021*



Il compendio immobiliare pignorato è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n° 3791 del 11/06/1999 per realizzazione Country House, costruzione sala pluriuso interrata e servizi, sistemazione area esterna e costruzione impianti sportivi;
- DIA prot. n° 17976 del 14/11/2000;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4102 del 23/12/2000, variante n° 1 alla concessione 3791/99;
- Permesso di Costruire n° 4192 del 09/01/2002 variante n° 2 alla concessione 3791/99;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 4221 del 09/01/2002, variante in sanatoria alla concessione 3791/99;

In data 20/02/2002 è stato rilasciato Certificato di Agibilità prat. N° 3150 prot. 577 per il fabbricato distinto al foglio 39 p.lla 9.

- Permesso di Costruire in Sanatoria n° 494 del 25/09/2003, riguardante i lavori di installazione cisterna antincendio, 2 gazebi, 3 cassette legno, modifica prospetto Est fabbricato, realizzazione tunnel e realizzazione recinzione;
- Permesso di Costruire n° 4339 del 26/01/2004 nuovo permesso per opere non ultimate di cui alla Concessione n° 3791/99;

In data 23/04/2004 è stata presentata la richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità al prot. 6499 in riferimento alla Concessione n° 494/2003. Il certificato non è stato rilasciato.

- Permesso di Costruire n° 4726 del 30/10/2007, per cambio di destinazione senza opere da Sala Pluriuso a Discoteca;
- Permesso di Costruire n° 4849 del 10/11/2008, per lavori di realizzazione porticato.

Rispetto ai progetti assentiti sono state riscontrate come dettagliatamente riportato



nell'allegata *Relazione abusi urbanistici*.

La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presumibilmente pari ad € 65.000,00.

## 6.2 FRUSTOLI DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477)

Come indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecassiano, n° 2400 del 23/08/2022, l'area della superficie catastale complessiva di mq. 29.300 è inserita nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- ZONA AGRICOLA NORMALI (EN): Art. 27 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8-9-76-452porz-453porz-477porz..*
- ZONA VINCOLI DI RISPETTO EX L. 431/85: Art. 39 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8-9-76-452porz-453porz-477porz..*
- ZONA AREA DI TUTELA - CONFLUENZA: Art. 42 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8-9-76-452-453-477..*
- ZONA PRODUTTIVA - PER ATTREZZATURE D'USO E/O DI INTERESSE PUBBLICO DI ESPANSIONE (Dfe): Art. 7-25 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 452porz-453porz-477porz..*
- ZONA VINCOLO DI RISPETTO STRADALE: Art. 39 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 9porz.-76porz.-477porz..*
- ZONA SALVAGUARDIA PAESISTICA E AMBIENTALE - CORSI D'ACQUA: Art. 41 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8-9-76-452porz-453porz-477porz..*
- ZONA AREA DI TUTALE - PIANA ALLUVIONALE: Art. 42 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8-9-76-452-453-477.*
- ZONA PATRIMONIO BOTANICO VEGETAZIONALE - VEGETAZIONE RIPARIALE: Art. 43 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 8porz.-76porz.-477porz..*
- ZONA SALVAGUARDIA PAESISTICO E AMBIENTALE - FABBRICATI RURALI DI VALORE STORICO: Art. 45 delle N.T.A Variante al P.R.G. *particelle 9-477porz..*

Come statuito dal:

**Espropriazione n° 33/2021**



- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO APPROVATO CON D.C.P. N. 75 DEL 11/12/2001;
- PIANA ALLUVIONALE *particelle 8-9-76-452-453-477*;
- CONFLUENZE *particelle 8-9-76-452-453-477*;
- Piano stralcio di bacino per assetto idrogeologico dei bacini di rilievo regionale (PAI) approvato definitivamente con deliberazione di consiglio regionale n. 116 del 21/01/2014;
- AREA A RISCHIO ESONDAZIONE: //;
- AREA CON PERICOLOSITA' FRANA: //.

## QUESITO "7"

### 7.1 DISCOTECA (C.F. foglio 39 p.lle 452-453)

Gli immobili sono attualmente utilizzati dalla ditta esecutata.

### 7.2 RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (C.F. foglio 39 p.lla 9)

L'immobile in parte è attualmente affittato alla  con contratto di affitto di ramo d'azienda registrato a Macerata nel 23/02/2018 al n° 1620 e depositato al Registro delle Imprese di Macerata il 23/02/2018 al numero 4008/2018 ed in parte utilizzato dalla ditta esecutata.

L'affitto è iniziato in data 01/03/2018 per la durata di sei anni rinnovabili per ulteriori sei anni. Il canone mensile concordato è pari ad € 2.350,00 + iva.

### 7.3 FRUSTOLO DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lla 477)

Il terreno in parte è utilizzato dalla  ed in parte dalla ditta esecutata.

### 7.4 FRUSTOLO DI TERRENO (C.T. foglio 39 p.lla 8-76)

Il terreno è attualmente utilizzato dalla ditta esecutata.

## QUESITO "8"

Al debitore esecutato spettano sugli immobili pignorati i diritti *pari alla piena proprietà*.

## QUESITO "9"

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato come *bene personale*.

## QUESITO "10"



Dagli accertamenti effettuati sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente e precisamente:

- 1) **VINCOLO DI DESTINAZIONE**, costituito con atto del notaio Pacifico Gianferro del 13/11/2001 al REP. 67863/21333, trascritto il 15/11/2001 al R.P. 10504 R.G. 14608, a favore della Regione Marche. Grava sui seguenti immobili: Comune di Montecassiano Catasto Fabbricati foglio **39 p.11e 452 e 453** e Catasto Terreni foglio **39 p.11e 8-9-76-451**.

Si precisa che nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: LA SOCIETA'  " SI IMPEGNA, PER UN PERIODO DI DIECI ANNI A PARTIRE DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO IN CONTO INTERESSI DA PARTE DELLA REGIONE MARCHE E COMUNQUE PER TUTTA LA DURATA DELL'OPERAZIONE, A NON DISTOGLIERE, SENZA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE DELLA REGIONE, DALL'USO PREVISTO NELLA CONCESSIONE DELLE AGEVOLAZIONI, LE OPERE OGGETTO DI FINANZIAMENTO RELATIVE ALL'IMMOBILE IN MONTECASSIANO, LOCALITA PIANE POTENZA, OGGETTO DEL PRESENTE VINCOLO.

- 2) **VINCOLO DI DESTINAZIONE**, costituito con atto del notaio Salvi Maria Amelia del 16/07/2008 al REP. 2928/1522, trascritto il 23/07/2008 al R.P. 7638 R.G. 11970, a favore della Regione Marche. Grava sul seguente immobile: Comune di Montecassiano Catasto Fabbricati foglio **39 p.11a 9**.

Si precisa che nel quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: LA STRUTTURA RICETTIZIA E' VINCOLATA ALLA DESTINAZIONE D'USO INDICATA NEL PROVVEDIMENTO DI CONCESSIONE PER LA DURATA DI ANNI DIECI (10) A PARTIRE DALLA DATA DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO E NON POTRA' ESSERE DESTINATA AD USO DIVERSO DA QUELLO DICHIARATO NELLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO.

- 3) delle prescrizioni del P.R.G del Comune di Montecassiano.

## QUESITO "11"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:



6) Trascrizione n° R.P. **2646**, R.G. **3421**, del **10/03/2021**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12/02/2021, REP. 298**, a favore di **RIENZA SPV S.R.L.**, sede Roma (RM), c.f. 14108631004, contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti alla  con sede in Montecassiano, c.f. , sui seguenti immobili:

- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **452**, piano T;
- **discoteca** ubicata in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **39** con la particella **453**, piano S1;
- **Fabbricato per attività agricole** ubicato in Montecassiano (MC), località Piane di Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **39** con la particella **9**;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **8**, consistenza ha 0.17.90;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **76**, consistenza ha 0.03.40;
- **terreno** ubicato in Montecassiano (MC), distinto al **C.T.** al foglio **39** con la particella **477**, consistenza ha 1.83.87.

## QUESITO “12”

### 12.1 CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di su-



perficie coperta per gli edifici urbani e l'ettaro di superficie per i terreni.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;
- al netto delle spese presunte necessarie per la loro regolarizzazione urbanistica e catastale;
- al netto delle spese presunte necessarie per la demolizione e lo smaltimento delle macerie delle opere abusive non condonabili;
- al netto delle spese necessarie per la realizzazione delle opere previste ma non eseguite;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

## 12.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

### 12.2.1 DISCOTECA (C.F. foglio 39 p.lle 452-453), RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (C.F. foglio 39 p.la 9) e TERRENO (C.T. foglio 39 p.lle 8-76-477)

#### RISTORANTE CON ATTIVITA' RICETTIVA (foglio 39 particella 9)

Piano terra e primo mq. 419,00 x € 700,00	€	293.300,00
balconi mq. 92,00 x € 175,00	€	16.100,00
piano secondo-sottotetto mq. 77 x € 350,00	€	26.950,00
terrazza mq. 5,00 x € 175,00	€	875,00
corte mq. 886 x € 10,00	€	8.860,00

PORTICATO CHIUSO indicato con la lettera "A1" (da accatastare)



Piano terra mq. 62 x € 200,00	€	12.400,00
<b>GAZEBO</b> indicato con la lettera "A2" (da accatastare)		
Piano terra mq. 113,00 x € 100,00	€	11.300,00
<b>GAZEBO</b> indicato con la lettera "A3" (da accatastare)		
Piano terra mq. 241,00 x € 100,00	€	24.100,00
<b>TUNNEL</b> indicato con la lettera "A4" (da accatastare)		
Piano terra mq. 39 x € 30,00	€	1.170,00
<b>DISCOTECA</b> (foglio 39, particella 452)		
<b>GAZEBO</b> indicato con la lettera "C" mq. 360,00 x € 100,00	€	36.000,00
<b>CASSETTE IN LEGNO PREFABBRICATO</b> indicate con la lettera "E"		
mq. 36,00 x € 50,00	€	1.800,00
<b>CASSETTA IN LEGNO PREFABBRICATO</b> indicata con la lettera "F"		
mq. 4,00 x € 50,00	€	200,00
corte mq. 3.909 x € 5,00	€	19.545,00
<b>DISCOTECA</b> (foglio 39, particella 453)		
Piano seminterrato e interrato mq. 2.518 x € 350,00	€	881.300,00
Porzione in corso di costruzione mq. 380 x € 100,00	€	38.000,00
Rampa e passerelle mq. 256 x € 100,00	€	25.600,00
<b>CORTE</b> (foglio 39, particelle 8-76-477)		
Ha 2.05.17 x € 20.000,00	€	41.034,00
<i>A detrarre spese per demolizione tettoia e prefabbricati in legno, sanatoria urbanistica, sanatoria strutturale, variazione catastale e spese tecniche</i>		
	- €	65.000,00
		-----
RESTANO	€	1.373.534,00

Che si arrotondano a € 1.373.500,00



(Euro unmilionetrecentosettantatremilacinquecento/00)

## QUESITO "13"

### 13.1 DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

L'intero compendio pignorato dovrà essere alienato in un UNICO LOTTO.

### 13.2 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

#### LOTTO UNICO

Diritti **pari alla piena proprietà** su un compendio immobiliare ubicato in Montecassiano, Località Piane di Potenza n° 9, costituito da:

a) **Fabbricato da cielo a terra con corte perimetrale** adibito a ristorante e attività ricettiva, da **sanare strutturalmente, urbanisticamente e catastalmente**, della superficie complessiva di mq. 496 circa, oltre a mq. 95 circa di balconi e terrazza, un porticato chiuso delle superficie di mq. 62, due gazebi e un tunnel della superficie complessiva di mq. 393 e mq. 886 di corte esclusiva.

*Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano e sono distinti al foglio 39, con la p.lla 9, Categoria D/10, Rendita Euro 2.599,85, Località Piane di Potenza n° 9, piano T-1-2.*

b) **Fabbricati con corte perimetrale** adibiti a discoteca all'aperto, costituiti da: gazebo della superficie di mq. 360 circa, n. 3 cassette prefabbricate in legno della superficie complessiva di mq. 40 e corte esclusiva di mq. 3.909 circa.

*Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano e sono distinti al foglio 39, con la p.lla 452, Categoria D/3, Rendita Euro 1.269,23, Località Piane di Potenza n° 9, piano T.*

c) **Discoteca da sanare urbanisticamente e catastalmente** della superficie complessiva di mq. 2.518 circa, oltre ad una porzione in corso di costruzione della superficie di mq. 390 e della rampa e delle passerelle di mq. 256 circa.



Detto immobile risulta descritto all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Montecassiano ed è distinto al foglio **39**, con la p.lla **453**, Categoria D/3, Rendita Euro 8.872,73, Località Piane di Potenza n° 9, piano S1.

d) **frustoli di terreno** della superficie complessiva di mq. 20.517.

Gli immobili risultano descritti all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Montecassiano e sono distinti ed è distinto al foglio **39** con le seguenti particelle:

- **8**, qualità Seminativo, classe 2, superficie Ha 0.17.90, Reddito Dominicale € 9,71 (Lire 18.795), Reddito Agrario € 12,02 (Lire 23.270);
- **76**, qualità Bosco Alto, classe 1, superficie Ha 0.03.40, Reddito Dominicale € 0,35 (Lire 680), Reddito Agrario € 0,09 (Lire 170);
- **477**, qualità Seminativo Arborato, classe 1, superficie Ha 1.83.87, Reddito Dominicale € 128,20, Reddito Agrario € 123,45.

**Il valore attuale del lotto è di € 1.373.500,00**

## QUESITO "14"

La classe energetica del ristorante con attività ricettiva p.lla **9** è **D**, la classe energetica della discoteca p.lla **453** è **C** (vedi documentazione allegata).

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 14/09/2022

Il C.T.U.

(Geom. **Alberto Giorgini**)

