

TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2021 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Enrico Pannaggi**

RELAZIONE

Creditore Procedente: - **Intesa San Paolo spa**

Debitore Esecutato:

Macerata, 30 marzo 2023

La CTU
(ing. Ronconi Laura)



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2021 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Enrico Pannaggi

INDICE

Premessa	pag.	2
Descrizione delle attività	pag.	4
Risposta ai quesiti	pag.	5
Allegato 1 - Documenti reperiti c/o l'Agenzia del Territorio di Macerata		
Allegato 2 - Documenti reperiti c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata		
Allegato 3 - Documenti raccolti presso il Comune di Treia		
Allegato 4 - Evidenze raccolte durante il sopralluogo		
Allegato 5 - APE		



TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA N. 129/2021 R.G.E.I.
Giudice dell'Esecuzione DOTT. Enrico Pannaggi

RELAZIONE

PREMESSA

La sottoscritta ing. Ronconi Laura, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n° A1173, nominata telematicamente CTU dal Giudice Enrico Pannaggi, ha giurato, secondo le indicazioni ricevute, mediante invio telematico in data 12/09/2023, assumendo dunque l'incarico di CTU nella procedura esecutiva promossa da "Intesa San Paolo spa" (creditore procedente) contro (debitore esecutato). La data fissata dal Giudice per il deposito della relazione è il 15/02/2023, prorogata al 06/04/2023.

Si riportano di seguito i quesiti formulati dal GE, come dal verbale di nomina.

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

- 1) *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico);*
- 2) *Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri;*
- 3) *Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni);*
- 4) *Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio;*
- 5) *Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;*
- 6) *Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e —ove possibile— con quale spesa (indicativa);*
- 7) *Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo);*
- 8) *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà dei beni esecutati ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;*
- 9) *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge;*
- 10) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 11) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



- 12)** *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;*
- 13)** *Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto;*
- 14)** *Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.*

Il Giudice dell'esecuzione conferisce al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla acquisizione in copia di documentazione depositata presso Uffici Pubblici e in particolare presso Agenzia Entrate ed Ufficio del Registro. Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03.

Si rappresenta che il Consulente Tecnico è ausiliare del Giudice ai sensi degli artt. 61 e 62 cpc.

Conferisce altresì al nominato CTU autorizzazione esplicita e specifica alla firma quale richiedente delle eventuali dichiarazioni di variazione dei documenti catastali (docfa) e sulle richieste di concessione in sanatoria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio (Catasto) e presso gli Uffici Comunali.

Tale autorizzazione vale come richiesta ai sensi dell'art 23 cpc e 19, co. 2 D.L.vo 196/03

Il G.Es. dispone altresì:

- 15)** *- che il CT, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provveda almeno trenta giorni prima della udienza fissata per la comparizione delle parti, o comunque entro il termine fissato per il deposito in Cancelleria, al deposito della perizia e degli allegati a mezzo invio telematico, preferibilmente servendosi dell'applicativo in uso presso questo Tribunale e che provveda a mezzo telematico alla comunicazione della stessa anche alle parti costituite, con invio all'indirizzo che queste hanno indicato in cancelleria, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. cpc, nonché invii la relazione anche al debitore a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria;*
- 16)** *- che il CT, ove riscontri irregolarità di natura urbanistica, segnali la circostanza con invio ulteriore e diverso rispetto alla relazione di stima contenente esclusivamente le rilevate irregolarità.*

Come sopra indicato, il GE stabilisce che il CTU risponda ai quesiti di cui sopra con relazione scritta da depositarsi entro il 06/04/2023.



DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ

Per raccogliere gli elementi utili alla risposta ai quesiti posti dal GE, la sottoscritta ha compiuto le seguenti attività:

1. indagine presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, raccogliendo la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di pignoramento, in particolare estratto di mappa, visure catastali storiche per immobile, planimetrie e quant'altro utile alla risposta ai quesiti (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 1);
2. indagine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata, effettuando le ispezioni necessarie ad accertare i passaggi di proprietà e le ipoteche riguardanti i beni oggetto di pignoramento e relativi all'ultimo ventennio (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 2);
3. indagine al Comune di Treia e sul sito internet istituzionale dello stesso comune, raccogliendo elementi circa la conformità e la destinazione urbanistica dei beni oggetto di pignoramento (la documentazione raccolta è nominata come Allegato 3 ed inclusa nella relazione);
4. sopralluogo del bene oggetto di pignoramento, in data 21/02/2023. Per l'accesso ai locali la proprietà ha delegato un tecnico di sua fiducia che ha anche fornito alla sottoscritta la copia del contratto di comodato d'uso gratuito regolarmente registrato in forza del quale una porzione dei i locali risulta attualmente occupata. La documentazione relativa al sopralluogo (rilievo fotografico) è inserita in Allegato 4;
5. raccolta di ogni elemento ritenuto utile ed attendibile (indagine di mercato effettuata presso agenzie immobiliari operanti nella zona), per indagare i prezzi di mercato di beni simili a quelli pignorati, ai fini della determinazione del loro valore di mercato.



RISPOSTA AI QUESITI

Terminata la descrizione delle attività compiute, si passa alla risposta ai quesiti formulati dal G.E. in sede di udienza, come indicati nel verbale d'udienza di affidamento dell'incarico.

1) *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (via e n° civico).*

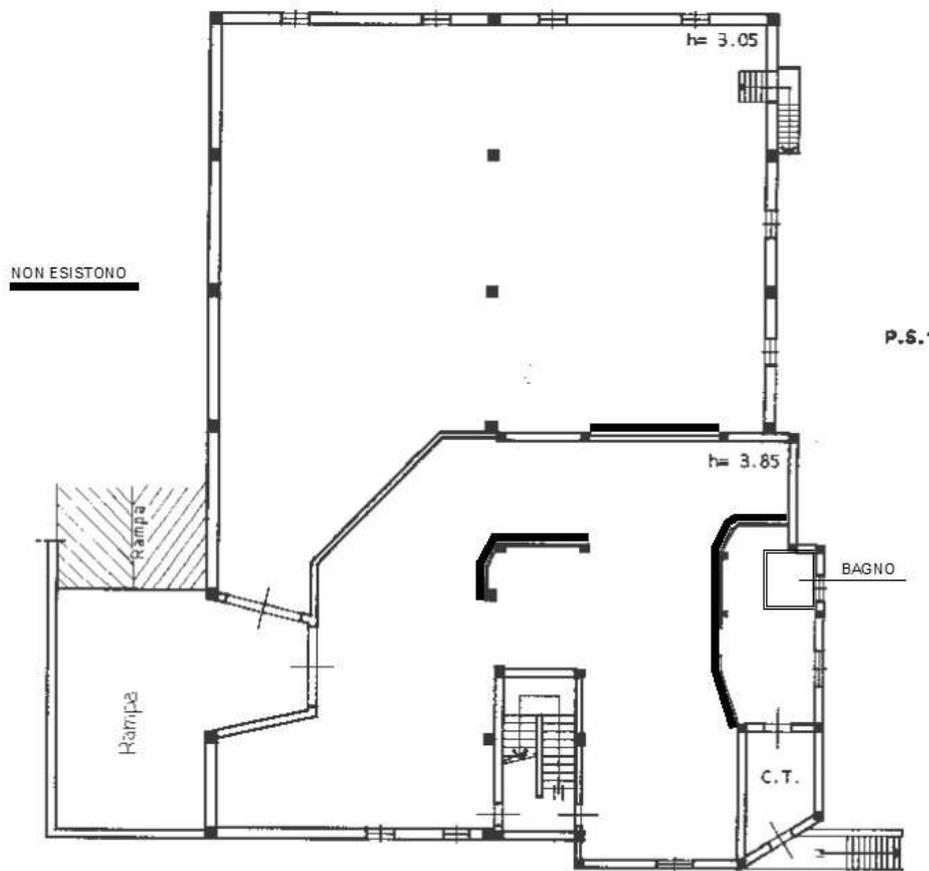
Si riportano di seguito le notizie rinvenute sui beni pignorati, rimandando anche alle planimetrie in Allegato 1) e alle foto in Allegato 4) per completarne la descrizione.

I beni oggetto del presente procedimento fanno parte integrante di un unico edificio in c.a. e intorno sono completati da una corte recintata. L'edificio si sviluppa su tre livelli: un piano seminterrato, a destinazione artigianale, un piano terra che a sua volta presenta due porzioni sfalsate, a destinazione commerciale, un piano primo occupato da una casa del custode allo stato grezzo. I due piani seminterrato e terra hanno una superficie lorda di 650 mq circa mentre l'appartamento al piano primo ha una superficie lorda di 125 mq circa: l'ampio terrazzo che fa da copertura al capannone sottostante è accessibile dall'appartamento ma è indicato come impraticabile nella planimetria catastale. Al piano seminterrato si individuano due porzioni la cui altezza interna è di 310 cm e 385 cm: il locale è vuoto e alcuni piccoli tramezzi indicati nella planimetria catastale sono stati eliminati, mentre non risultano quelli che delimitano un bagno. Le piccole difformità rilevate sono evidenziate in figura 1. Nella centrale termica si trova una vecchia caldaia a gasolio ormai dismessa e un boiler. Il pavimento è in cemento, il solaio è realizzato in pannelli in c.a. prefabbricati, come quelli al piano superiore. Nel locale commerciale al piano terra si individuano ancora due zone a livelli diversi, collegati con una scaletta interna. La porzione con altezza libera maggiore di 375 cm è adibita a spazio espositivo: si segnala che non sono presenti due divisori indicati nella planimetria catastale, la pavimentazione è in quarzo, per una porzione della superficie, sopra al pavimento in quarzo è stato posato il lamparquet, per circoscrivere una zona commerciale nell'ambito della superficie complessiva. La porzione del piano terra che presenta un'altezza libera minore di 300 cm è in parte adibita a spazio espositivo, in parte a uffici e servizi. Negli immobili al piano seminterrato e terra sono presenti l'impianto elettrico, funzionante, l'impianto termico e idrico sanitario in disuso. Gli infissi sono in alluminio. Nell'appartamento grezzo al piano primo non ci sono gli infissi ma esclusivamente le tapparelle e gli impianti non sono esistenti: sono stati posizionati alcuni corrugati a terra ma gli impianti sono da realizzare. Non si evidenziano tracce di umidità o muffe. I tre piani sono messi in comunicazione con una scala interna in c.a. allo stato grezzo. Sono inoltre presenti due scale che dalla corte esterna consentono di accedere direttamente al piano seminterrato. Il fabbricato è stato costruito negli anni Ottanta (la concessione edilizia iniziale risale al 1983 e le opere in c.a. sono state collaudate nel 1986), all'imbocco della zona PIP di Chiesanuova di Treia, ben visibile dalla SP Cingolana, che collega Macerata a Cingoli e Appignano. L'ingresso alla proprietà si trova sul prospetto opposto alla SP Cingolana, in via Genova n° 1 – 62010 Treia (MC).

Le misure rilevate in sede di sopralluogo, ai fini della determinazione della superficie lorda, confermano in larga parte quelle della planimetria rinvenuta presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio: si rilevano piccole differenze fra le misure e gli elaborati che tuttavia si compensano e che possono essere dovute anche a piccole deformazioni conseguenti la stampa degli elaborati. La divisione interna corrisponde a quella descritta dalle planimetrie catastali, eccezion fatta per le piccole difformità già segnalate.



Figura 1



2) Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

I documenti catastali raccolti presso l'Agenzia del Territorio di Macerata sono nominati come Allegato 1): trattasi in particolare delle visure storiche per immobile, l'estratto di mappa, le planimetrie. In virtù di tale documentazione si riporta dunque: l'individuazione catastale (che comprende consistenza e coerenze), la provenienza e la titolarità.

Corte

Individuazione catastale: Bene comune non censibile al piano terra, censito al NCEU del Comune di Treia al foglio 25, p. lla 194, **sub 1**.

Attuali confini: a nord, est, sud, strade pubbliche, a ovest lotto con diritto di proprietà per l'area del Comune di Treia e diritto di proprietà superficaria di Brugnoli Carrelli Elevatori Società Cooperativa.

Immobile a destinazione artigianale PS1

Individuazione catastale: Immobile a destinazione artigianale al piano seminterrato, censito al NCEU del Comune di Treia al foglio 25, p. lla 194, sub 6, categoria D/1, rendita € 2443,09.



Attuali confini: sui quattro lati confina con il sub 1, oggetto della medesima procedura, sopra confina con il sub 5, locale a destinazione commerciale inserito nella procedura.

Immobile a destinazione commerciale PT

Individuazione catastale: Immobile a destinazione commerciale al piano terra, censito al NCEU del Comune di Treia al foglio 25, p. lla 194, sub 5, categoria D/8, rendita € 3637,90.

Attuali confini: sui quattro lati confina con il sub 1, oggetto della medesima procedura, sotto confina con il sub 6, locale a destinazione artigianale inserito nella procedura, sopra con il sub 3, appartamento grezzo inserito nella procedura.

Appartamento grezzo P1

Individuazione catastale: Immobile allo stato grezzo al piano primo, censito al NCEU del Comune di Treia al foglio 25, p. lla 194, sub 3, categoria F/4.

Attuali confini: sui quattro lati confina con la copertura del sub 5, oggetto della medesima procedura, sotto confina con il sub 5, locale a destinazione commerciale inserito nella procedura.

Per tutti gli immobili oggetto del procedimento

Provenienza: gli immobili sono di proprietà per l'intero di
in forza di atto di compravendita a rogito di Conti Carlo notaio
in Tolentino (MC) del 06/12/2006 rep. 74093/16425, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 22636RG/13817RP del 22/12/2006, da

sopra generalizzata, ha acquistato gli immobili oggetto del
procedimento in forza di atto di compravendita a rogito di Conti Carlo notaio in Tolentino (MC) del
06/12/2006 rep. 74092/16424, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn.
22635RG/13816RP del 22/12/2006, da

A sopra generalizzata, la proprietà superficaria
degli immobili ai sub 3, 5 e 6 è pervenuta, per i sub 5 e 6, con atto di fusione di società per incorpora-
zioni a rogito di Scoccianti Sandro notaio in Civitanova Marche (MC) del 25/06/2003 rep. 291119, tra-
scritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 10105RG/6469RP del 21/07/2003, da

e per il sub 3,
con atto integrativo a rogito di Scoccianti Sandro notaio in Civitanova Marche (MC) del 13/05/2005
rep. 301457, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 8873RG/5161RP del
10/06/2005, da sopra generalizzata. A

, sopra generalizzata, la proprietà superficaria degli immobili ai sub 3, 5 e 6 è perve-
nuta, con atto di compravendita a rogito di Moretti Antonio notaio in Civitanova Marche (MC) del
10/04/2002 rep. 53656, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 4927RG/3559RP
del 11/04/2002, da

Titolarità: Proprietà per l'intero di sopra generalizzata.

Servitù: Non si segnalano servitù.

3) Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati catastali (p. esempio a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).



Non si rilevano 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.

4) Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio.

Dagli accertamenti effettuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata consultando i registri immobiliari, risulta che l'intestazione dei beni in capo al debitore è conforme ai passaggi di proprietà dell'ultimo ventennio, già elencati nella risposta al quesito n° 2.

5) Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

Si ribadisce che tutti i documenti rinvenuti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata sono nominati come Allegato 2).

Per quanto concerne le iscrizioni ipotecarie, si evidenziano i seguenti atti.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo a rogito di Conti Carlo notaio in Tolentino (MC) del 30/03/2007 rep. 74661/16758, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 5553RG/1305RP del 03/04/2007, a favore di Banca delle Marche spa, con sede legale a Ancona (AN), p. iva 01377380421, per un capitale di € 450000,00, tasso di interesse annuo del 5,191%, spese di 450000,00, per un totale di € 900000,00 e una durata di 10 anni. A margine risulta Annotazione di Rettifica trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7202RG/1090RP del 01/06/2012;

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di un mutuo a rogito di Conti Carlo notaio in Tolentino (MC) del 13/10/2011 rep. 79851/20140, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 14473RG/2713RP del 14/10/2011, a favore di Banca delle Marche spa, con sede legale a Ancona (AN), p. iva 01377380421, per un capitale di € 110000,00, tasso di interesse annuo del 4,736%, spese di 110000,00, per un totale di € 220000,00 e una durata di 7 anni. A margine risulta Annotazione di Rettifica trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 7203RG/1091RP del 01/06/2012;

- **Verbale di pignoramento** immobili del Tribunale di Macerata del 23/07/2021, rep. 1936, **trascritto a Macerata in data 13/08/2021 al n° 12626RG - 9936RP**

6) Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e - ove possibile - con quale spesa (indicativa)

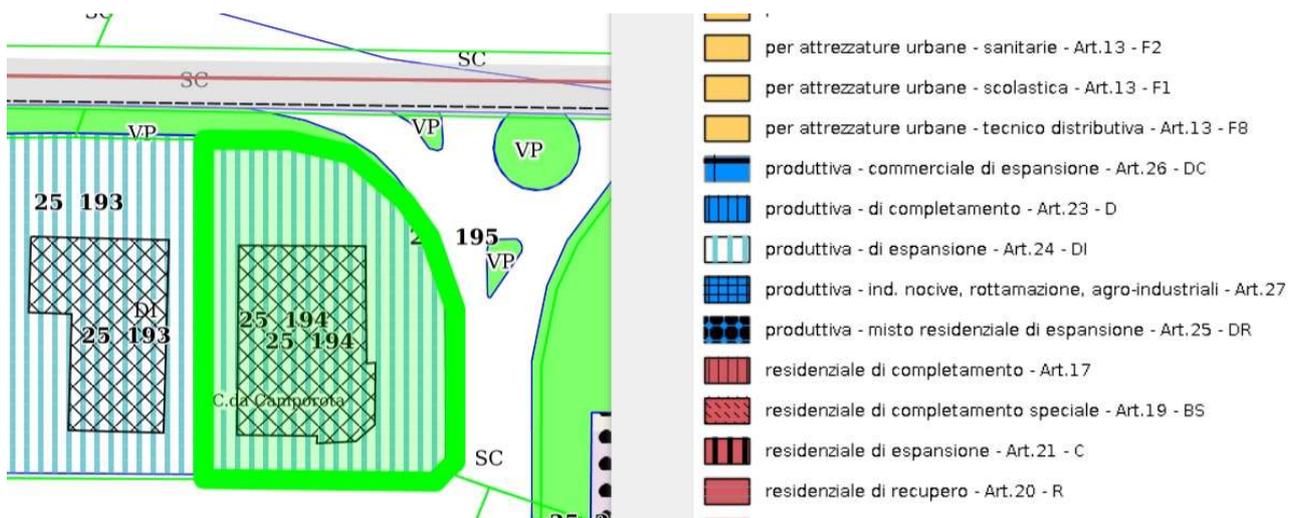
La conformità urbanistica è stata accertata acquisendo dall'ufficio Tecnico del Comune di Treia la seguente documentazione:

- Convenzione fra il Comune di Treia e la ditta _____ per la concessione del diritto di superficie sull'area, stipulata in data 21/03/1983, della durata di 99 anni rinnovabili alla scadenza per un uguale periodo (Allegato 03-01);
- Concessione edilizia n° 106/83, prot. n° 1696/4 del 10/09/1983 (Allegato 03-02);



- Variante di cui alla concessione n° 48/83. Concessione n°70/85 prot. n° 3879/4 del 30/01/1986 (Allegato 03-03);
- Variante alla concessione n° 48/86 e rinnovo concessione n°70/85 per cambio destinazione del PT da attività artigianale ad attività commerciale. Concessione n°192/88 prot. n° 8134/4 del 04/10/1989 (Allegato 03-04);
- Abitabilità parziale per PT e Piano Primo del 17/05/1991, pos. 71 prot. n° 2946/4 del 20/05/1991 – Contiene anche il certificato di collaudo statico delle opere in c.a. sottoscritto dall'ing. Antonio Bartolini in data 13/10/1986 e depositato in data 16/10/1986 prt. N°11290 (Allegato 03-05);
- Fine lavori per opere interne al PS1 pratica prot. n°182 del 12/01/1993 Pos. 710 prot.n°8794 del 04/09/1997 (Allegato 03-06);
- Denuncia di inizio e fine lavori per opere interne prot. n° 19176 del 22/11/2000 (Allegato 03-07);
- Richiesta sopralluogo di Prevenzione incendi con comunicazione di inizio attività edilizia libera prot. n° 5751 del 06/04/2011, posizione 710/4 (Allegato 03-08).

Inoltre, per gli immobili oggetto del procedimento, si riporta di seguito l'estratto del PRG con le relative NN.TT.AA., documenti estratti dal sito del Comune di Treia.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Terreni

Foglio	Numero	Qualità	Sup(mq)
25	194	ENTE URBANO	2020

S.U.A. - Piani Attuativi

Foglio	Numero	Descrizione	% di sovrapposizione	Sup. sovrapposta	Sup. totale zona (Disegnata)	Sup. totale zona (Letta)
25	194	Piani particolareggiati di iniziativa pubblica - Art.3	100.00	2007.70	69231.41	0



P.R.G. Zonizzazioni

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	produttiva - di espansione - Art.24 ; DI	94.97	1906.63	15233.03	15233.03
25	194	strada carrabile - Art.10 ; SC	3.74	75.00	20532.10	20532.10
25	194	verde pubblico - Art.12 ; VP	1.30	26.07	1201.10	1201.10

Zonizzazione Acustica

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	Classe 5	100.00	2007.70	192900.72	192900.72

Vincolistica

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	Fascia rispetto depuratore - Delib. 04/02/1977	80.90	1624.21	46785.00	46785.00
25	194	Nastro stradale DM 1404-68	2.71	54.37	11545.03	11545.03
25	194	Nastro stradale DM 1404-68	2.95	59.28	78763.33	78763.33

PPAR - Aree esenti

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	PPAR- ESENTI_ART_60_NTA_ di_PPAR-Art. 60	100.00	2007.70	184102.03	184102.03

PPAR - Fasce Morfologiche e Sottosistema Territoriale

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	Area di rilevanza paesistico/ambientale C- Valore diffuso	100.00	2007.70	72736752.65	0
25	194	Zona sub-appenninica	100.00	2007.70	85205652.63	0

REM - Elementi connessione

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	Dorsale di Cingoli - Potenza - Fiumicello	55.97	1123.62	124258714.87	124258714.87



REM - Upv

<i>Foglio</i>	<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>	<i>% di sovrapposizione</i>	<i>Sup. sovrapposta</i>	<i>Sup. totale zona (Disegnata)</i>	<i>Sup. totale zona (Letta)</i>
25	194	Elemento di paesaggio vegetale dei substrati pelitici del piano bioclimatico mesotemperato inferiore	100.00	2007.70	109434458.30	109434458.30

Norme Tecniche di Attuazione

ART. 24 - ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (DI).

Le Zone Produttive di Espansione sono destinate all'insediamento di edifici e attrezzature per le industrie comprese quelle già regolamentate dai vigenti Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.).

Nelle zone di nuova localizzazione sono consentiti gli insediamenti di edifici per artigianato, industria e commercio, con esclusione delle Industrie Nocive di prima classe.

Oltre tali opere è consentita l'installazione di magazzini, depositi, uffici, mostre e quant'altro connesso all'attività produttiva, nonché - all'interno delle zone dotazione standards – la realizzazione di edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti all'industria.

È consentita per ogni fabbricato la realizzazione dell'abitazione per il personale di custodia e/o gestione in misura di 120 mq. netti, per ogni ditta insediata.

Nelle nuove previsioni produttive si dovranno garantire superfici permeabili a verde almeno pari ad un terzo (1/3) della superficie territoriale.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, esteso agli interi comprensori contrassegnati in planimetria applicando i seguenti indici:

Superficie del lotto superiore a : mq. 1.500

It: Indice di Fabbricabilità Territoriale: 3,00 mc/mq.;

H: Altezza Massima 8,00 ml. esclusi volumi tecnici, silos, serbatoi e attrezzature tecnologiche;

Dc: Distacco dai confini: 10,00 ml.;

Ds: Distanza dalle strade: 10,00 ml.;

Df: Distacco tra gli edifici: 20,00 ml.;

Sp: Dotazione minima delle aree per zone Pubbliche: 10% della Superficie Territoriale, di cui almeno la metà per Parcheggi Pubblici.

Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale dovranno essere destinati a standard 80 mq ogni 100 mq di superficie utile lorda, di cui 40 mq riservati a parcheggio pubblico. Per le attività commerciali dovranno essere inoltre reperite le dotazioni di spazi a parcheggi a disposizione della clientela ai sensi della L.R.26/99 in relazione alla effettiva superficie destinata alla vendita.

Il rilascio della Concessione è subordinato alla esecuzione, all'interno del Lotto, di un impianto di depurazione degli scarichi industriali.

ART. 3 - PIANI PARTICOLAREGGIATI E ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA.

Nelle zone soggette a Piano Particolareggiato (P.P.) od a strumento attuativo equipollente di cui all'Art. 2, paragrafo a), non può essere autorizzata alcuna nuova costruzione, né ampliamento delle esistenti prima dell'approvazione del relativo Piano; è tuttavia in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in attesa dell'elaborazione e dell'approvazione del P.P., consentire l'esecuzione di opere di manutenzione e restauro che non pregiudichino o rendano più onerosa l'attuazione del P.R.G..

È in facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere, in aggiunta a quelli previsti nel P.R.G., all'elaborazione ed adozione di Piani Particolareggiati o strumenti attuativi equipollenti in qualsiasi zona del territorio Comunale, per ambiti unitari di qualsiasi forma ed estensione, anche dove il P.R.G. ammette l'intervento edilizio diretto.



Qualora tali Piani intervengano con soluzioni piano volumetriche unitarie, è data facoltà di prescindere dalle norme sui distacchi dai confini, dalle strade e tra fabbricati, nel rispetto dell'altezza massima e dell'indice di fabbricabilità previsto per la zona.

Le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati dovranno prevedere, anche attraverso permuta di aree o altri sistemi di compensazione, la ripartizione di tutta la cubatura realizzabile, al netto di quella destinata alle attrezzature urbane, in proporzione alle rispettive proprietà: ciò indipendentemente dalle eventuali indicazioni di P.R.G. relative all'ubicazione delle aree per zone pubbliche.

I Piani Particolareggiati debbono essere estesi, di norma, agli interi comprensori delimitati nelle planimetrie del P.R.G.; tuttavia, è data facoltà al Comune di redigere piani limitati anche ad una sola parte dei comprensori appositamente delimitati, purché detti Piani siano inquadrati in un Piano Quadro (P.Q.) unitario di massima degli interi comprensori, che deve far parte integrante dell'elaborato di Progetto ed essere adottato contestualmente.

I perimetri di aree per attrezzature e verde eventualmente indicate dal P.R.G. all'interno dei comprensori soggetti a P.P. **nonché la rete stradale e i parcheggi hanno valore indicativo**, salvo diversa prescrizione di P.R.G. per casi particolari, e possono essere modificati, purché venga mantenuta l'impostazione generale, e rispettate le dotazioni minime di cui al D.M. 2/4/1968, n. 1444 e le normative regionali in vigore (L.R. n. 34/92). Le prescrizioni per casi particolari sono riportate in calce alle normative di zonizzazione di cui al titolo II.

I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica sono redatti a cura dell'Amministrazione Comunale e attuati dalla stessa e/o dai privati e sono così distinti:

- a) Piano Particolareggiato generico (P.P.) di cui all'Art. 13 della L. 1150/42.
- b) Piano per Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L.167/1962 e successive modificazioni;
- c) Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'Art. 27 della L. 865/1971;
- d) Piano Particolareggiato dei Centri Storici (P.P.C.S.) di cui alla L.1150/1942 e successive modificazioni e alla legislazione Regionale in merito;
- e) Piano di Recupero (P.R.) di cui all'Art. 28 della L. 457/78 (anche d'iniziativa privata);
- f) Piano Attuativo per i Servizi (P.A.S.) di cui all'Art. 20 della L.R. 34/92;
- g) Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.) di cui all'Art. 16 della L. 179/92 (anche in concorso con i privati).

Nel corso di validità del P.R.G. il Consiglio Comunale può con apposito atto individuare ZONE di Recupero e delimitare al loro interno Piani di Recupero (P.R.) di iniziativa pubblica qualora ciò si rendesse opportuno, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Sempre nel corso di validità del P.R.G. il C.C. può, con proprio atto, individuare le aree e i beni da assoggettare a vincoli preordinati all'espropriazione e/o approvare un Piano Attuativo per i Servizi (P.A.S.) di cui all'Art. 20 della L.R. 34/92 nonché, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico edilizio ed ambientale, anche in concorso con i privati, promuovere e approvare con gli effetti di cui all'Art. 4 della L.10/77 i Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui all'Art. 16 della L. 179/92.

Conformemente a quanto indicato al paragrafo 6.0 "conclusioni ed indicazioni normative" dello studio geologico (tav. C.3) e nella tav. C.4, nelle aree a Pericolosità geologica Alta si dovrà escludere qualsiasi intervento edilizio o modifica del territorio, fatta eccezione degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio idrogeomorfologico e qualora presenti.

Dovranno essere analizzate le condizioni di risposta sismica del sito, al fine di valutare le situazioni che possono produrre effetti di amplificazione sismica locale (Vs30).

Dovranno essere effettuati gli studi per valutare la stabilità del sito nei confronti della liquefazione, secondo quanto disposto dal paragrafo 7.11.3.4. delle NTC 2008.

Per la parte relativa alle previsioni sottoposte a piani attuativi:

- a) La documentazione progettuale dei piani attuativi, dovrà contenere le indagini geologiche finalizzate a definire le diverse vocazionalità edificatorie e la compatibilità delle opere di lottizzazione con le locali condizioni geomorfologiche.



b) Le indagini geologiche dovranno basarsi su studi geologico-geomorfologici di adeguato dettaglio con cartografie generalmente non inferiori ad 1:2.000, dovranno essere corredate da:

- indagini geognostiche (sondaggi e prove in sito e/o prove di laboratorio);
- caratterizzazione litostratigrafica;
- caratterizzazione geotecnica dei litotipi, finalizzata alla progettazione delle opere di lottizzazione;
- studio idrologico ed idrogeologico con valutazione della presenza di falda idrica, l'escursione stagionale, l'influenza sulle caratteristiche geotecniche dei terreni, la vulnerabilità ed eventuali accorgimenti per la sua protezione;
- studio idrogeologico ed eventuale valutazione della vulnerabilità della falda idrica;
- contenuti degli studi di microzonazione sismica a disposizione del Comune;
- verifiche di stabilità nel caso di piani che interessano aree di versate, se necessario per pendenze topografiche e caratteristiche dei terreni affioranti, le analisi dovranno essere effettuate sia nelle condizioni precedenti il piano attuativo, che nelle condizioni successive, si dovrà tener conto anche delle variazioni del livello piezometrico, della topografica come modificata dal piano attuativo, delle opere di lottizzazione, dovranno essere parametri geotecnici dei terreni risultati da prove in sito e/o di laboratorio;
- valutazione della dinamica fluviale, nel caso di piani attuativi vicini a corsi d'acqua e qualora presenti valutazione dell'influenza di scarpate poligeniche;
- cartografie tematiche previste dalla Circolare della Regione Marche n.14 del 1990 e delibera di Giunta Regionale n.1287 ME/URB del 19/05/1997.

c) I piani attuativi dovranno essere corredate da uno schema progettuale con indicante le opere di compensazione per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica in ottemperanza all'art.10 della L.R. 22/2011 e della DGR 53 del 27/01/2014.

d) I piani attuativi, nei casi previsti dalla L.R. 22/2011 e DGR 53 del 27/01/2014, dovranno essere corredate da una verifica di compatibilità idraulica.

e) A norma dell'art. 7 del regolamento del s.i.i. (servizio idrico integrato), prima dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere acquisito dal gestore del s.i.i. (APM Spa) il "parere tecnico di accettabilità" relativamente alle opere connesse con il servizio idrico integrato, per il quale dovranno, fra le altre cose, essere definiti qualità e quantità dei reflui scaricati, nonché recapito degli stessi ed eventuali trattamenti adeguati previsti, come previsto dalle NTA del Piano di Tutela delle Acque della Regione Marche, allegato alla DACR del 26 gennaio 2010, n.145.

Nelle fasi attuative, inoltre, ai sensi dell'art. 7bis del regolamento del s.i.i. e dell'art. 68 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, dovrà in ogni caso essere ottemperato l'obbligo di separazione delle acque meteoriche - da smaltire, ove possibile, in corpi idrici superficiali recettori - dalle altre acque reflue, prevedendo altresì un sistema di gestione che ne incentivi il riutilizzo per l'irrigazione del verde e gli usi esterni non potabili. La gestione delle acque meteoriche dovrà tener conto delle disposizioni di cui all'art. 42 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque. Andranno, in generale, verificate eventuali interferenze delle aree destinate ai nuovi insediamenti con i sottoservizi esistenti (reti e impianti idrici, fognari e depurativi) riconducibili alla gestione del servizio idrico integrato e dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al citato regolamento del s.i.i., nonché le eventuali ulteriori prescrizioni impartite dal gestore.

ART. 10 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'.

Le aree destinate alla viabilità sono vincolate alla conservazione, ampliamento e creazione di spazi pubblici per la circolazione e comprendono le sedi stradali con i relativi nodi e le fasce a protezione del nastro così come definite dal Decreto 1° Aprile 1968 n. 1404, fino a quando non verrà effettuata la classificazione tecnico funzionale delle strade ai sensi del nuovo Codice della strada da parte degli Enti competenti. Tali fasce al di fuori del perimetro del Centro Abitato di cui all'art. 19 della Legge 06/08/1967, n°765 sono interamente ricomprese nelle aree regolamentate dall'Art. 31 delle presenti Norme cui si rinvia.

Nelle aree destinate alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluto.



L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali di nuova previsione ha valore indicativo per la redazione dei progetti esecutivi delle opere.

Fino alla redazione di tali progetti la previsione di P.R.G. è vincolante nei confronti degli interventi ammessi.

Il PRG, salva diversa classificazione da effettuarsi in base al Codice della Strada, individua le seguenti strade:

- Strade statali, con funzione interregionale e regionale in cui sono tassativamente vietati nuovi accessi carrabili, salvo quelli previsti dal Piano;
- Strade provinciali, con funzione intercomunale; anche in queste sono vietati nuovi accessi salvo quelli previsti dal Piano;
- Strade comunali principali, a servizio del territorio comunale e che garantiscano il collegamento con le frazioni. Su queste e fuori dei perimetri dei centri abitati sono consentiti nuovi accessi solo nel caso di documentata impossibilità di utilizzo di quelli esistenti.
- Strade esistenti di interesse locale con funzione prevalentemente urbana e quelle interne di distribuzione capillare del traffico; non sono oggetto di norme specifiche e sono accessibili in ogni punto mediante immissione diretta.
- Strade pedonali e ciclabili, vietate al transito di automezzi.

Gli accessi da strade provinciali a servizio di zone soggette a lottizzazione o a piani particolareggiati dovranno essere sottoposti al parere-nulla osta, della stessa Provincia, settore viabilità.

La sezione minima complessiva per le nuove strade locali in Zona Residenziale urbana, da recinzione a recinzione, è di m. 10,50 con carreggiata minima di m. 7,50; tale sezione potrà essere ridotta a m. 7,50 con carreggiata minima di m. 6,00, nelle strade a fondo cieco con marciapiede su un solo lato.

Nelle zone Produttive la carreggiata minima dovrà essere di m. 8,00.

La sezione minima di nuove strade locali con funzione agricola è di m. 6,00 comprese cunette, banchine, ecc.

Potranno essere consentite limitate deroghe ai minimi di cui sopra con opportuni accorgimenti per la salvaguardia delle alberature ai sensi L.R. 06-2005 e s.m.i.

La distanza minima dalle strade, di tipo C, delle recinzioni e delle siepi interne al centro abitato è determinata in ml. 1,50, mentre per le recinzioni e siepi all'esterno del centro abitato si rimanda all'applicazione del Codice stradale e del relativo regolamento di attuazione, con un minimo assoluto di ml.1,50.

In tutte le strade di nuova realizzazione ivi comprese quelle previste da interventi urbanistici preventivi è fatto obbligo di porre a dimora idonei filari di alberature di essenze autoctone.

Al fine di migliorare l'impatto ambientale delle zone produttive esistenti è fatto obbligo di creare un filtro di alberature, cespugli e siepi al margine dei piani attuativi vigenti nonché di zone di completamento sui lati prospicienti strade statali, provinciali e comunali.

Ove gli interventi su strade esistenti e su nuovi tracciati debbono considerarsi di rilevante trasformazione del territorio secondo la definizione dell'Art. 45 delle N.T.A./P.P.A.R. la progettazione delle opere deve rispondere ai requisiti di cui all'Art. 47 delle stesse.

Per le fasce di rispetto vedi art. 31.

In alcune zone destinate all'edificazione il PRG, con apposito segno grafico, prescrive il limite per la costruzione dei fabbricati quale allineamento o distanza da rispettare dalla sede stradale.

...omissis...

ART. 12 - AREE DESTINATE A VERDE PUBBLICO.

In relazione alla funzione assegnata dal PIANO a tali zone, le stesse risultano suddivise in:

- a) zone a verde pubblico.
- b) zone a verde sportivo.

In esse il PIANO, salvo indicazioni diverse, si attua per interventi diretti.



Le **ZONE A VERDE PUBBLICO**, sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e di giardini urbani di quartiere. In tali zone sono ammesse esclusivamente attrezzature di arredo per il gioco, il tempo libero e la sosta.

È consentita solo l'installazione a carattere precario di chioschi di ristoro e ricovero attrezzi e arredi mobili per il verde aventi altezza massima di ml. 3,50.

La realizzazione di modesti campi da gioco a cielo libero è ammessa purché destinati a fruitori occasionali rivolti ad usi dilettantistici con esclusione di ogni impianto per lo spettacolo e la competizione.

Le **ZONE A VERDE SPORTIVO** sono destinate agli impianti sportivi a cielo libero e coperti; l'area occupata da tali impianti non potrà superare il 30% della superficie totale della Zona.

Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri:

- a) If - Indice di densità territoriale: 0,30 mc/mq.
- b) H - Altezza massima: ml. 10
- c) Dm - Distanza minima dai confini: ml. 10.00
- d) Ds - Distanza minima dalle strade: ml. 15.00.

È fatto obbligo nei progetti di sistemazione a verde (lottizzazioni e piani particolareggiati) porre a dimora, almeno per il 70%, essenze arboree ed arbustive di cui agli elenchi riportati nella relazione botanica-vegetazionale del presente piano regolatore.

Per tutte le aree destinate a verde pubblico ogni intervento dovrà essere pianificato e programmato ai fini della tutela, rafforzamento e consolidamento delle formazioni vegetali esistenti, caratterizzanti il paesaggio rurale. La progettazione, realizzazione e la gestione del verde pubblico e privato dovrà garantire in linea generale gli standard e i requisiti elencati nella DGR n 603 27/07/2015, nonché la conformità e coerenza con il territorio circostante ai fini ecologici e ambientali. I principali servizi richiesti al verde pubblico e privato di nuovo impianto dovranno essere:

- *Idrologica: regimazione delle risorse idriche, depurazione*
- *Igienica: ciclo delle componenti gassose (CO₂, O₂ ecc), ciclo delle componenti non gassose (polveri)*
- *Climatica: regimi termici, idrometrici, eolici, microclimatici*
- *Consolidamento dei suoli: antierosiva e stabilizzante*
- *Naturalistica: Conservazione della biodiversità*
- *Definizione paesaggistica*
- *Sociale-Storico -Culturale*
- *Turistico-ricreativi*

La gestione del verde pubblico è curata dall'ufficio comunale competente o dal soggetto appositamente incaricato dal Comune.

Tutti gli interventi sul verde pubblico devono essere coordinati da un tecnico esperto in materia agronomico-forestale.

Ogni nuova area o formazione dovrà essere progettata secondo requisiti di sostenibilità ambientale economica e sociale anche nell'ottica delle manutenzioni e monitoraggio ai fini della sicurezza per cose e persone. Il verde pubblico e privato deve essere inteso come nuovi elementi areali, lineari o puntiformi di connessione reale con il territorio circostante.

Per la variante n. 78 - (località San Lorenzo): non si possono essere effettuate edificazioni e rilevanti movimenti terra.

...omissis...

Le difformità rilevate riguardano esclusivamente l'assenza nei locali al piano terra e piano primo di alcuni divisori indicati nelle planimetrie catastali: trattasi di difformità minori, sanabili con un aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Gli immobili sono in parte liberi in parte occupati. In particolare:

- la corte al sub 1 (bene comune non censibile) e il piano terra a destinazione commerciale al sub 5 (D/8) sono occupati dalla società

in forza di un contratto di comodato d'uso



gratuito regolarmente registrato fino al 31/12/2024. La società comodataria si impegna a custodire e conservare i beni con la dovuta diligenza del buon padre di famiglia, utilizzandoli allo scopo di deposito ed esposizione di macchine per il sollevamento, muletti, macchine ed attrezzature agricole di ogni genere, per restituirli allo scadere del contratto nello stato in cui li ha ricevuti, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà ed in ogni caso provvedendo alle manutenzioni ordinarie di cui i beni necessiteranno;

- il piano seminterrato, a destinazione artigianale al sub 6 (D/1) è libero;
- il primo piano, appartamento allo stato grezzo, al sub 3 (F/4) è libero.

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

Al debitore esegutato spetta la proprietà superficaria dei beni esegutati. La proprietà del terreno è del Comune di Treia: a riprova di questa affermazione si veda la convenzione del Comune di Treia rinvenuta fra gli atti consultati all'Ufficio Tecnico dello stesso Comune (in Allegato 3), nonché le note dei passaggi di proprietà antecedenti all'ultimo (in Allegato 2), in cui per gli immobili di che trattasi, veniva acquistata o trasferita la proprietà superficaria degli immobili.

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

I beni oggetto della procedura non sono stati acquistati dal debitore in regime di comunione legale con il coniuge.

10) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Dalle indagini compiute non si rileva l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, anche ascrivibili a vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

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

Dalle indagini compiute non si rileva l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

12) *Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.*

Gli immobili sono pignorati nella loro interezza.



Per procedere alla stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto della presente procedura, la sottoscritta ha intervistato alcuni operatori che nella zona in esame trattano vendite ed affitti. I valori indicati da tali operatori sono stati elaborati con il metodo della capitalizzazione dei redditi e confrontati con quelli riportati dall'OMI e riferiti al secondo semestre 2022.

Per quel che concerne l'ubicazione e le caratteristiche dell'edificio, le caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di stima, i pesi e vincoli giuridici, la destinazione urbanistica, si rimanda alle risposte ai quesiti precedenti.

Di seguito si riporta il processo di valutazione.

Scopo della stima

Nel caso in esame lo scopo della stima riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili oggetto del procedimento. Trattasi in particolare di un fabbricato con un PS1 a destinazione artigianale/produttiva di 650 mq circa di superficie lorda, un PT a destinazione commerciale di 650 mq circa di superficie lorda e un P1 a destinazione residenziale, ancora allo stato grezzo di 125 mq circa di superficie lorda. Intorno al fabbricato è presente una corte recintata, che consente l'accesso alle tre unità immobiliari. Per una descrizione più accurata si rimanda alle risposte a quesiti precedenti e agli Allegati (per le planimetrie si rimanda all'Allegato 1), per le foto all'Allegato 4)).

Lo scopo della stima sarà centrato applicando quei principi logici e metodologici dell'estimo che consentono la motivata e quanto più oggettiva formulazione del giudizio di valore dei beni.

Criteri e metodologie estimative

Il primo passo per la formulazione del giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, che discenda dalla finalità per cui la stessa stima è richiesta, ovvero dal suo scopo. L'espressione del giudizio di stima si traduce nell'identificazione di un valore che rappresenta il prezzo più probabile con cui, in condizioni ordinarie, il bene oggetto di stima potrà essere scambiato. Pertanto la stima è in sostanza la previsione del più probabile prezzo futuro di scambio del bene.

Determinato lo scopo della stima e quindi il criterio da applicare nel procedimento, o metodologia, che condurrà all'individuazione del valore ricercato. Il principio a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione, che può avvenire secondo due diverse modalità per via diretta o indiretta. La metodologia diretta, sempre preferibile, si attua, quando le condizioni di mercato lo consentono, attraverso procedimenti sintetici. Essa è basata sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni simili ad esso, presenti nel mercato immobiliare di riferimento che sia sufficientemente dinamico, dei quali siano noti i valori di mercato o i prezzi di compravendite avvenute recentemente rispetto al momento della stima. La metodologia indiretta si attua attraverso procedimenti analitici, è utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite un altro criterio di stima, con il procedimento indiretto che ne consegue. Il procedimento indiretto conduce alla stima del bene non attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse ma indirettamente, ponendo in relazione grandezze economiche differenti da quella di stima e comunque attribuibili al bene e concorrenti alla determinazione del suo valore. L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di procedimento non è in genere una libera scelta dell'estimatore ma è fortemente indotto dalle condizioni al contorno, in particolare dalla peculiarità delle caratteristiche del bene oggetto di stima e dalla disponibilità dei dati da elaborare.

Nel caso in esame si osserva che:



- si deve determinare il valore di mercato di immobili a diversa destinazione le cui caratteristiche dimensionali, strutturali, manutentive, ecc. sono state già descritte;
- trattasi di immobili inseriti in un fabbricato ricadente in una zona produttiva del Comune di Treia, in un lotto ben posizionato rispetto alla strada provinciale che lambisce la zona;
- si dispone di alcuni dati dai quali si possono dedurre parametri per applicare una metodologia indiretta, quella della capitalizzazione dei redditi;
- da indagini telefoniche condotte presso operatori del settore, che peraltro sono pochi ad occuparsi della zona, si sono raccolte notizie in merito ad un probabile e realistico valore di mercato per gli immobili all'attualità e ammontare di eventuali affitti, rilevando tuttavia un mercato immobiliare non molto vivace;
- per la zona sono anche disponibili i valori OMI riferiti al 2° semestre del 2022.

Si riportano di seguito i dati raccolti dagli operatori intervistati e dall'OMI

	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale	Destinazione residenziale
valore di mercato unitario: €/mq – per la vendita			
Operatore 1	400 - visto che il locale è interrato anche 300	800/900	800/900 se l'abitazione fosse finita. Visto che è grezza 400
Operatore 2	si riferisce a OMI		
affitti unitari mensili: €/mq*mese – per affitto			
Operatore 1	2 - visto che la superficie è parecchia anche 1/1,5	5	
Operatore 2	recentemente ha stipulato 2 affitti: per 140 mq netti, 600 €/mese per 300 mq netti 750 €/mese da usare come magazzino	negozio da 100/200 mq va da 5 a 6 €/mq*mese	affittato recentemente un appartamento di 100 mq netti in paese a Chiesanuova a 600 €/mese

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: TREIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONI CHIESANUOVA DI TREIA, CAMPOROTA E SCHITO SUD-EST

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
➔ Abitazioni civili	NORMALE	700	1200	L	3	4,5	L



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1550	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	700	L	1,5	2,2	L

Destinazione: Commerciale

Magazzini	NORMALE	350	500	L	1,5	2,5	L
→ Negozi	NORMALE	700	1050	L	2	3	L

Destinazione: Produttiva

→ Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,5	2,5	L
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,5	2,5	L

Per la zona in esame si considera un saggio di capitalizzazione del 4,5%, indicato dagli operatori intervistati e ritenuto congruo dalla sottoscritta.

Per determinare il canone annuo da capitalizzare si fanno le seguenti considerazioni:

	Affitto annuo	Valore di mercato	Confronto con OMI
Sub 6. PS1 a destinazione produttiva. Considerando la superficie estesa ed il fatto che l'unità si trova al piano seminterrato, si assume l'affitto unitario mensile di 1,3 €/mq*mese	10140,00 €	225333,00 €	243750,00 €
Sub 5. PT a destinazione commerciale. I valori raccolti dagli operatori si riferiscono a negozi di superfici molto più piccole rispetto a quello oggetto di stima. Inoltre l'immobile oggetto di stima si trova in una zona produttiva, pertanto si assume l'affitto unitario mensile di 3,3 €/mq*mese	25740,00 €	572000,00 €	568750,00 €
Sub 3. P1 a destinazione residenziale. Ipotizzando inizialmente che l'immobile sia finito ma considerando è ubicato in zona produttiva e non residenziale, si assume l'affitto mensile di 450,00 €/mese	5400,00 €	120000,00 € Poiché l'immobile è allo stato grezzo, il valore si dimezza a 60000,00 €	118750,00 €



La differenza con i valori OMI rientra nel 10% del valore stimato.

I valori ottenuti vanno tuttavia corretti considerando che i tre immobili stimati sono serviti dalla corte comune e recintata (**sub 1**: bene non censibile) che per tutti rappresenta un surplus di valore rispetto all'eventualità in cui la corte non fosse presente. In particolare:

- per l'appartamento comporta la possibilità di parcheggiare in un luogo recintato e protetto da una recinzione;
- per l'attività produttiva offre la possibilità di mantenere uno o più mezzi all'esterno, liberando la superficie utile di lavoro interna;
- per l'attività commerciale rappresenta la possibilità di un parcheggio riservato e vicino all'ingresso del locale nonché per alcune attività, data la posizione, la corte potrebbe essere usata per parcheggiare mezzi da esporre verso la vicina provinciale (l'attività che attualmente usa i locali, espone una parte dei mezzi anche all'esterno).

Si incrementa pertanto il valore complessivo dei tre immobili del 10 %.

In totale il valore di mercato dei beni oggetto di stima ammonta pertanto a

SI VEDA RELAZIONE DI STIMA DEL GEOM. GIORGINI RIFERITA ALLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA, PUBBLICATA INSIEME ALLA PRESENTE RELAZIONE

13) Verificare la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascun lotto.

Gli immobili pignorati non sono attualmente divisibili in lotti né vendibili singolarmente.

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

Per il sub 1, corte esterna, e per il sub 3, appartamento allo stato grezzo, non si redige l'APE.

Per i sub 5 e 6, poiché il libretto della caldaia non è disponibile, la documentazione relativa agli impianti non è disponibile, gli impianti di riscaldamento /raffrescamento presenti sono evidentemente in disuso da anni, l'impianto considerato negli APE è simulato.

Dagli APE elaborati risulta che il bene pignorato al sub 5 è classificato D e che il bene pignorato al sub 6 è classificato G.

La sottoscritta ritiene di aver risposto ai quesiti posti dal Giudice, in buona fede ed in base a tutte le informazioni tecniche che ha potuto raccogliere ed esaminare dagli atti, dai sopralluoghi, dalla consultazione di pratiche e documenti in possesso degli uffici di competenza.

Macerata, 30 marzo 2023

La CTU
(ing. Ronconi Laura)

