

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: albertogiorgini@hotmail.it Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

**CREDITORI PROCEDENTI : UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO
SOCIETA' COOPERATIVA**

DEBITORE ESECUTATO : OMISSIS S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO 3 – LOTTO N° 3-

**Terreno in parte edificabile ubicato in
Monte San Giusto, Via Luigi Longo**

**C.T. Foglio 17, p.lle 13-498-503-668-669-
670-671-672-674**

**Il C.T.U.
(Geom. Alberto Giorgini)**



TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

CREDITORI PROCEDENTI : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO SO-
CIETA' COOPERATIVA**

DEBITORE ESECUTATO : **OMISSIS S.R.L.**

FASCICOLO N° 3 – IMMOBILI IN MONTE SAN GIUSTO

**TERRENO IN PARTE EDIFICABILE FOGLIO 17 P.LLE 13-498-503-
668-669-670-671-672-674 – LOTTO N° 3**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di un appezzamento di terreno in parte edificabile della superficie di mq. 12.394 che è ubicato in Monte San Giusto, Via Luigi Longo (*vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica*).

E' un unico corpo che presenta giacitura in declivio da Sud/Ovest a Nord/Est e nell'attualità è incolto e inutilizzato (*vedi foto n° 3-4-5-6 dell'allegata documentazione fotografica*).

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Monte San Giusto, P.R.G., l'appezzamento di terreno ha le seguenti destinazioni:

- Foglio 17 mappale 671 e parte del mappale 669 Strada di piano;
- Foglio 17 parte dei mappali 13-670-669 Zona E sottozona ES "Agricole di salvaguardia paesistico-ambientale";
- Foglio 17 mappali 498-672-674-668 e parte dei mappali 13-670 Zona C sottozona LP33b/C "Zona Residenziale di Espansione";
- Foglio 17 mappale 503 Zona B "Residenziali di completamento" - sottozona B2/76.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 4.000. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 4.000 mc.

In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni degli articoli:

- **ART. 19 - B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

DEFINIZIONE: Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68. Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le



seguenti sottozone: B1, B2 e B3. DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17- 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33.

All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. (D.G.P. n. 74 del 05/03/09). All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione (art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale. (D.G.P. n. 74 del 05/03/09)

NORME GENERALI: 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrare nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria.

2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.
3. *Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici".* (D.G.P. n. 74 del 05/03/09).
4. Per limitare l'impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;
- d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona;
- e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona;
- f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento.

Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse:

In tali aree sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475;



- c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona;
- e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento;
- h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona.

– **ART. 19.1 SOTTOZONE B1, B2 e B3:**

DEFINIZIONE: Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito.

ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno delle sottozone B1, B2 e B3 sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove costruzioni su lotti liberi

INDICI E PARAMETRI:

SOTTOZONE B2

If - indice fondiario = 2,5 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,0 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza.

ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

– **ART. 20 C - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE**

DEFINIZIONE: Zone residenziali di nuova previsione, poste a completamento e sviluppo del tessuto urbano esistente.

Tutte le zone C individuate dal PRG sono assimilate alle zone C di cui al D.M. 1444/'68. In relazione ai modi di attuazione, alle diverse caratteristiche territoriali ed alle destinazioni d'uso assegnate, le zone C sono state suddivise nelle seguenti sottozone:

LV1...n/C - CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO E VIGENTE,;

LP1...n/C - DOTATE DI SCHEDE PROGETTO PER ORIENTARE LA SUCCESSIVA REDAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

La dicitura LV, posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da un Piano di Lottizzazione approvato e vigente.

La dicitura LP posta vicino alla simbologia delle sottozone C nelle tavole di PRG (scala 1:2000), sottintende che il comparto risulta interessato da una SCHEDA PROGETTO (scala 1:2000) in allegato alle NTA (allegato B) redatta al fine di orientare la successiva progettazione del Piano Attuativo;

DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone C sono ammesse le seguenti



destinazioni d'uso definite al precedente art. 10 ai punti: 1 - 4 - 5 - 7 - 11 - 12 - 16 - 20 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 33.

All'interno delle zone LP1...n/C, la superficie utile lorda (SUL) da destinare alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della volumetria totale.

NORME GENERALI: Le sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pubblici dovranno essere

- eseguite secondo le prescrizioni di cui agli artt. 23.1 e 23.2 delle presenti NTA.

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico.

- ART. 20.2 SOTTOZONE LP1...n/C DOTATE DI SCHEDE PROGETTO

DEFINIZIONE: Tali sottozone riguardano quella parte degli ampliamenti residenziali del tessuto urbano caratterizzata da ridotte dimensioni del comparto minimo di intervento, da un forte frazionamento della proprietà e dalla necessità di riorganizzare la viabilità locale e le infrastrutture a rete, situazioni queste che rendono difficoltosa la predisposizione del Piano Attuativo da parte dei proprietari.

ATTUAZIONE DEL PRG Per dette sottozone il Piano definisce apposite SCHEDE PROGETTO (scala 1:2000) - allegato A - con individuate:

- la viabilità interna al comparto;
- le aree da destinare a standards;
- gli allineamenti;
- le superfici fondiarie;
- le prescrizioni specifiche.

Dette SCHEDE PROGETTO hanno lo scopo di orientare la successiva redazione del Piano Attuativo; le stesse indicano quali degli elementi progettuali contenuti assumono valore vincolante sia in termini di ubicazione che di dimensionamento.

INDICI E PARAMETRI:

Zona EST

LP31a/C – LP31b/C – LP32/C – LP33-b/C – LP33-c/C

It - indice territoriale = 1,00 mc/mq

Hmax - altezza massima = 9,00 ml.

dc - distanza dai confini = 5,00 ml.

df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml.

ds - distanza dalle strade = 5,00 ml.

LP33-b/C : La distribuzione planimetrica contenuta nella scheda progetto (Allegato A) relativa alla PL33-b/C ha carattere prescrittivo in riferimento alla localizzazione della superficie fondiaria e del verde. In sede di piano di lottizzazione, le indagini geologiche e geotecniche di dettaglio previste dalla vigente normativa dovranno essere finalizzate oltre a stabilire la distanza da osservare tra l'edificato e la zona di brusca variazione litologica in relazione ai possibili effetti in caso di terremoto, anche a valutare, in riferimento all'edificato esistente, la necessità di adeguate opere di contenimento. Dovranno essere prese idonee misure per la regimazione delle acque meteoriche (che andranno opportunamente conduttate).

Confini

Il **terreno in parte edificabile** costituito dalle p.lle **13-498-503-668-669-670-671-672-674** del foglio **17** confina sul lato Nord con via del Lavatoio, con le p.lle 694 e 697 di proprietà Omissis e con la p.lla 4 di proprietà del Comune di Monte San Giusto; sul lato Ovest con le p.lle 675, 673 e 176 di proprietà Omissis, con la p.lla 155 di proprietà Omissis e Omissis, con la p.lla 160 di proprietà e con la p.lla 337 di proprietà Omissis; sul lato Sud con la p.lla 339 di proprietà Omissis, con la p.lla 508 di proprietà Omissis, con la p.lla 435 di proprietà Omissis / Omissis, con via Luigi Longo e con la p.lla 675 di proprietà Omissis; sul lato Est con la p.lla 705 di proprietà Omissis, sal-



vo altri.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 22/03/2023 il terreno era incolto ed inutilizzato.

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Monte San Giusto, in ditta:

- OMISSIS S.R.L. con sede in Omissis (MC) c.f. Omissis, proprietà per 1/1;

e sono distinti al foglio **17** con le p.lle:

- **13**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.27.50, Reddito Dominicale Euro 10,65 (Lire 20.625), Reddito Agrario Euro 17,04 (Lire 33.000);
- **498**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.01.40, Reddito Dominicale Euro 0,61 (Lire 1.190), Reddito Agrario Euro 0,80 (Lire 1.540);
- **503**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.00.65, Reddito Dominicale Euro 0,29 (Lire 553), Reddito Agrario Euro 0,37 (Lire 715);
- **668**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.37.61, Reddito Dominicale Euro 14,57, Reddito Agrario Euro 23,31;
- **669**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.28.14, Reddito Dominicale Euro 10,90, Reddito Agrario Euro 17,44;
- **670**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.18.56, Reddito Dominicale Euro 8,15, Reddito Agrario Euro 10,54;
- **671**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.00.34, Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario Euro0,19;
- **672**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.07.99, Reddito Dominicale Euro 3,51, Reddito Agrario Euro4,54;
- **674**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.01.75, Reddito Dominicale Euro 0,77, Reddito Agrario Euro0,99.

2.2) PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio gli immobili pignorati risultavano di proprietà per 1/2 a Omissis nato a Omissis il Omissis c.f. Omissis e per 1/2 a Omissis nata a Omissis il Omissis c.f. Omissis e risultavano distinti al C.T. al foglio **17** con le p.lle **13-18-498-503**.

In forza al decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Macerata in data 12/09/2003, rep. 3495/2003, trascritto a Macerata li 07/10/2003 al n° R.P. 8553 i diritti di proprietà pari a 1/1 sono pervenuti alla OMISSIS S.R.L. con sede in Omissis (MC) c.f. Omissis .



Con variazione catastale per frazionamento del 23/02/2006 n° 17869.1/2006 in atti dal 23/02/2006, prot. MC0017869, la p.lla **18** viene soppressa generando, tra altre, le attuali p.lle **668-669- 670-671-672-674**.

QUESITO "3"

Non esistono 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 dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da 6 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. 1538 n° R.G. 11830 del 18/09/2013, ipoteca volontaria dell'importo di 1.180.000,00, capitale euro 590.000,00, spese Euro 590.000,00, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81653/21426, a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**, sede Spoleto (PG), c.f. **01959720549**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**.

2) Iscrizione n° R.P. 1539 n° R.G. 11830 del 18/09/2013, ipoteca volontaria dell'importo di 330.000,00, capitale Euro 165.000,00, spese Euro 165.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81654/21427, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. **01377380421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede



Omissis (MC) , c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**.

3) **Iscrizione** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 830.000,00, capitale Euro 415.000,00, spese Euro 415.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81657/21430, a favore della **CARLO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**.



4) **Iscrizione** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 530.000,00, capitale Euro 265.000,00, spese Euro 265.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81658/21431, a favore della **CARLO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti al TERZO DATORE DI IPOTECA, **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**.

5) **Iscrizione** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 300.000,00, capitale Euro 150.000,00, spese Euro 150.000,00, tasso interesse annuo 3,85%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81660/21433, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**;



- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, Zona Commerciale di Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**.

6) **Iscrizione** n° R.P. **648** n° R.G. 4927 del **14/04/2016**, ipoteca cons. amministrativa/riscossione dell'importo di 1.483.871,84, capitale Euro 741.935,92, derivante Ruolo del 13/04/2016, rep. 467/6316, a favore della **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, sede Firenze (FI), c.f. **03078981200**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **13**, consistenza ha 0.27.50;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **498**, consistenza ha 0.01.40;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **503**, consistenza ha 0.00.65;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **668**, consistenza ha 0.37.61;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **669**, consistenza ha 0.28.14;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **670**, consistenza ha 0.18.56;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **671**, consistenza ha 0.00.34;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **672**, consistenza ha 0.07.99;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio **17** con la p.lla **674**, consistenza ha 0.01.75.

QUESITO "6"

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monte San Giusto in data 05/04/2023, n° 5/2023, (*vedi allegato*) scaturisce quanto già dichiarato al punto **1.1)**

QUESITO "7"

Alla ditta esecutata spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sugli immobili pignorati.

QUESITO "8"

I diritti spettanti alla ditta esecutata sugli immobili pignorati sono pervenuti come *bene personale*.

QUESITO "9"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ad eccezione delle prescrizioni contenute nel



P.R.G del Comune di **Monte San Giusto**.

QUESITO "10"

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

1) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11/01/2019, REP. 21/2019, TRASCRITTO LI 06/02/2019** al n° R.P. 998 e n° R.G. 1349 a favore **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**, sede Bergamo (BG), c.f. 03053920165, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti alla **OMISSIS S.R.L.**, sede Omissis (AN), c.f. Omissis, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **13**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **498**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **503**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **668**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **669**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **670**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **671**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **672**;
- **terreno** ubicato in Monte San Giusto, distinto al **C.T.** al foglio 17 con la p.lla **674**.

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare 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, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento la volumetria realizzabile per il lotto edificabile.

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

- contattare professionisti;
- effettuare indagini presso vari siti web.

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

- riferita al loro stato attuale;



- 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.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appezamento di terreno, p.lle 13-498-503-668-669-670-671-672-674

Mq. 12.394 x € 14,00

€ 173.516,00

che si arrotondano a € 173.500,00 (Euro Centosettantatremilacinquecento/00)

QUESITO "12"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in un unico lotto (si precisa che la numerazione del lotto è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° 2) .

12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 3

Diritti *pari alla piena proprietà* su di un *appezzamento di terreno in parte edificabile* della superficie di mq. 12.394 che è ubicato in Monte San Giusto, Via Luigi Longo.

Secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Monte San Giusto, P.R.G., l'appezzamento di terreno ha le seguenti destinazioni:

- Foglio 17 mappale 671 e parte del mappale 669 Strada di piano;
- Foglio 17 parte dei mappali 13-670-669 Zona E sottozona ES "Agricole di salvaguardia paesistico-ambientale";
- Foglio 17 mappali 498-672-674-668 e parte dei mappali 13-670 Zona C sottozona LP33b/C "Zona Residenziale di Espansione";
- Foglio 17 mappale 503 Zona B "Residenziali di completamento" - sottozona B2/76.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 4.000. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 4.000 mc.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Monte San Giusto, ed è distinto al foglio **17** con le seguenti p.lle:

- **13**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.27.50, Reddito Dominicale Euro 10,65 (Lire 20.625), Reddito Agrario Euro 17,04 (Lire 33.000);
- **498**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.01.40, Reddito Dominicale Euro 0,61 (Lire 1.190), Reddito Agrario Euro 0,80 (Lire 1.540);
- **503**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.00.65, Reddito Dominicale Euro 0,29 (Lire 553), RedditoAgrario Euro 0,37 (Lire 715);
- **668**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.37.61, Reddito Dominicale Euro 14,57, Reddito Agrario Euro 23,31;
- **669**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.28.14, Reddito Dominicale Euro 10,90, Reddito Agrario Euro 17,44;
- **670**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha



0.18.56, Reddito Dominicale Euro 8,15, Reddito Agrario Euro 10,54;
- **671**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.00.34,
Reddito Dominicale Euro 0,15, Reddito Agrario Euro0,19;
- **672**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.07.99,
Reddito Dominicale Euro 3,51, Reddito Agrario Euro4,54;
- **674**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha0.01.75,
Reddito Dominicale Euro 0,77, Reddito Agrario Euro0,99.
Il valore attuale del lotto è di € 173.500,00 (Euro Centosettantatre milacinquecento/00).

QUESITO “13”

Il lotto di terreno non necessita di Attesto di Prestazione Energetica.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 10/08/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Alberto Giorgini**)

