

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 5 – LOTTO N° 17

**Appezamenti di terreno in parte edificabili con
sovrastanti fabbricati ubicati in Porto Recanati,
Via Santa Maria in Potenza – zona NSP1**

C.F. Foglio 16, p.lle 816 sub. 3-4-7, 822 sub. 7

**C.T. Foglio 15, p.lle 83, Foglio 16, p.lle 29-30-36-275-276-
818-819-820-958 Foglio 19, p.lle 7-137**

**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° 5 – IMMOBILI IN PORTO RECANATI
APPEZZAMENTI DI TERRENO IN PARTE EDIFICABILI CON SO-
VRASTANTI FABBRICATI - FOGLIO 15 P.LLA 83, FOGLIO 16
P.LLE 29-30-36-275-276-816-818-819-820-958, FOGLIO 19 P.LLE 7-
137 – LOTTO N° 17**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

I beni immobili pignorati sono posti nel Comune di Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza e consistono in:

- 1.1) *appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati* che sono così identificati:
- al **C.F.** al foglio **16** con le p.lle **816 sub. 3-4-7, 822 sub. 7;**
 - al **C.T.** al foglio **16** con le p.lle **30, 36, 276, 818, 819, 820, 958** e al foglio **19** con le p.lle **7, 137;**
- 1.2) *appezzamento di terreno* identificato al **C.T.** al foglio **16** con le p.lle **29, 275;**
- 1.3) *appezzamento di terreno* identificato al **C.T.** al foglio **15** con la p.lla **83.**

Sono schematicamente costituiti da 3 corpi ubicati in zona periferica del Comune di Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza. Detti appezzamenti sono tra loro separati da altre proprietà e daltracciato della strada Via Santa Maria in Potenza.

Il primo appezzamento è costituito dalle p.lle **30, 36, 276, 816, 818, 819, 820, 822, 958** del foglio **16** e p.lle **7, 137** del foglio **19** (vedi foto n° **1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23** dell'allegata documentazione fotografica) .

Ha superficie complessiva di Ha **23.63.30** e nella foto n° **1** dell'allegata documentazione fotografica è evidenziato dalla lettera **A** e contornato dalla campitura con linea continua di colore giallo e righe oblique di colore giallo.

L'immobile ha in pianta forma a C, giacitura in pianeggiante ed è



attualmente per buona parte coltivato. E' posto a ridosso dell'area in cui sorge il condominio "Hotel House", più volte finito sulle pagine di cronaca anche dei quotidiani nazionali. Su tale corpo si elevano due complessi edilizi identificati al C.F al foglio **16** con le p.lle **816 sub. 3, 4, 7 e 822 sub. 7.**

Il secondo corpo è costituito dalle particelle **29, 275** del foglio **16**. Ha superficie di Ha **0.45.10** e nelle foto n° **I** dell'allegata documentazione fotografica è evidenziato dalla lettera **B** e contornato dalla campitura con linea continua di colore rosso e righe oblique di colore rosso.

Ha in pianta forma allungata, giacitura pianeggiante e nell'attualità è incolto (*vedi foto n° 1-24-25-26-27 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il terzo corpo è costituito dalla particella **83** del foglio **15**. Ha superficie di Ha **0.03.60** e nelle foto n° **I** dell'allegata documentazione fotografica è evidenziato dalla lettera **C** e contornato dalla campitura con linea continua di colore verde e righe oblique di colore verde

Ha in pianta forma rettangolare, giacitura pianeggiante ed è nell'attualità incolto (*vedi foto n° 1-28-29 dell'allegata documentazione fotografica*).

Nel corso dei sopralluoghi effettuati si è riscontrato che sull'intera superficie dei terreni pignorati non è stato effettuato alcun tipo di intervento urbanistico.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Porto Recanati, P.R.G., i frustoli di terreno hanno seguente destinazione:

- Foglio 15 mappale 83 Zone per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale - Verde Pubblico a Parco Fluviale e Costiero, art. 30 n.t.a, porzione del mappale n. 83 in oggetto è interessato da vincolo "fascia di rispetto stradale" e da vincolo "fascia di rispetto ferroviario" art. 43 n.t.a;
- Foglio 19 mappali 7, 137 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a, porzione del mappale n. 7 ricade nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 37 - Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappali 30, 276, 818, 819 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a., porzione dei mappali n. 276 e n. 30 in oggetto sono interessati da vincolo "fascia di rispetto stradale" art. 43 n.t.a., porzione dei mappali n. 30, 276, 818 e 819 ricadono nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 37, Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappali 36, 820 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a, porzione dei mappali n. 36 e 820 ricadono nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 52 - Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R.



- 13/90);
- Foglio 16 mappale 816 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a.. Il fabbricato risulta censito nel Censimento Manufatti extraurbani - Scheda n. 50 (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
 - Foglio 16 mappale 822 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a.. Il fabbricato risulta censito nel Censimento Manufatti extraurbani - Scheda n. 38 (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90), Porzione del mappale n. 822 ricade nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 37 - Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
 - Foglio 16 mappale 958 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House - Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a.. I fabbricati risultano censiti nel Censimento Manufatti extraurbani - Scheda n. 51 e 52 (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
 - Foglio 16 mappale 29 Porzione Zona per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale - Verde Pubblico a Parco Fluviale e Costiero art. 30 n.t.a, porzione Zona per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale - Parcheggi pubblici a cielo libero art. 29 n.t.a. e porzione del mappale n. 29 in oggetto è interessato da vincolo "fascia di rispetto stradale" art. 43 n.t.a.;
 - Foglio 16 mappale 275 Zona per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale - Verde Pubblico a Parco Fluviale e Costiero art. 30 n.t.a.

I mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29, 275 e Foglio 15 part. n. 83 risultano cartografati all'interno delle aree a rischio esondazione R4 (rischio molto elevato) del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornato al DPCM del 14/03/2022 (G.U. 10 maggio 2022- B.U.R. Marche n. 39 del 12 maggio 2022).

Porzione dei mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29, 275 ed il mappale di cui al Foglio 15 part. n. 83 risultano interessati da vincolo paesaggistico di cui al D. Lvo 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).

I mappali di cui al Foglio n. 19 part. n. 7 e 137 ed i mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 36, 816, 818, 819, 820, 822 e 958 e Porzione del mappale di cui al Foglio n. 16 part. n. 30 ricadono in area di Tutela Ambientale del P.P.A.R.

I mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29 porz., 30 porz., 275 porz., 276 porz., 36 porz., 816 porz., 818, 820 porz., 822 porz. e 958 porz. ricadono all'interno del Versante costiero e crinale costiero del P.P.A.R. - Vc.

I mappali di cui al Foglio n. 15 part. 83 ed i mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29 porz. 30 porz., 275 porz., 276 porz., 36



porz., ricadono all'interno della Pianura costiera e suo limite superiore del P.P.A.R. - Pc.

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

ART. 7.1 SCHEDA PROGETTO NSP1 : ZONA DI ESPANSIONE A FUNZIONI INTEGRATE LOCALITÀ HOTEL HOUSE.

Comparti minimi d'intervento: In relazione alle finalità espresse circa gli obiettivi di riqualificazione dell'area, il PRG individua i seguenti comparti minimi d'intervento indicando per ognuno di essi indici e parametri urbanistico edilizi:

COMPARTO 1: Zona mista Residenziale/Direzionale di espansione " CD" - A) Zona Residenziale di espansione "C"

Superficie Territoriale (ST) = mq. 32.620 di cui :

- Verde Standard mq. 8450
- Viabilità mq. 8910
- Sup. Fondiaria mq. 15260 Indice fondiario (IF) ' = 2,5 mc/mq
- Altezza Massima (H) = 7 ml
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.
- Distanza dalle Strade (DS) = 5,00 ml.
- Distanza tra Fabbricati (DF) = 10,00 ml.

E' prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con traslazione dell'area di sedime originaria, comunque entro i limiti dell'involucro rappresentato, adeguamento volumetrico secondo i parametri sopra indicati. Possibilità di accorpamento dei lotti nel rispetto delle potenzialità massime di ogni singolo lotto.

A) Zona Direzionale di espansione "D"

Superficie Territoriale (ST) = mq. 7.090 di cui :

- Verde Standard mq. 920
- Viabilità mq. 720
- Sup. Fondiaria mq. 5450
- Indice di Utiliz. Territoriale (UT) = 0,60 mq/mq
- Altezza Massima (H) = 7 mi
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.
- Distanza dalle Strade (DS) = 5,00 ml.
- Distanza tra Fabbricati (DF) = 10,00 ml.

E' consentito l'accorpamento di uno o più lotti nel rispetto delle potenzialità massime di ogni singolo lotto.

COMPARTO 2 : Zona Commerciale di espansione " DCC "

-Superficie Territoriale (ST) = mq. 43.760 di cui :

- Verde Standard mq. 27870
- Viabilità mq. 5580
- Sup. Fondiaria mq. 10310
- Indice di ut.ne territoriale (UT) = 0,20 mq/mq
- Altezza Massima (H) = 7 mi
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.
- Distanza dalle Strade (DS) = 10,00 ml.
- Distanza tra Fabbricati (DF) = 10,00 ml.

E' consentito l'accorpamento di uno o più lotti nel rispetto delle potenzialità massime di ogni singolo lotto.



COMPARTO 3 : Zona Produttiva mista a Residenza di espansione "DC"

Superficie Territoriale (ST) = mq. 79.110 di cui:

- Verde Standard mq. 25740
- Viabilità mq. 13810
- Sup. Fondiaria mq. 39560
- Indice fondiario Residenziale (IF) = 0,7 mc/mq
- Indice fondiario Produttivo (IF) = 2,3 mc/mq
- Altezza Massima (H) = 8 mi
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.
- Distanza dalle Strade (DS) = 5,00 ml.
- Distanza tra Fabbricati (DF) = 10,00 ml.

E' consentito l'accorpamento di uno o più lotti nel rispetto delle potenzialità massime di ogni singolo lotto. Inoltre vanno rispettate le seguenti ulteriori note:

- deve essere acquisito un nuovo parere AUSL in fase di progettazione attuativa congiuntamente a quello adiacente zona DE.

Inoltre l'attività lavorativa che verrà svolta non dovrà arrecare nocimento alla salute dei residenti e non dovrà produrre odori e rumori molesti ed alcun inconveniente igienicosanitario.”.

Per la porzione che ricade all'interno della fascia di protezione primaria acquedotto, valgono le limitazioni di cui all'articolo di cui all'articolo 47 delle NTA del PRG;

ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di mitizzazione e compensazione degli impatti;

l'attuazione di tale area è subordinata all'approvazione di un piano attuativo.

COMPARTO 4: Zona Turistico/ricettiva di espansione "DT"**A) Residence**

Superficie Territoriale (ST) = mq. 19.600 di cui :

- Verde Standard mq.6150
- Sup. Fondiaria mq. 13450
- Indice fondiario (IF) =1,5 mc/mq
- Altezza Massima (H) = 7 ml
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.
- Distanza dalle Strade (DS) = 10,00 ml.
- Distanza tra Fabbricati (DF) = 10,00 ml.

COMPARTO 5 : Zona Turistico/ricettiva di espansione "DT"**B) Albergo**

Superficie Territoriale (ST) = mq. 19.600 di cui :

- Verde Standard mq. 5560
- Sup. Fondiaria mq. 1404
- Indice fondiario (IF) =1,5 mc/mq
- Altezza Massima (H) =16 ml
- Distanza dai Confini (DC) = 5,00 ml.

La viabilità di accesso di servizio alla previsione NSP1 che ricade all'interno della zona a tutela dei pozzi, può essere realizzata solo se dotata delle necessarie opere di raccolta delle acque superficiali.

N.B.1 Fermo restando la prescrizione generale impartita per tutte le schede progetto, si prescrive per quella in esame (scheda progetto n°1) che la dotazione standard SP – sia pari a 18+3 mq/ab. e che gli stessi siano computati per intero senza la prevista riduzione inconsiderazione che l'intervento presuppone la totale demolizione degli opifici esistenti e la conseguente nuova edificazione.



ART. 29 - ZONE A PARCHEGGI.

Sono sia le zone destinate al soddisfacimento elementare della sosta all'interno del tessuto edilizio residenziale e produttivo secondo le quantità prescritte dalle norme per le diverse Zonizzazioni sia le Zone destinate alla sosta dell'utenza delle attrezzature urbane e di interesse generale esistenti e previste dal Piano, nonché gli spazi previsti per la sosta dei mezzi del trasporto extraurbano.

Il Piano, in relazione alle caratteristiche e funzioni di tali zone, individua parcheggi a cielo libero ed in contenitori interrati ed o multipiano per un massimo di due piani fuori terra oltre ad eventuale piano seminterrato.

Le indicazioni grafiche del Piano in merito a tali zone hanno valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi e delle relative opere che, nel caso interessino zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale come definite all'art.27, devono essere redatti con le modalità stabilite per la verifica di compatibilità ambientale.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di Piano è vincolante nei confronti degli interventi edilizi.

In sede di progettazione della rete stradale relativa alla viabilità primaria e secondaria possono essere previsti nelle fasce di rispetto stradali nuovi parcheggi ad integrazione di quelli di Piano.

Gli spazi di sosta a cielo libero in zone residenziali, produttive e destinate ad attrezzature pubbliche e d'uso e/o interesse pubblico vanno previsti per ciascuna zona secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità specificata nella seguente tabella III come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad

eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie fondiaria (Sf) o alla superficie lorda di pavimento (SL).

Le aree a parcheggio relative agli insediamenti esistenti e previsti sono indicate graficamente nelle tavole, fermo restando che qualsiasi trasformazione nella destinazione d'uso implica l'adeguamento alla seguente tabella III, fatto salvo quanto previsto all'art. 11 per le destinazioni ammesse nelle zone residenziali.

La sistemazione degli spazi a parcheggio previsti dal Piano per intervento diretto o attraverso la redazione di interventi urbanistici preventivi dovrà essere preceduta da una progettazione globale che assicuri: l'ombreggiamento di tutti gli spazi di sosta attraverso idonee alberature, la difesa di queste attraverso dissuasori, nonché punti di riposo (panchine ecc.) per i pedoni, eventuali recinzioni ed opportune segnaletiche.

Il Comune può riservare alcuni parcheggi previsti dal Piano per aree attrezzate riservate alla sosta delle auto-caravan ai sensi della L.R. 31-96.

ART. 30 - ZONE A VERDE PUBBLICO.

In relazione alla funzione assegnata dal Piano a tali Zone, le stesse risultano suddivise in:

- A) Zone per parchi fluviali e costieri (V1)
- B) Zone per lo svago ed il gioco (V2)
- C) Zone a verde pubblico attrezzate per lo sport (V3)
- D) Zone a giardini (V4)
- E) Campo di volo (V5)

Per tutte le zone di cui al presente articolo, interne alla fascia di tutela integrale del fiume Potenza, possono essere ammessi solo gli interventi previsti dall'art. 29 delle NTA del PPAR.

A) Zone a parco fluviale e costiero - V1 -.

Tali zone sono destinate alla conservazione e riqualificazione degli ambienti fluviali e costieri attraverso interventi che ricreino un equilibrio naturale.

In tali zone è ammessa la sola installazione a titolo precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi ed arredi, aventi un'altezza massima di 3,50 ml. con una superficie massima di 50



mq. L'attuazione delle previsioni del Piano dovrà essere preceduta da un progetto preventivo esteso all'intero comparto (aree) che dopo aver approfondito la situazione esistente (condizioni climatiche, essenze arboree, caratteristiche geologiche del suolo ecc..) dovrà specificare dettagliatamente gli interventi previsti (percorsi pedonali e ciclabili, punti di sosta, aree attrezzate per il gioco, messa a dimora di essenze arboree .. ecc..) e verificarne la compatibilità ambientale.

Restano valide i limiti imposti dall'articolo 29 delle NTA del PPAR e dell'articolo 9 del PAI.

ART. 43 - VINCOLI VARI

Ancorché non indicate dal Piano le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.I. 1/4/68 n. 1404 ed a protezione del tracciato ferroviario ai sensi delle DPR n.753/80 e della legge n.17/81, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe degli enti competenti e gli interventi ammessi ai sensi della LR n.34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della circolare Min. LL.PP. n.5980 del 30/12/70.

Nelle aree comprese all'interno delle zone di rispetto cimiteriale sono vietati interventi di nuove costruzioni e di ampliamento (ai sensi del RD 1265/1934, L.R. 983/1957 e DPR 803/1975) mentre sono ammessi quelli di manutenzione straordinaria e di restauro ai sensi dell'art. 31 della L.457/1978.

In tali aree possono essere autorizzati a titolo precario, chioschi o modeste costruzioni similari per la vendita di fiori e oggetti per il culto o l'onoranza dei defunti.

Le destinazioni di zona indicate dal Piano all'interno delle aree di rispetto cimiteriale rappresentano il riconoscimento delle realtà esistenti con le limitazioni di cui sopra.

Inoltre nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per l'edificazione le norme stabilite dalla regolamentazioni di legge in merito.

Lungo i corsi d'acqua all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di mt.10 per lato è vietata qualunque trasformazione, nonché arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche ed alla realizzazione delle eventuali opere di attraversamento.

Lungo le strade panoramiche: statale adriatica SS.16, comunale di Montarice, provinciale di Bellaluce, e zone industriali è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale, e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare ministeriale N° 400/1979.

Gli interventi in zona demaniale e comunque lungo la fascia costiera sono soggetti alle norme di cui alla L.347 del 23/12/1996.

Gli interventi ricadenti entro la fascia di rispetto ferroviaria sono subordinati al parere di cui al D.P.R.753/'80 ed in particolare:

1 – i due percorsi pedonali aerei ed i tre attraversamenti inferiori della sede o le modifiche di quelli esistenti dovranno essere autorizzati singolarmente previa presentazione dei relativi progetti esecutivi.

2 – i due tratti di viabilità ordinaria da realizzare in parallelismo alla sede ferroviaria dovranno essere autorizzati ai sensi del D.P.R. 753/'80 art. 58 e dietro presentazione di progetti.

3 – le zone di completamento adiacenti la sede ferroviaria che prevedono nuovi fabbricati o ampliamenti entro la fascia di rispetto prevista dall'art. 49 del D.P.R.753/80 saranno soggette a richiesta di concessione di autorizzazione in deroga

4 – le essenze arboree previste su entrambi i lati di un tratto della linea ferroviaria dovranno essere piantumate nel rispetto di quanto disposto dall'art. 52 del D.P.R. 753/'80



5 – le aree protette n°2, 3 e 4 dovranno essere esaminate nel dettaglio sulla base di una progettazione di livello più avanzato.

Per ogni intervento edilizio, si dovrà evitare di creare, in seguito a sterri, scarpate sub verticali non protette e comunque queste dovranno essere precedute da uno studio geologico-geotecnico che ne accerti la fattibilità, nonché le condizioni di stabilità.

Qualora vengano previsti locali interrati, la loro realizzazione è subordinata alla non interferenza con il livello della falda idrica presente, individuata nel Rapporto Geologico.

Tutti gli interventi edilizi dovranno avvenire nel rispetto della normativa vigente relativa all'inquinamento atmosferico, acustico ed elettromagnetico. Dovranno essere inoltre rispettate le distanze previste dalla normativa vigente tra gli edifici da un lato e le linee elettriche e le cabine di trasformazione dall'altro.

Dovrà essere studiata, nella fase preliminare della realizzazione delle opere, un idoneo sistema di approvvigionamento idrico e di allontanamento e smaltimento delle acque reflue nel rispetto della normativa vigente, prevedendo opportuni sistemi di depurazione. Per tutte le nuove previsioni che ricadono nelle aree coltivate di valle, di cui alla tavola 5 delle indagini botaniche, ogni intervento di trasformazione dovrà prevedere opere di minimizzazione e compensazione degli impatti.

Confini

A.1) APPEZZAMENTO DI TERRENO CON SOVRASTANTI FABBRICATI C.F. foglio 16 p.lle 816 sub. 3-4-7, 822 sub. 7 C.T. foglio 16 p.lle 30, 36, 276, 818, 819, 820, 958 e foglio 19 p.lle 7, 137

L'immobile confina:

- sul lato Nord con via dell'Industria e raccordo SS 16 Adriatica e con la corte del fabbricato condominiale "Hotel House" p.lla 217 del foglio 16;
- sul lato Ovest con Via Santa Maria in Potenza, con le p.lle 274, 275, 26 del foglio 19 di proprietà Omissis e Omissis e con le p.lle 97, 3, 135 del foglio 19 di proprietà Omissis;
- sul lato Sud con la p.lla 138 del foglio 19 di proprietà Comune di Porto Recanati, con la p.lla 3 del foglio 20 di proprietà Omissis e con la p.lla 760 del foglio 16 di proprietà Ministero per i beni e le attività culturali;
- sul lato Est con le p.lle 931, 274 del foglio 16 di proprietà Comune di Porto Recanati, con la p.lla 150 del foglio 16 di proprietà SRL Cooperativa Garden Hause e via dell'Industria e raccordo SS 16 Adriatica, salvo altri.

A.2) APPEZZAMENTO DI TERRENO C.T. foglio 16 p.lle 29, 275

L'immobile confina:

- sui lati Nord e Ovest con Via Santa Maria in Potenza;
- sui lati Sud e Est con via dell'Industria e raccordo SS 16 Adriatica, salvo altri.

A.3) APPEZZAMENTO DI TERRENO C.T. foglio 15 p.la 83

L'immobile confina:

- sul lato Nord con Fiume Potenza;
- sul lato Ovest con la p.lla 96 del foglio 15 di proprietà della ditta esecutata;
- sul lato Sud con la p.lla 101 del foglio 16 di proprietà



OMISSIS ;

- sul lato Est con la p.lle 77 del foglio 15 di proprietà della Rete Ferroviaria Italiana spa, salvo altri.

Stato di possesso dei beni

I frustoli di terreno distinti al foglio 16 p.lle 30 porzione e 276 risultano locati con contratto di Comodato a OMISSIS con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Macerata il 24/03/2022 al n. 584 mod. 3.

I frustoli di terreno distinti al foglio 16 p.lle 29-36-275-920-958 e al foglio 19 p.lle 7-137 risultano locati con contratto di Comodato a (OMISSIS) con contratto registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Macerata il 24/03/2022 al n. 583 mod. 3.

Una porzione della p.lla 36 del foglio 16 risulta utilizzato come parcheggio dai condomini dell'"Hotel House".

Le restanti p.lle risultano sfitte e inutilizzate.

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Tutti gli immobili pignorati risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio.

Al Catasto dei fabbricati del Comune di Porto Recanati, in ditta:

- OMISSIS S.R.L. con sede in Pollenza, c.f. 01239820432, proprietà per 1/1;

e sono distinti al foglio **16** con le p.lle:

- **816 sub. 3, il garage**, Rendita Euro 57,17, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 41 m², Superficie totale 49 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T;
- **816 sub. 4, il garage**, Rendita Euro 16,73, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie totale 13 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T;
- **816 sub. 7, l'abitazione**, Rendita Euro 955,45, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 197 m², escluse aree scoperte 197 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T-1.

B.C.N.C. a tutti i sub. È la corte **sub. 6**

- **822 sub. 7, il villino**, Rendita Euro 1.394,43, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 297 m², escluse aree scoperte 255 m², Via Santa Maria in Potenza snc, piano T-1.

Al Catasto dei Terreni del Comune di Porto Recanati, in ditta:

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

e sono distinti al foglio **15** con la p.lla:

- **83, Qualità Pascolo**, Classe 1, Superficie Ha 0.03.60, Reddito Dominicale Euro 0,19 (Lire 360), Reddito Agrario Euro 0,37 (Lire 720);

e sono distinti al foglio **16** con le p.lle:

- **29, Qualità Seminativo**, Classe 3, Superficie Ha 0.21.30, Reddito Dominicale Euro 9,90 (Lire 19.170), Reddito Agrario Euro 12,65 (Lire 24.495);



- **30 AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 2.75.00, Reddito Dominicale Euro 149,13, Reddito Agrario Euro 184,63;
- **30 AB**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.62.20, Reddito Dominicale Euro 33,73, Reddito Agrario Euro 33,73;
- **36**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 7.37.90, Reddito Dominicale Euro 457,31 (Lire 885.480), Reddito Agrario Euro 457,31 (Lire 885.480);
- **275**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.23.80, Reddito Dominicale Euro 12,91 (Lire 24.990), Reddito Agrario Euro 15,98 (Lire 30.940);
- **276**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 1.18.90, Reddito Dominicale Euro 64,48 (Lire 124.845), Reddito Agrario Euro 79,83 (Lire 154.570);
- **818**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.03.70, Reddito Dominicale Euro 2,29 (Lire 4.440), Reddito Agrario Euro 2,29 (Lire 4.440);
- **819**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.01.92, Reddito Dominicale Euro 1,19 (Lire 2.304), Reddito Agrario Euro 1,19 (Lire 2.304);
- **820**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.66.80, Reddito Dominicale Euro 41,40 (Lire 80.160), Reddito Agrario Euro 41,40 (Lire 80.160);
- **958 AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.11.47, Reddito Dominicale Euro 6,22, Reddito Agrario Euro 7,70;
- **958 AB**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie Ha 0.57.83, Reddito Dominicale Euro 1,49, Reddito Agrario Euro 4,78;

e sono distinti al foglio **19** con le p.lle:

- **7**, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 2.87.80, Reddito Dominicale Euro 291,33 (Lire 564.088), Reddito Agrario Euro 222,95 (Lire 431.700);
- **137**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha 6.53.31, Reddito Dominicale Euro 338,02 (Lire 751.307), Reddito Agrario Euro 472,37 (Lire 24.495).

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che il garage distinto al foglio **16** con la p.lla **816** sub. **4** è stato demolito in epoca imprecisata.

Dovranno essere effettuate le seguenti pratiche catastali per regolarizzare l'immobile:

- Tipo mappale per rimozione sagoma unità immobiliare;
- Pratica Docfa per soppressione immobile e nuovo elaborato planimetrico.

2.2) PROVENIENZA

2.2.1) appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati identificato nell'attualità al **C.F.** al foglio **16** con le p.lle **816 sub. 3-4-7**, **822 sub. 7** e al **C.T.** al foglio **16** con le p.lle **29, 30, 275, 276, 958** e al foglio **15** con la p.lla



83

2.2.1.1) GLI IMMOBILI QUANDO SONO PERVENUTI ALLA SOCIETA' ESECUTATA ERANO IDENTIFICATI AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO **16** CON LE P.LLE **35 sub. 1-2-3-4-5-6-7, 816 sub. 1-2-3-4-5, 822 sub. 1-2-3-4-5-6** e AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO **16** CON LE P.LLE **29, 30, 275, 276** e AL FOGLIO **15** CON LA P.LLA **83** e risultavano di proprietà:

- OMISSIS nato a Porto Recanati li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 12/48 in regime di separazione dei beni*;
- OMISSIS nato a Porto Recanati li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 12/48*;
- OMISSIS nato a Ancona li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 12/48 in regime di separazione dei beni*;
- OMISSIS nata a Ancona li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 6/48 in regime di separazione dei beni*;
- OMISSIS nato a Roma li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 3/48*;
- OMISSIS nato a Roma li (OMISSIS), c.f. OMISSIS, per la *quota di 3/48*.

2.2.1.2) (OMISSIS) , (OMISSIS) , (OMISSIS) , (OMISSIS) , (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno trasferito i diritti a loro spettanti, *pari alla piena proprietà*, tra altri, sugli immobili distinti al C.F. al foglio **16** con le p.lle **35 sub. 1-2-3-4-5-6-7, 816 sub. 1-2-3-4-5, 822 sub. 1-2-3-4-5-6** e al C.T. al foglio **16** con le **29, 30, 275, 276** e al foglio **15** con la p.la **83** alla società OMISSIS SRL con sede in (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), con atto di compravendita stipulato dal notaio Conti Carlo di Tolentino li 28/02/2002, rep. 59102, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 12/03/2002 al n° di Registro Particolare 2413 e al n° di Registro Generale 3403.

La p.lle **35 sub. 1-2-3-4-5-6-7** del foglio **16** distinte al Catasto Fabbricati sono state soppresse con Tipo Mappale per demolizione totale del 17/05/2012 n° 55862.1/2012 presentato li 17/05/2012 n° MC0055862, detta soppressione ha generato la p.la **958** del foglio **16** di ha **0.69.30**.

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/2012 - da urbano a terreni DOCFA 69853/2012 PER DEMOL. E TM 55862/2012 n. 771.1/2012 - Pratica n. MC0074489 in atti dal 21/06/2012 la p.la 958 è stata variata dal catasto fabbricati al catasto terreni.

Con Variazione colturale eseguita ai sensi del Dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13/04/2021 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA.ADU.2021.0096419 (Scheda validazione/fascicoloprot. n. AGEA.CAA6309.2021.0000395. il terreno distinto al foglio **16** con la p.la **958** è stato diviso in due culture **AA** Seminativo di ha **0.11.47** e **AB** Pascolo di ha **0.57.83**.



La p.lla **816** sub. **1** del foglio **16** è stata soppressa con variazione per demolizione parziale del 13/06/2012 n° 6118.1/2012 presentato li 13/06/2012 n° MC0070646, ed ha originato l'attuale p.lla **816** sub. **6**.

Le p.lle **816** sub. **2-5** del foglio **16** sono state sopresse con variazione per fusione-demolizione parziale del 13/06/2012 n° 6119.1/2012 presentato li 13/06/2012 n° MC0070650, ed hanno originato l'attuale p.lla **816** sub. **7**.

Le p.lle **822** sub. **1-2-3-4-5-6** del foglio **16** sono state sopresse con variazione per fusione-demolizione parziale del 15/06/2012 n° 6286.1/2012 presentato li 15/06/2012 n° MC0072239, ed hanno originato l'attuale p.lla **822** sub. **7**.

2.2.2) frustoli di terreno identificati al **C.T.** al foglio **16** con le p.lle **36, 818, 819, 820** e al foglio **19** con le p.lle **7, 137**

2.2.2.1) Anteriormente al ventennio gli immobili risultavano di proprietà:

- (OMISSIS)nato a Porto Recanati li 30/04/1931, c.f. VLP PLA31D30 G919H, per la *quota di 12/48*;
- (OMISSIS)nato a Ancona li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 12/48 in regime di separazione dei beni*;
- (OMISSIS)nata a Ancona li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 6/48 in regime di separazione dei beni*;
- (OMISSIS)nato a Roma li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 3/48*;
- (OMISSIS) nato a Roma li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 3/48*;
- (OMISSIS) nata a Falconara Marittima li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 6/48*;
- (OMISSIS)nata a Porto Recanati li (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), per la *quota di 6/48 in regime di separazione dei beni*;

2.2.1.2) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) (OMISSIS) e (OMISSIS) hanno trasferito i diritti a loro spettanti, *pari alla piena proprietà*, sugli immobili distinti al C.T. al foglio **16** con le **36, 818, 819, 820** e al foglio **19** con le p.lle **7, 137** alla società OMISSIS SRL con sede in (OMISSIS), c.f. (OMISSIS), con atto di compravendita stipulato dal notaio Conti Carlo di Tolentino li 27/10/2003, rep. 64260/14011, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 12/03/2002 al n° di Registro Particolare 9881 e al n° di Registro Generale 16163.

QUESITO "3"

Sono state riscontrate delle 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 e precisamente quelle indicate a pag. 10-11-12 nelle variazioni catastali effettuate alle p.lle **35, 816 e 822**.

Il terreno distinto al C.T. del foglio **15** p.lla **95** ora 789 risulta essere di proprietà del DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE.

QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore eseguito è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da 8 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. 360 n° R.G. 1640 del 03/02/2005, ipoteca volontaria dell'importo di 5.250.000,00, capitale Euro 3.500.000,00, spese Euro 1.750.000,00, tasso interesse 3,50%, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 01/02/2005, rep. 68565/14929, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA SOCIETA' PER AZIONI**, sede Ancona (AN), c.f. **00078240421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede (OMISSIS) (), c.f. (OMISSIS), sui seguenti immobili:

- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 2**, natura A/4, consistenza 12 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 3**, natura C/6, consistenza 50 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 4**, natura C/6, consistenza 25 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 5**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 6**, natura C/6, consistenza 111 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 2**, natura C/2, consistenza 161 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 3**, natura A/3, consistenza 7 vani;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 4**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 5**, natura C/6, consistenza 27 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 6**, natura A/3, consistenza 11,5 vani;



- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 7**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 2**, natura A/4, consistenza 10,5 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 5**, natura C/2, consistenza 53 mq.;
- **corte** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 1**;
- **corte** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 1**;
- **corte** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 1**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

In data **30/09/2013** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 2220**, Reg. Gen. 12396 di **RETTIFICA**.

2) Iscrizione n° R.P. 2839 n° R.G. 12909 del 10/08/2009, ipoteca volontaria dell'importo di 7.200.000,00, capitale Euro 3.600.000,00, spese Euro 3.600.000,00, tasso interesse 2,70%, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 07/08/2009, rep. 86565/20558, a favore della **BANCA POPOLARE DI**



ANCONA S.P.A., sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede (OMISSIS), c.f. **0**(OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:

- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 2**, natura A/4, consistenza 12 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 3**, natura C/6, consistenza 50 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 4**, natura C/6, consistenza 25 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 5**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 6**, natura C/6, consistenza 111 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 2**, natura C/2, consistenza 161 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 3**, natura A/3, consistenza 7 vani;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 4**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 5**, natura C/6, consistenza 27 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 6**, natura A/3, consistenza 11,5 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 7**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 2**, natura A/4, consistenza 10,5 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Santa Maria in Potenza, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 5**, natura C/2, consistenza 53 mq.;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;



- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **15** con la p.lla **83**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Contrada Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

In data **30/09/2013** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 2221**, Reg. Gen. 12397 di **RETTIFICA**.

3) Iscrizione n° R.P. 1789 n° R.G. 9563 del 24/06/2011, ipoteca volontaria dell'importo di 2.800.000,00, capitale Euro 1.400.000,00, spese Euro 1.400.000,00, tasso interesse 4,104%, durata 10 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 23/06/2011, rep. 79592/19960, 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) c.f. (OMISSIS), sui seguenti immobili:

- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 2**, natura A/4, consistenza 12 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 3**, natura C/6, consistenza 50 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 4**, natura C/6, consistenza 25 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 5**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 6**, natura C/6, consistenza 111 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 2**, natura C/2, consistenza 161 mq.;



- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 3**, natura A/3, consistenza 7 vani;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 4**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 5**, natura C/6, consistenza 27 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 6**, natura A/3, consistenza 11,5 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 7**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 2**, natura A/3, consistenza 10,5 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 5**, natura C/2, consistenza 53 mq.;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

In data **30/09/2013** è stata presentata l'annotazione **Reg. Part. n° 2215**, Reg. Gen. 12391 di **RETTIFICA**.



- 4) **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), c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:
- **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
 - **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/3, consistenza 10 vani;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.
- 5) **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) (), c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:

- **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

6) **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 **CARILO 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) c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:

- **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;



- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

7) **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) , c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:

- **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**,



natura C/6, consistenza 12 mq.;

- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

8) **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:

- **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;



- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**.

9) **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 Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **15** con la p.lla **83**, consistenza ha 0.03.60;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**, consistenza ha 0.21.30;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**, consistenza ha 2.75.00;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**, consistenza ha 7.37.90;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**, consistenza ha 0.23.80;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**, consistenza ha 1.18.90;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**, consistenza ha 0.03.70;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**, consistenza ha 0.01.92;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**, consistenza ha 0.66.80;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **958**, consistenza ha 0.69.30;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio



- 19 con la p.lla 7, consistenza ha 2.87.80;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, distinto al **C.T.** al foglio 19 con la p.lla 137, consistenza ha 6.53.31;
- **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, distinta al **C.F.** al foglio 16 con la p.lla 816 sub. 7, natura A/3, consistenza 10 vani;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, distinta al **C.F.** al foglio 16 con la p.lla 816 sub. 4, natura C/6, consistenza 12 mq.;
- **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, distinta al **C.F.** al foglio 16 con la p.lla 816 sub. 3, natura C/6, consistenza 41 mq.;
- **villino** ubicato in Porto Recanati, distinta al **C.F.** al foglio 16 con la p.lla 822 sub. 7, natura A/7, consistenza 9 vani;

Precisazioni

Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con le p.lle 35 sub. 1-2-3-4-5-6-7 del foglio 16 corrispondono all'attuale p.lla 958 distinta al catasto terreni.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati con la p.lla 816 sub. 1 del foglio 16 corrisponde all'attuale p.lla 816 sub. 6.

Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con le p.lle 816 sub. 2 e 5 del foglio 16 corrispondono all'attuale p.lla 816 sub. 7.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati con la p.lla 816 sub. 4 del foglio 16 risulta demolita.

Le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati con le p.lle 822 sub. 1-2-3-4-5-6 del foglio 16 corrispondono all'attuale p.lla 822 sub. 7.

QUESITO "6"

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Porto Recanati in data 27/01/2023, n° 5/2023, (*vedi allegato*) scaturisce quanto già dichiarato al punto 1.1).

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Porto Recanati è scaturito che gli appezzamenti di terreno pignorati e distinti al foglio 16 con le p.lle 30-36-276-816-818-819-820-958 e al foglio 19 con le p.lle 7-137 sono stati inseriti nella SCHEDA PROGETTO NSP1: ZONA DI ESPANSIONE A FUNZIONI INTEGRATE LOCALITÀ HOTEL HOUSE. (*vedi stralcio P.R.G. All. F*).

Quanto accertato viene di seguito sinteticamente riportato:

Con domanda in data luglio 2008, la società Omissis s.r.l. aveva presentato al Comune di Porto Recanati, il piano di Lottizzazione avente come destinazione d'uso commerciale, residenziale, turistico e artigianale.

La proposta era stata valutata favorevolmente dalla Commissione Edilizia verbale n° 42 seduta del 25/09/2008 ed adottato con deliberazione n° 44 del 28/11/2008.



Il Consiglio Comunale aveva approvato definitivamente il Piano con deliberazione n° 19 del 27/03/2009.

Il Comune di Porto Recanati ha emesso due ordinanze, relative agli immobili distinti alle p.lle 35, porzione 816 e porzione 822, numeri 189/2011 del 14/09/2011 e 229/11 del 31/10/2011, per pulizia vegetazione, demolizione dei fabbricati pericolanti e messa in sicurezza. La verifica da parte della Polizia Municipale di Porto Recanati dell'esecuzione delle opere richieste con ordinanze n° 189 e 229 dell'anno 2.11 (demolizione e messa in sicurezza) è stata effettuata, con esito positivo, in data 16/05/2012.

In data 13/10/2011, prot. 20088, la ditta esecutata aveva presentato una perizia tecnica per stabilire le effettive volumetrie dei fabbricati distinti alle p.lle 35, 816 e 822.

In data 03/12/2012 prot. 23615 è stata presentata dalla Omissis srl la richiesta di variante alla Lottizzazione che è stata adottata con deliberazione n° 191 del 17/12/2012.

L'edificazione complessiva prevista era di mc. 298.441,00, così ripartita:

COMPARTO 1

mc. 38.150 a destinazione residenziale

mc. 66.424 a destinazione direzionale

COMPARTO 2

mc. 61.264 a destinazione commerciale

COMPARTO 3

mc. 27.692 + 9.334 a destinazione residenziale

mc. 90.988 a destinazione direzionale

COMPARTO 4

mc. 20.175 a destinazione Residence

COMPARTO 5

mc. 21.060 a destinazione Albergo.

I costi per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ammontavano ad € 4.016.848,67 + € 1.430.000,00 per interventi vari. Quelli per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria ad € 2.102.564,95. Si precisa che detti importi non sono più attuali stante gli aumenti delle singole voci di capitolato riportate nel Prezziario Regionale.

A tali importi dovevano essere sommati i costi necessari per:

- Costruzione presidio per l'Arma dei Carabinieri;
- Realizzazione di n. 10 piste di atletica conformi agli standard internazionali Outdoor;
- Sistemazione del tappeto di gioco del campo da calcio esistenti;
- Realizzazione di n. 2 spogliatoi sottostanti alle nuove tribune, collegati da n. 2 sottopassi;
- Integrazione degli impianti Torre faro per l'illuminazione della pista di atletica;
- Sistemazione Area Parcheggio di proprietà comunale oggetto di richiesta di concessione;
- Sistemazione area della spiaggia demaniale prospiciente alla pineta comunale, oggetto di richiesta di concessione;



- Sistemazione area Parco Attrezzato (comparto 6 - zona archeologica).

In data 19/05/2015 prot. 14336 è stata presentata dalla ditta esecutata ulteriore variante al piano di Lottizzazione in merito alla quale il Comune non ha però deliberato.

Le delibere sopra citate sono integralmente riportate nell'allegato "C".

QUESITO "7"

Alla ditta esecutata spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sull'immobile pignorato.

QUESITO "8"

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

QUESITO "9"

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

- delle prescrizioni contenute nel P.R.G del Comune di **Porto Recanati**;
- **CONTRO - Servitù idrica** costituita con atto del Segretario Comunale del 12/06/2001 rep. 1968, trascritta il 11/07/2001 R.P. 6548. Grava, tra altri, sui terreni distinti al foglio 16 con le particelle 276-275-29-30-36 e al foglio 19 con la p.lla 137.

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), c.f. (OMISSIS), tra altri, sui seguenti immobili:
 - **Ente comune** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 1**;
 - **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 2**, natura A/4, consistenza 12 vani;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 3**, natura C/6, consistenza 50 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 4**, natura C/6, consistenza 25 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Poten-



- za n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 5**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
- **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 6**, natura C/6, consistenza 111 mq.;
 - **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 6, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **822 sub. 7**, natura A/7, consistenza 9 vani;
 - **Ente comune** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 1**;
 - **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 2**, natura C/2, consistenza 161 mq.;
 - **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 3**, natura A/3, consistenza 7 vani;
 - **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 4**, natura A/3, consistenza 10 vani;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 5**, natura C/6, consistenza 27 mq.;
 - **abitazione di tipo economico** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 6**, natura A/3, consistenza 11,5 vani;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati Via Santa Maria in Potenza n° 7/8, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **35 sub. 7**, natura C/6, consistenza 29 mq.;
 - **Ente comune** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 1**;
 - **abitazione di tipo popolare** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 2**, natura A/3, consistenza 10,5 vani;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 3**, natura C/6, consistenza 41 mq.;
 - **autorimessa** ubicata in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 4**, natura C/6, consistenza 12 mq.;
 - **magazzino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinto al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 5**, natura C/2, consistenza 53 mq.;
 - **villino** ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza n° 9, distinta al **C.F.** al foglio **16** con la p.lla **816 sub. 7**, natura A/7, consistenza 10 vani;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **29**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Po-



- tenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **30**;
- **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **275**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **276**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **36**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **818**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **819**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **16** con la p.lla **820**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **7**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **19** con la p.lla **137**;
 - **terreno** ubicato in Porto Recanati, Località Santa Maria in Potenza, distinto al **C.T.** al foglio **15** con la p.lla **83**.

PRECISAZIONI

A pagina **5** della presente perizia sono indicate le variazioni catastali effettuate alle p.lle **35, 816 e 822** del foglio **16**.

Il terreno distinto al **C.T.** del foglio **15** p.lla **95** ora 789 risulta essere di proprietà del **DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO MARINA MERCANTILE**.

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del loro 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 urbani consimili nelle zone assumendo come riferimento:

- l'ettaro di superficie, per il terreno agricolo;
- il metro quadrato di superficie, per il terreno con vocazione edificabile. In tale contesto si è tenuto conto della situazione urbanistica riscontrata e della posizione svantaggiosa cioè in prossimità dell'Hotel House;

Non vengono valutati gli edifici urbani che si elevano sulle p.lle 816 e 822 del foglio 16 poiché nella lottizzazione approvata è prevista la loro demolizione.

Quanto espresso è scaturito da:

- conoscenze personali;



- indagini effettuate presso professionisti ed agenzie immobiliari della zona;
- ricerche su siti web specializzati in vendite immobiliari;
- visione delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Le valutazioni degli immobili sono:

- attribuite al loro stato attuale;
- comunque prudenziali, alla luce dell'attuale perdurante negativa situazione economica.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

11.2.1) Appezamento di terreno, foglio 15 p.lla 83 e foglio 16 p.lle 29-275

ha 0.48.70 x € 5.000,00 € 2.435,00

Che si arrotondano ad € 2.500,00
(Euro Duemilacinquecento/00)

11.2.2) Appezamenti di terreno, con sovrastanti fabbricati da demolire, compresi nella SCHEDA PROGETTO NSP1: ZONA DI ESPANSIONE A FUNZIONI INTEGRATE LOCALITÀ HOTEL HOUSE definitivamente approvata ma non convenzionata distinti al foglio 16 con le p.lle 30, 36, 276, 816, 818, 819, 820, 822, 958 e al foglio 19 con le p.lle 7, 137.

Superficie complessiva Ha 23.63.30

mq. 236.330 x € 25,00 € 5.908.250,00

Che si arrotondano ad € 5.908.000,00
(Euro cinquemilioninovecentoottomila/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DEI BENI PIGNORATI AMMONTA PERTANTO AD € 5.910.500,00

QUESITO "12"

12.1) DIVISIBILITÀ 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° 4) .

12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 17

Diritti pari alla piena proprietà su tre lotto di terreno di cui uno edificabile del-la superficie di mq. 241.200 che è ubicato in Porto Recanati, Via Santa Maria in Potenza, Via Luigi Longo.

I terreni risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Porto Recanati, e sono distinti:

al foglio 15 con la p.lla:

- **83**, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie Ha 0.03.60, Reddito Dominicale Euro 0,19 (Lire 360), Reddito Agrario Euro 0,37 (Lire 720);

e sono distinti al foglio 16 con le p.lle:

- **29**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 0.21.30, Reddito Dominicale Euro 9,90 (Lire 19.170), Reddito Agrario Euro 12,65 (Lire 24.495);



- **30 AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 2.75.00, Reddito Dominicale Euro 149,13, Reddito Agrario Euro 184,63;
- **30 AB**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.62.20, Reddito Dominicale Euro 33,73, Reddito Agrario Euro 33,73;
- **36**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 7.37.90, Reddito Dominicale Euro 457,31 (Lire 885.480), Reddito Agrario Euro 457,31 (Lire 885.480);
- **275**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.23.80, Reddito Dominicale Euro 12,91 (Lire 24.990), Reddito Agrario Euro 15,98 (Lire 30.940);
- **276**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 1.18.90, Reddito Dominicale Euro 64,48 (Lire 124.845), Reddito Agrario Euro 79,83 (Lire 154.570);
- **818**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.03.70, Reddito Dominicale Euro 2,29 (Lire 4.440), Reddito Agrario Euro 2,29 (Lire 4.440);
- **819**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.01.92, Reddito Dominicale Euro 1,19 (Lire 2.304), Reddito Agrario Euro 1,19 (Lire 2.304);
- **820**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 2, Superficie Ha 0.66.80, Reddito Dominicale Euro 41,40 (Lire 80.160), Reddito Agrario Euro 41,40 (Lire 80.160);
- **958 AA**, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie Ha 0.11.47, Reddito Dominicale Euro 6,22, Reddito Agrario Euro 7,70;
- **958 AB**, Qualità Pascolo, Classe 2, Superficie Ha 0.57.83, Reddito Dominicale Euro 1,49, Reddito Agrario Euro 4,78;

e sono distinti al foglio **19** con le p.lle:

- **7**, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 2.87.80, Reddito Dominicale Euro 291,33 (Lire 564.088), Reddito Agrario Euro 222,95 (Lire 431.700);
- **137**, Qualità Seminativo, Classe 1, Superficie Ha 6.53.31, Reddito Dominicale Euro 338,02 (Lire 751.307), Reddito Agrario Euro 472,37 (Lire 24.495).

I fabbricati risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Porto Recanati e sono distinti al foglio **16** con le p.lle:

- **816 sub. 3**, il garage, Rendita Euro 57,17, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 41 m², Superficie totale 49 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T;
- **816 sub. 4**, il garage, Rendita Euro 16,73, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 m², Superficie totale 13 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T;
- **816 sub. 7**, l'abitazione, Rendita Euro 955,45, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 10 vani, Superficie catastale totale 197 m², escluse aree scoperte 197 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T-1.

B.C.N.C. a tutti i sub. è la corte **sub. 6**



- **822 sub. 7**, il villino, Rendita Euro 1.394,43, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 9 vani, Superficie catastale totale 297 m², escluse aree scoperte 255 m², Via Santa Maria in Potenza snc, piano T-1.

La superficie complessiva delle aree su cui si elevano detti fabbricati è di Ha 0.86.47

Il valore attuale del lotto è di € 5.910.500,00 (Euro cinquemilioninovecentodiecimilacinquecento).

QUESITO "13"

Si allegano le attestazioni di prestazione energetica (*vedi allegato F*) relative agli immobili ubicati in Porto Recanati e distinti al **C.F.**, Foglio **16** con le p.lle:

- **816 sub. 7**, trasmesso alla Regione Marche li 11/08/2023, Codice Identificativo: **20230811-043042-85072**, classe energetica F;
- **822 sub. 7**, trasmesso alla Regione Marche li 11/08/2023, Codice Identificativo: **20230811-043042-85073**, classe energetica F.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 10/08/2023

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

