

TRIBUNALE di MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da
MINISTERO ISTRUZIONE UNIVERSITA' E RICERCA
contro

R. G. E. 141 / 2020

Giudice: Dott. Enrico PANNAGGI

ELABORATO PERITALE
del 16/11/2022

Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe Navazio
iscritto all'Albo Ingegneri della Provincia di Macerata al N.518
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N.106
CF:NVZGPP53A17E783D
con studio in macerata (MC)- Via S. Lucia, 11
telefono mobile: 3392124444
e mail: navazio.ing.giuseppe@hotmail.it
email(pec): giuseppe.navazio@ingpec.eu



PROCEDURA N. R. G. E. 141/2020 Macerata

LOTTO 1

BENI IN POGGIO SAN VICINO (MC)

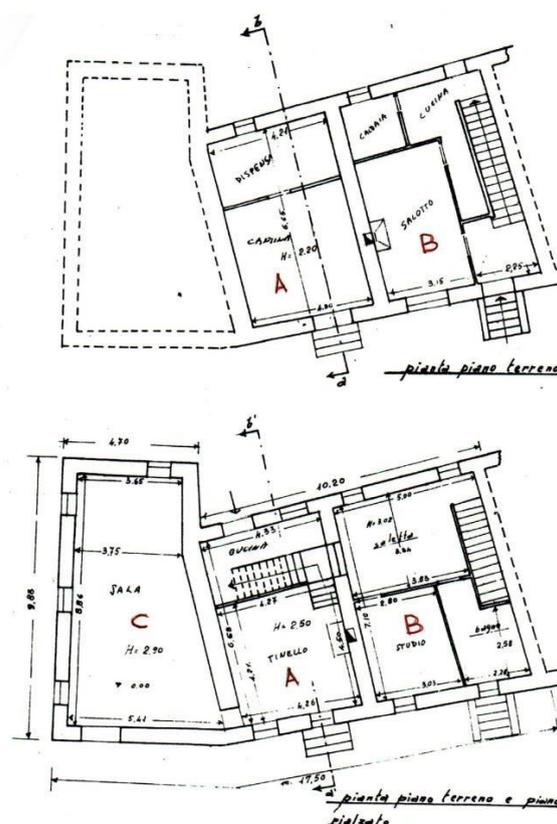
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Poggio San Vicino – Località Cerqueto, civico 6 (Zona centrale B1 del territorio comunale)

A. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **280 mq**

Il bene immobile è costituito da un'unica **unità abitativa** identificata al catasto urbano dalla **part.138 + porzione della part.139**; in essa si possono individuare tre parti: una centrale (indicata con la lettera **A** nelle “*planimetrie unità abitativa*”) ed una laterale destra (indicata con la lettera **B** nelle “*planimetrie unità abitativa*”), con forma in pianta quasi rettangolare ed una laterale sinistra (indicata con la lettera **C** nelle “*planimetrie unità abitativa*”) con forma in pianta quasi trapezoidale.

L'intera unità abitativa si sviluppa su più livelli sfalsati tra di loro.



planimetrie unità abitativa

L'ingresso principale è posto davanti alla parte **B** da dove, salendo quattro gradini si accede al piano terreno della parte B; qui si individuano: un salotto con caminetto (superficie calpestabile

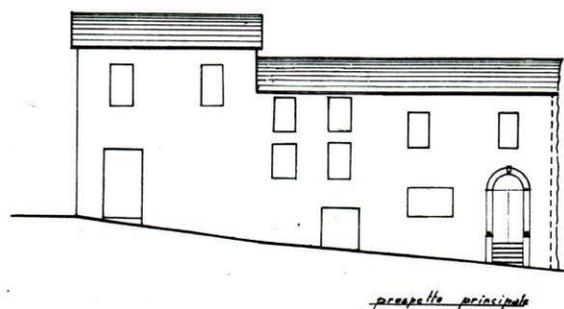
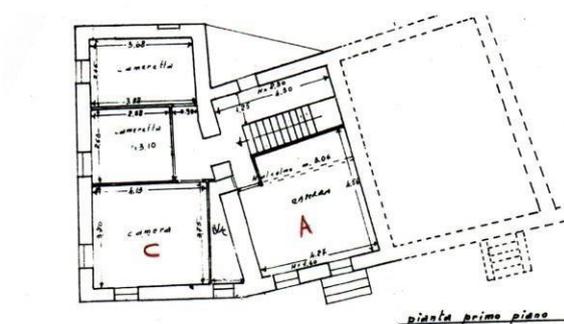


circa 16 mq), il vano caldaia (3,60 mq), una cucina, con accesso anche dalla corte comune retrostante, (superficie calpestabile circa 7,50 mq) e l'ingresso (superficie calpestabile circa 5 mq) dal quale tramite una scala interna si giunge al piano superiore di altezza interna $h=3,02$ ml. Questo piano è organizzato in: uno studio (superficie calpestabile circa 10 mq), un bagno (superficie calpestabile circa 7,30 mq) ed una saletta con camino (superficie calpestabile circa 13,60 mq).

Da questa, scendendo alcuni gradini di un'altra scala interna, si arriva al piano terreno della parte centrale **A**, mentre salendone altri, in direzione ortogonale, si raggiunge il piano primo sia della parte centrale **A** che della parte laterale sinistra **C**.

Il piano terreno della parte centrale **A** è strutturato in: un tinello con camino (superficie calpestabile circa 18,50 mq) ed una cucina (superficie calpestabile circa 8,50 mq). Dalla cucina si può accedere alla corte esterna mentre il tinello è collegato con il piano terreno della parte **C**. Questo è formato da un'unica grande sala (superficie calpestabile circa 37,70 mq) con altezza interna di 2,90 ml e con accesso anche dall'esterno dalla strada vicinale del Ponticello.

Nel piano primo (parte **A** + parte **C**) sono dislocate quattro camere da letto (superfici calpestabili di circa: 15,30 mq, 7,50 mq, 7,50 mq e 18,30 mq), un wc di 2,30 mq ed un'area disimpegno (5,30 mq) dalla quale si accede alla terrazza che si affaccia sulla corte. La terrazza ha superficie lorda: $2,30 \times 4,20 = 9,66$ mq



planimetria unità abitativa e prospetto principale



Nella parte centrale **A**, si individua un piano interrato, posto a quota di circa -0,80 ml rispetto alla strada vicinale, con accesso indipendente dalla stessa e con destinazione cantina/dispensa (superficie calpestabile circa 28,00 mq).

La superficie lorda dell'intera unità abitativa è di **304,51 mq**:

- (piano terreno A + C + piano rialzato B) = $(4,70+5,50) \times 9,90/2 + 0,60 \times 3/2 + (7,60+8,40)/2 \times (9,85+10,65)/2 + 0,50 \times 7,20/2 = 130,09 \text{ mq}$
- (piano terreno A + B) = $4,80 \times 7,65 + (5,90+5,50)/2 \times (8,40+8,00)/2 = 83,46 \text{ mq}$
- (piano primo A + C) = $4,60 \times 9,90 + 7,60 \times 2,10/2 + 4,80 \times (7,60+8,00)/2 = 90,96 \text{ mq}$

L'edificio è realizzato con una struttura portante in pietrame misto e mattoni comuni; i vari livelli di piano sono collegati da due scale interne con pedate ed alzate in marmo di travertino; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno tipo Douglas con vetro singolo e persiane oscuranti in legno di colore marrone presenti solo sui prospetti a Sud e ad Ovest.

Tutti i vani hanno luce da finestre di medie dimensioni ed aerazione diretta. I pavimenti sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato di colorazione sul beige e/o marrone con varie sfumature che contrastano con il bianco delle pareti.

Di tonalità più chiare dei pavimenti sono i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa; tutta l'impiantistica elettrica ed idrica è sottotraccia e realizzata conformemente alla normativa vigente e nel rispetto delle regole igienico sanitarie al fine dell'abitabilità.

La documentazione fotografica (punto 1. dell'Elenco allegati) e le "planimetrie unità abitativa" (punto 7. dell'Elenco allegati) sono parte integrante ed esplicative della descrizione.

Identificazione catastale (ATTUALE NON ESATTA):

- **Foglio 4 particella 139 sub.2** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 126 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, - piano: T-1-2 intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a
+
- **Foglio 4 particella 138** (catasto terreni): particella con qualità: **FU D ACCERT** (fabbricato urbano da accertare), superficie catastale 36 mq, rendita 134,28 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a

Coerenze: confina con: Strada vicinale del Ponticello, particella 576 – Ente urbano, particella 139 sub.4 proprietà di Lancellotti Emilio e Giovanni, salvo altri.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.



B. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di 15,00 mq

Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.1052** e consiste in un **box prefabbricato** in lamiera metallica di colore grigio, con copertura a doppia falda, altezza interna al colmo di 2,90 m, di imposta laterale 2,55 m e superficie lorda (6,00 m x 5,10 m) = 30,60 mq (vedi documentazione fotografica immagine n.17)

Identificazione catastale:

- **Foglio 4 particella 1052** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita 43,38 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, snc - piano: T - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a
- Coerenze: confina con: particella 1051, proprietà di XXXXXXXXXXXX. Il fabbricato è stato realizzato nel 1995.

C. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di 81 mq

Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.150** e consiste:

- nel fabbricato organizzato in: due vani **magazzino**, un **portico**, un **ripostiglio** ed un **forno** per una superficie complessiva lorda di (9,00x6,85 – 1,20x1,20) = 60,21 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.18 -19 - 20);
- una **piscina** privata di dimensioni 5 ml x 15 ml = 75 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.22);
- una **corte**, parte in lastricato di mattoni e parte a prato con alberi, che circonda la piscina ed il fabbricato per una superficie di 624,79 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.21 – 23 - 24).

Al fabbricato ed alla corte con piscina si accede dalla Strada vicinale del Ponticello o Figuretta.

Identificazione catastale:

- **Foglio 4 particella 150** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 93 mq, rendita 48,81 Euro, indirizzo catastale: Località Cerqueto, snc - piano: T - intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a
- Coerenze: confina con: particella 151 proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, particelle 152 e 914, proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | | |
|---|-----------|------------|
| - Consistenza commerciale complessiva delle unità principali e degli accessori diretti: | Mq | 268 |
| - Consistenza commerciale complessiva delle pertinenze: | Mq | 108 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto | | |



in cui si trova:	€. 226.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 226.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 232.400,00
- Data della valutazione	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari sono utilizzate parzialmente dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Ha la residenza presso l'unità immobiliare particella 139 sub.2 ma utilizza l'autonoma sistemazione presso un'abitazione vicina in quanto porzione dell'edificio di proprietà, in seguito agli eventi sismici del 2016, è stata dichiarata con Ordinanza N. 2 del 02/02/2017 "Edificio NON UTILIZZABILE" e per esso è stato richiesto approfondimento con scheda AEDES.

La stessa Ordinanza prescrive il "divieto di accesso e di utilizzo dell'intero edificio distinto dalle particelle 138 e 139 del Foglio 4 riguardanti la proprietà del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in quanto trattasi di unica unità abitativa" e che perdura "fino all'esecuzione di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio e/o alle specifiche risultanze dell'esito AEDES". Questa, in data 23.02.2017, ha dato esito di "Edificio inagibile".

Il proprietario XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha incaricato il tecnico Ing. Stefano Sargenti di Apiro, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Ancona al n°2041, di redigere la Perizia Giurata ed il progetto di miglioramento sismico dell'edificio.

Per l'unità immobiliare identificata dalla **particella n.150 del Foglio n.4** è stata emessa dal Comune di Poggio San Vicino, in seguito all'esito della "Scheda FAST" n.013 del 26.01.2017, Ordinanza N. 3 del 02/02/2017 la quale dichiara che l' edificio ad uso deposito è "Edificio NON UTILIZZABILE" e prescrive " il divieto di accesso e di utilizzo dell'edificiofino all'esecuzione di tutte le opere necessarie alla messa in sicurezza dell'edificio".

Per tale edificio non è stato conferito incarico a tecnico professionista di redigere la scheda AEDES nelle modalità e nei termini comunicati dalla stessa Ordinanza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**



4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione contro del 24/09/2002 – Reg. P. n.2541, Reg. G. n.12356 – Pub. Uff. Ginesi Pier Luigi;
 Rep. n.47600 del 19/02/2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
 MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Trascrizione contro del 07/09/2020 – Reg. P. n.7271, Reg. G. n.9836 – Pub. Uff. UNEP presso il
 TRIBUNALE di MACERATA, Rep. 1/2020 del 23/07/2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione contro del 14/01/2019 - Reg. P. n.233, Reg. G. n.318 – Pub. Uff. CORTE DEI CONTI;
 Rep. n.22345 del 28/12/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO
 CONSERVATIVO

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (per luce scale):	€.	0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

- particella n.1052
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , diritto di **proprietà** per 1/1 dal 27/04/2011 in
 seguito a COSTITUZIONE (n.1425. 1/2011) del 27/04/2011 – Pratica n.MC0109189 in atti dal
 27/04/2011
- particella n.150
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , diritto di **proprietà** per 1/1 dal 07/07/2009 in seguito
 a COSTITUZIONE (n.2154. 1/2009) del 07/07/2009 – Pratica n.MC0129459 in atti dal 07/07/2009
- particella n.138
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , diritto di **proprietà** per 1/1 dal 31/12/1983 in
 seguito a DONAZIONE – Voltura n.740.1/2011 – Pratica n.MC0031496 in atti dal 08/02/2011
- particella n.139
 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , diritto di **proprietà** per 1/1 dal 31/12/1983 in
 seguito a DONAZIONE - Voltura n.1861.1/2018 – Pratica n.MC0016540 in atti dal 03/04/2018



6.2 Precedenti proprietari.

per la particella 138:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di proprietà dall'impiantomeccanografico del 05/12/1975 al 30/09/1985
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ricongiungimento di usufrutto del 30/09/1985 – diritto di proprietà per 1/1 dal 31/12/1983 al 30/09/1985

per le particelle 139:

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, diritto di usufrutto dal 31/12/1983 al 30/09/1985
- Mxxxxxxxxxxxxxxxxx, ricongiungimento di usufrutto dal 30/09/1985 sino al 31/12/1983

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 Pratiche edilizie:

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, si è reperito:

per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 138 e 139:

- **Autorizzazione edilizia N.15/97** Prot. n.2146 del 22 DIC 1997 - Pratica Edilizia n.3/92 per "manutenzione ordinaria e posa in opera di tiranti in ferro per consolidamento statico";
- **Autorizzazione di abitabilità o agibilità** in data 29/7/1977 prot.20/76
- **SCIA** Prot.3630 del 13.10.2022 per "*Manutenzione straordinaria pesante con riparazione danni e miglioramento sismico ai sensi ord. 19/2017 di un fabbricato ad uso residenziale sito in loc. Cerqueto, 6 foglio 4, mappale 138-139*" in base alla Richiesta di concessione del contributo inoltrata dall'Ing. Stefano Sargenti – professionista incaricato dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - all'USR Marche - N. Protocollo USR: 96974 del 13/10/2022. (Si allegano: Relazione tecnica illustrativa – Calcolo dell'ammontare del contributo – Quadro tecnico economico).

per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 150:

- **Concessione edilizia N.1/92** Prot. n.592 del 21 MAR 1992 - Pratica Edilizia n.26/97 per "Realizzazione di vasca in c.a. ad uso piscina privata" – Attestato di deposito Prot. n.3782 del 07 APR 1992 – Pratica N.40/52 presso il Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo della regione Marche.

per l'unità immobiliare Foglio 4 mappali 1052 (ex mapp.134):

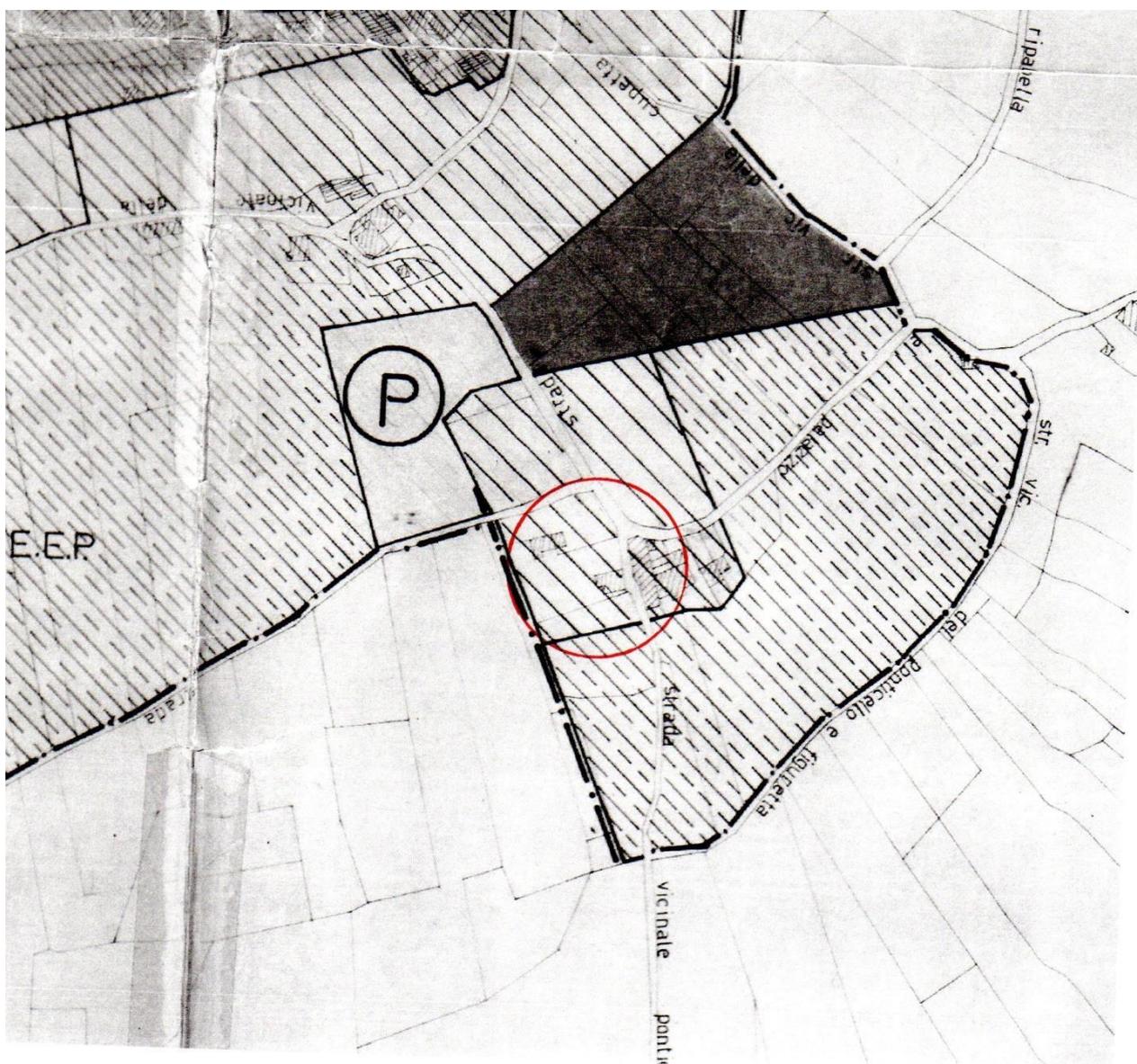
- **Autorizzazione edilizia N.5/95** Prot. n.506 del 22 MAR 1995 - Pratica Edilizia n.5/95 per "piattaforma livello del terreno per deposito gas";
- **Autorizzazione edilizia N.4/95** Prot. n.507 del 22 MAR 1995 - Pratica Edilizia n.1/95 per "autorizzazione temporanea per mesi sei di un box prefabbricato in metallo";
- **Autorizzazione edilizia N.18/95** Prot. n.2139 del 14 OTT 1995 - Pratica Edilizia n.20/95 per "rinnovo autorizzazione temporanea n.4/95 del 22.3.1995 per mesi sei di un box prefabbricato in metallo";
- **Autorizzazione edilizia N.8/96** del 22 GIU 1996 - Pratica Edilizia n.4/96 per "rinnovo dell'autorizzazione edilizia provvisoria n.18/95 del 14.10.1995 per mesi sei";



- **Richiesta**, a firma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'Accessorio per ricovero attrezzature – Prot.n.87 del 18.01.2002;
- **Parere favorevole** della Commissione Edilizia in data 10.04.2002 – Verbale n.5 per “Sanatoria Box in lamiera”;
- **Richiesta** di documentazione integrativa in data 19.06.2002 dal Comune di Poggio san Vicino per acquisizione Nulla Osta dell'Amministrazione Prov.le di Macerata (parere paesaggistico) e per il rilascio della concessione edilizia.

7.2 Situazione urbanistica:

I beni immobili costituiti dalle particelle 138 – 139 – 150 – 1052 ricadono nella **Zona residenziale di completamento estensivo** del vigente PRG (in legenda B2).



Stralcio del PRG



8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**8.1. Conformità edilizia:**

L'unità immobiliare individuata dalla **particella n.1052** del foglio n.4 "Box prefabbricato in lamiera metallica" non ha ancora ottenuto la Concessione edilizia in sanatoria.

Per il rilascio della Concessione è necessario:

- richiedere il Nulla osta paesaggistico all'Amm. Prov. di Macerata producendo 5 copie degli elaborati di progetto + domanda in bollo;
- produrre all'Uff. Tecnico del Comune marca da bollo, ricevuta diritti di segreteria, pagamento sanzione amministrativa.

Costi previsti: **€. 1.800**

Tempi necessari: **60 giorni**

Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

L'ultima planimetria catastale ufficiale della **particella 139 sub.2** non è conforme con lo stato di fatto né con le planimetrie edilizie reperite in Comune.

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione interna non corrispondente con lo stato di fatto, il piano terra, posto sotto al piano rialzato B, non è più usufruibile, altre porzioni dell'edificio (part.139) non sono accatastate come pure la part.138 che si integra, ai vari livelli di piano, con le porzioni non accatastate della part.139

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi previsti di regolarizzazione:

- presentazione planimetrie catastali aggiornate: **€. 2.600,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **45 giorni**

Criticità: **nessuna**

Nella **particella n. 150** è stata rilevata la seguente difformità: la piscina privata, 5ml x 15ml, non è accatastata; ciò è necessario in quanto si tratta di una struttura stabile e non amovibile.

Costi previsti di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA: **€. 1.500,00**

Tempi necessari per la regolarizzazione: **45 giorni**

Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità**8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità**

BENI IN POGGIO SAN VICINO (MC) – Località Cerqueto 6
UNITA' ABITATIVA + GARAGE + MAGAZZINO

Poggio San Vicino – Località Cerqueto, civico 6 (Zona centrale B1 del territorio comunale)

A. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **280 mq**

Il bene immobile è costituito da un'unica **unità abitativa** identificata al catasto urbano dal **part.138 + porzione della part.139**; in essa si possono individuare tre parti: una centrale (indicata con la lettera **A** nelle “*planimetrie unità abitativa*”) ed una laterale destra (indicata con la lettera **B** nelle “*planimetrie unità abitativa*”), con forma in pianta quasi rettangolare ed una laterale sinistra (indicata con la lettera **C** nelle “*planimetrie unità abitativa*”) con forma in pianta quasi trapezoidale.

L'intera unità abitativa si sviluppa su più livelli sfalsati tra di loro.

L'ingresso principale è posto davanti alla parte **B** da dove, salendo quattro gradini si accede al piano terreno della parte B; qui si individuano: un salotto con caminetto (superficie calpestabile circa 16 mq), il vano caldaia (3,60 mq), una cucina, con accesso anche dalla corte comune retrostante, (superficie calpestabile circa 7,50 mq) e l'ingresso (superficie calpestabile circa 5 mq) dal quale tramite una scala interna si giunge al piano superiore di altezza interna h=3,02 ml. Questo piano è organizzato in: uno studio (superficie calpestabile circa 10 mq), un bagno (superficie calpestabile circa 7,30 mq) ed una saletta con camino (superficie calpestabile circa 13,60 mq).

Da questa, scendendo alcuni gradini di un'altra scala interna, si arriva al piano terreno della parte centrale **A**, mentre salendone altri, in direzione ortogonale, si raggiunge il piano primo sia della parte centrale **A** che della parte laterale sinistra **C**.

Il piano terreno della parte centrale **A** è strutturato in: un tinello con camino (superficie calpestabile circa 18,50 mq) ed una cucina (superficie calpestabile circa 8,50 mq). Dalla cucina si può accedere alla corte esterna mentre il tinello è collegato con il piano terreno della parte **C**. Questo è formato da un'unica grande sala (superficie calpestabile circa 37,70 mq) con altezza interna di 2,90 ml e con accesso anche dall'esterno dalla strada vicinale del Ponticello.

Nel piano primo (parte **A** + parte **C**) sono dislocate quattro camere da letto (superfici calpestabili di circa: 15,30 mq, 7,50 mq, 7,50 mq e 18,30 mq), un wc di 2,30 mq ed un'area disimpegno (5,30 mq) dalla quale si accede alla terrazza che si affaccia sulla corte.

Nella parte centrale **A**, si individua un piano interrato, posto a quota di circa – 0,80 ml rispetto alla strada vicinale, con accesso indipendente dalla stessa e con destinazione cantina/dispensa (superficie calpestabile circa 28,00 mq).

La superficie lorda dell'intera unità abitativa è di **304,51 mq**.



L'edificio è realizzato con una struttura portante in pietrame misto e mattoni comuni; i vari livelli di piano sono collegati da due scale interne con pedate ed alzate in marmo di travertino; i paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

Gli infissi esterni sono in legno tipo Douglas con vetro singolo e persiane oscuranti in legno di colore marrone presenti solo sui prospetti a Sud e ad Ovest.

Tutti i vani hanno luce da finestre di medie dimensioni ed aerazione diretta. I pavimenti sono realizzati con mattonelle in gres porcellanato di colorazione sul beige e/o marrone con varie sfumature che contrastano con il bianco delle pareti.

Di tonalità più chiare dei pavimenti sono i rivestimenti del bagno e della cucina.

L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento con corpi radianti in ghisa; tutta l'impiantistica elettrica ed idrica è sottotraccia e realizzata conformemente alla normativa vigente e nel rispetto delle regole igienico sanitarie al fine dell'abitabilità.

L'intero fabbricato è stato costruito in periodi diversi, la parte più antica risale al 1600 la più recente ai primi anni del 900.

B. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **15,00 mq**

Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.1052** e consiste in un **box prefabbricato** in lamiera metallica di colore grigio, con copertura a doppia falda, altezza interna al colmo di 2,90 m, di imposta laterale 2,55 m e superficie lorda (6,00 m x 5,10 m) = 30,60 mq (vedi documentazione fotografica immagine n.17)

Il fabbricato è stato realizzato nel 1995.

C. Piena proprietà di immobile della superficie commerciale di **81 mq**

Il bene immobile è costituito dall'**unità immobiliare part.150** e consiste:

- nel fabbricato organizzato in due vani **magazzino**, un **portico**, un **ripostiglio** ed un **forno** per una superficie complessiva lorda di (9,00x6,85 – 1,20x1,20) = 60,21 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.18 -19 - 20);
- una **piscina** privata di dimensioni 5 ml x 15 ml = 75 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.22);
- una **corte**, parte in lastricato di mattoni e parte a prato con alberi, che circonda la piscina ed il fabbricato per una superficie di 624,79 mq
(vedi documentazione fotografica immagini n.21 – 23 - 24).

Al fabbricato ed alla corte con piscina si accede dalla Strada vicinale del Ponticello o Figuretta.

Il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 1960.



Descrizione della zona:

Le unità immobiliari sono ubicate in località Cerqueto a breve distanza dal nucleo centrale del Comune. Qui sono da vedere, in particolar modo, la **Torre Civica** o Torre di Ficano, torre medioevale imponente e ben conservata situata sul punto più alto di Poggio San Vicino, la Chiesa di santa Maria Assunta, risalente agli ultimi anni del XVIII secolo e la Chiesa della Madonna della Neve in località Serronchia.

Le zone limitrofe si trovano in un'area prevalentemente agricola e/o boschiva con poche case sparse, isolate o in piccoli gruppi.

Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le città/borgo più vicine sono Apiro, città del folklore, a circa 5 km, Cupramontana, città del verdicchio, a circa 9 km e Cingoli, uno dei borghi più belli d'Italia, a circa 10 km. Il capoluogo di provincia, Macerata, è distante circa 50 km ed il tempo di percorrenza in auto è stimato in circa 1 ora.

Servizi

- scuola elementare	assente	* * * * *
- parco giochi	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- negozi al dettaglio	scarso	* * * * * * * * * *
- cinema	assente	* * * * *
- campo da calcio	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- campo da tennis	al di sotto della media	* * * * * * * * * *

Collegamenti

- superstrada a circa 50 km	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- ferrovia a circa 75 km	al di sotto della media	* * * * * * * * * *
- autobus di linea a circa 500 m	al di sotto della media	* * * * * * * * * *

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	* * * * * * * * * *
- esposizione:	buono	* * * * * * * * * *
- luminosità:	buono	* * * * * * * * * *
- panoramicità:	buono	* * * * * * * * * *
- impianti tecnici	nella media	* * * * * * * * * *
- stato di manutenzione generale:	nella media	* * * * * * * * * *
- servizi:	nella media	* * * * * * * * * *

Classe energetica:

 [215,24 kWh/m²/anno]

Certificazione APE – Codice identificativo: 20221116 – 043040 - 52968 valido fino al 10/11/2032



Descrizione dettagliata:

L'unità abitativa **part.138 + porzione della part.139**, con destinazione appartamento di civile abitazione, ha un impianto di riscaldamento autonomo con alimentazione a gas di città.

La caldaia, modello NEW E@SY della ARISTON è dislocata in apposito vano al piano terreno; gli apparecchi riscaldanti, installati nei singoli vani, sono costituiti da radiatori in ghisa.

Sono presenti, in altrettanti vani, anche quattro camini ed una stufa a legna.

Delle componenti edilizie:

- <i>infissi esterni:</i> finestra con persiane realizzati in legno e vetro singolo	nella media	* * * * * * * * *
- <i>infissi copertura:interni:</i> porte realizzate in legno tamburato	nella media	* * * * * * * * *
- <i>manto di</i> realizzato in coppi	nella media	* * * * * * * * *
- <i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco di cemento	al di sotto della media	* * * * * * * * *
- <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	buono	* * * * * * * * *
- <i>portone d'ingresso:</i> a due ante realizzato in legno con sopraluce a semicerchio in ferro e vetro	nella media	* * * * * * * * *
- <i>scale:</i> in marmo di travertino	buono	* * * * * * * * *

Degli impianti:

- <i>elettrico:</i> sotto traccia con tensione a 220V	nella media	* * * * * * * * *
- <i>idrico sanitario:</i> conforme alla normativa vigente	nella media	* * * * * * * * *
- <i>di riscaldamento:</i> elementi radianti in ghisa	buono	* * * * * * * * *

Delle strutture:

- <i>travi:</i> alcune in legno altre in c.a	al di sotto della media	* * * * * * * * *
- <i>strutture verticali:</i> muratura portante in pietrame misto e mattoni	mediocre	* * * * * * * * *
- <i>scala esterna:</i> presenti pochi gradini	al di sotto della media	* * * * * * * * *

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) – Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*



descrizione	consistenza (mq)	coeff.	sup.comm. (mq)
Abitazione di tipo popolare (intera unità abitativa: (vani principali e accessori diretti)	267,79	x 100%	= 267,79
Abitazione di tipo popolare: (pertinenza di servizio: box prefabbricato)	30,60	x 50%	= 15,30
(pertinenza di servizio: cantina)	36,72	x 25%	= 9,18
(pertinenza di servizio: magazzino+portico+forno)	60,21	x 35%	= 21,07
Abitazione di tipo popolare: (pertinenza di ornamento: terrazza)	9,66	x 30%	= 2,90
(pertinenza di ornamento: piscina privata)	75,00	x 35%	= 26,25
(pertinenza di ornamento: corte a giardino fino al limite costituito dalla somma della sup. dei vani principali e dei vani accessori diretti)	267,79	x 10%	= 26,78
(pertinenza di ornamento: corte a giardino per la superficie eccedente il limite)	<u>357,00</u>	x 2%	= <u>7,14</u>
Totale	1.104,77		376,41

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica* in base al prezzo medio.

Calcolo della **superficie commerciale**.

A - Unità abitativa (particella 138 + porzione della particella 139):

- Superficie lorda dell'unità abitativa (vani principali + accessori diretti):
 - [(piano terreno A + C + piano rialzato B) = (4,70+5,50)x9,90/2 + 0,60x3/2 + (7,60+8,40)/2 x (9,85+10,65)/2 + 0,50x7,20/2 = 130,09 mq] +
 - [(piano terreno B) = (5,90+5,50)/2 x (8,40+8,00)/2 = 46,74 mq] +
 - [(piano primo A + C) = 4,60x9,90 + 7,60x2,10/2 + 4,80x(7,60+8,00)/2 = 90,96 mq] = 267,79 mq

- Superficie lorda **terrazza**:
2,30x4,20 = 9,66 mq

- Superficie lorda della **cantina**:
4,80x7,65 = 36,72 mq

$$267,79 \text{ mq} \times \text{coeff. } 1,00 = 267,79 \text{ mq commerciali}$$

$$9,66 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,30 = 2,90 \text{ mq commerciali}$$

$$36,72 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,20 = \underline{9,18 \text{ mq commerciali}}$$

Sommano: **279,87 mq commerciali** → **280 mq**

B – Unità immobiliare part. 1052 (Box prefabbricato):

- Superficie lorda:
5,10 x 6,00 = 30,60 mq
- 30,60 mq x coeff. 0,50 = 15,30 mq commerciali → **15 mq**

C - Unità immobiliare part.150 (magazzino + portico + rip. + forno + corte):

- Superficie lorda dell'unità immobiliare (magazzino/portico/rip./forno):
(9,00x6,85 – 1,20x1,20) = 60,21 mq



- Superficie lorda **piscina**:
 $5,00 \times 15,00 = 75,00$ mq

- Superficie lorda della **corte**:
 $760 - 60,21 - 75,00 = 624,79$ mq

$60,21$ mq x coeff. $0,35 =$	$21,07$ mq	commerciali	
$75,00$ mq x coeff. $0,35 =$	$26,25$ mq	commerciali	
$267,79$ mq x coeff. $0,10 =$	$26,78$ mq	commerciali	
$357,00$ mq x coeff. $0,02 =$	<u>$7,14$ mq</u>	<u>commerciali</u>	
Sommano:	$81,24$ mq	commerciali	→ 81 mq

TOTALE superficie commerciale = superficie commerciale vendibile (SCV) = 376 mq

Sviluppo valutazione:

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria si è ritenuto congruo sviluppare la *Stima* applicando il cosiddetto "*metodo comparativo o di raffronto*" consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato di compravendita ed ibeni in esame.

Applicando il "*procedimento sintetico*" si utilizzerà come parametro il mq; inoltre si è tenuto conto, come base, dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022 e come successiva ponderazione alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari vicine.

1° passo: Determinazione del valore normale

Nel caso in esame e per la zona ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immob.:

Abitazione civile – stato conservativo normale: €/mq = $700,00 / 900,00$

Il valore normale dell'unità immobiliare (rif. art.1 comma 307, L.27/12/2006 n.296) è dato da:

Valore normale (V_n) = Valore normale unitario (V_{nu}) x Superficie (S) mq

Per determinare V_{nu} applichiamo la formula:

$$V_{nu} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove K è un coefficiente che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato con la formula seguente:

$$K = (K1 + 3K2)/4$$

(I valori di K1 e di K2 sono tabulati).

Nel caso in esame $K = (0,0 + 3 \times 0,4)/4 = 0,300$

Si ha pertanto: $V_{nu} = 700 + (900 - 700) \times 0,300 = \mathbf{760,00 \text{ euro/mq}}$

e quindi:



$$(V_n) = 760,00 \text{ euro/mq} \times 376,00 \text{ mq} = \text{€. } 285.760,00$$

Al valore normale calcolato applichiamo un ulteriore coefficiente, nello specifico il coefficiente di adeguamento categoria catastale di appartenenza dell'immobile, dovuto alla conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI. Nel caso di specie vale 1,05 e va a dividere, per cui:

$$(V_n) = \text{€. } 285.760,00 / 1,05 = \text{€. } 272.152,00$$

2° passo: Calcolo del valore di stima.

Le indagini svolte presso alcune agenzie immobiliari vicine (Cingoli Immobiliare, Comites Ag. Imm. di Petrolati Marco, Marche Casa Immobiliare) per immobili simili a quello in esame sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia di finiture e di ambientazione topografica, indicano quale valore medio di riferimento **€.650,00/mq.**

Sulla base di questa indicazione reale il valore di stima dei beni immobili risulta:

$$V = 650,00 \text{ euro/mq} \times 376,00 \text{ mq} = \text{€. } 244.400,00$$

Operando la media aritmetica con i valori $(V_n) = \text{€. } 272.152,00$ e $V = \text{€. } 244.400,00$ si ritiene congruo il valore di stima per il LOTTO 1 in:

$$\text{VALORE DI STIMA LOTTO 1} = \text{€. } 258.276,00$$

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

$$\text{Valore superficie commerciale} \quad 376,00 \quad \times \quad 686,90 = \quad \text{258.274,40}$$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
- Calo del valore in considerazione dell'età dell'edificio (- 3%)	- 7.748,23
- Calo del valore in considerazione della riparazione dei danni sismici (- 7%)	- 18.079,21
- Arrotondamento della cifra	- 46,97

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 232.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 232.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Macerata, Ufficio del registro di Macerata, Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, Ufficio Tecnico del Comune di Poggio San Vicino, Agenzie locali, OMI dell'Agenzia delle Entrate



Valore di mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	consistenza pertinenze	valore intero	valore diritto
A unità abitativa + pertinenze	268 mq	108 mq	€. 232.400,00	€. 232.400,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.900,00

Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.500,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

- Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per

l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

- Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente €. 0,00

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

- **Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 226.500,00**



PROCEDURA N.R.G.E. 141/2020 Macerata

LOTTO 2

BENI IN POGGIO SAN VICINO (MC) e APIRO (MC)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

1.1 - Comune di POGGIO SAN VICINO – Terreni in località Cerqueto - (Zona centrale B1 del territorio comunale)

A. Proprietà per la quota di 1/1

Il bene immobile è costituito da **appezzamenti di terreno** censiti al Catasto Terreni:

- con i mappali n.109, 152, 154, 914 e 1051 - comune di Poggio San Vicino (MC), foglio di mappa n.4, per una superficie complessiva di 7.820 mq (0,782 ha);
- con il mappale n.240 - comune di Poggio San Vicino (MC), foglio di mappa n.1, per una superficie di 500 mq (0,05 ha);

I terreni individuati ricadono in una zona morfologicamente di tipo collinare con forma abbastanza regolare, di media o discreta acclività.

L'accesso ai terreni avviene tramite la Strada vicinale del Ponticello o Figuretta. La superficie agricola, anche se acclive, consente per la coltivazione, l'uso di qualsiasi mezzo meccanico.

Sul mappale n.1051, particella con qualità "uliveto" è presente un fabbricato con destinazione garage censito al Catasto Fabbricati con il mappale n.1052.

Sul mappale n.109 è presente, al limite della Strada vicinale del Ponticello, una vecchia fonte, identificata con la lettera D sulla planimetria catastale, non visibile per la folta vegetazione che la ricopre.

Sui mappali 152 e 154 sono presenti alcune piante di ulivo ed alcuni filari di vite.

Sul mappale n.240 sono presenti, invece, diverse piante di noci.

Identificazione catastale:

I beni immobili descritti al punto precedente sono censiti al Catasto Terreni nel comune di Poggio San Vicino (MC) come segue (dati estrapolati da visure catastali allegate alla presente):

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Red. Dom.(€.)	Red. Agr. (€.)
4	109		semin. arbor.	4	2.010	5,19	7,79
4	152		seminativo	5	1.710	3,53	5,74
4	154		seminativo	5	430	0,89	1,44
4	914		seminativo	5	310	0,64	1,04
4	1051		uliveto	U	3.360	7,81	15,62
1	240		seminativo	4	500	1,16	1,94



La superficie complessiva è di **8.320 m²** ovvero **0,832 ha**, Reddito Domenicale di €.19,22 e Reddito Agrario di €.33,57

I beni immobili sono intestati a:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario per 1/1**
 - **delle particelle 109, 914, 1051 - foglio 4** - dal 31/12/1983
 - **delle particelle 152, 154 - foglio 4** - dal 14/02/2018
 - **della particella 240, foglio 1** - dal 31/12/1983

Attuali confini dei beni immobili:

- le particelle 152 e 154 confinano con la particella 151 intestata a XXXXXX e XXXXi, con la particella 158 intestata a XXXX e XXXXXXX, con la Strada vicinale del Ponticello, salvo altri;
- le particelle 914 e 1051 confinano con la particella 127 intestata a XXXXXXXX e XXXXXXX, con la particella 621 intestata a XXXXXXXXXX, con la Strada vicinale del Ponticello, salvo altri;
- la particella 109 confina con la particella 869 intestata a XXXXX e XXXXX e con la Strada vicinale del Ponticello;
- la particella 240 confina con la particella 241 intestata a XXXX, con la particella 252 intestata a XXXXX, con la particella 478 intestata a XXXXX e con il Torrente Esinante.

1.2 - Comune di APIRO – Terreni vicino al Fosso Cotone - (Zona Agricola R2 del territorio comunale)

A. Proprietà per la quota di 1/9

Il bene immobile è costituito da:

terreni agricoli registrati al Catasto Terreni con i mappali n.119 e 121 situati nel comune di Apiro (MC), foglio di mappa n.13, per una superficie complessiva di 6.750 mq (0,675 ha).

I terreni individuati ricadono in una zona morfologicamente di tipo collinare con forma abbastanza regolare, di media o discreta acclività.

La presenza, a breve distanza, di una strada vicinale consente un facile accesso ai terreni. La superficie agricola, anche se acclive, consente per la coltivazione l'uso di qualsiasi mezzo meccanico.

La presenza del fosso Cotone assicura una pur limitata irrigazione.

Identificazione catastale:

I beni immobili descritti al punto precedente sono censiti al Catasto Terreni nel comune di Apiro (MC) come segue (dati estrapolati da visure catastali allegate alla presente):



Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (m ²)	Red. Dom.(€.)	Red. Agr. (€.)
13	119	AA	seminativo	2	500	1,81	2,84
13	119	AB	pascolo	2	500	0,15	0,31
13	121		seminativo	2	5.750	20,79	32,67

La superficie complessiva è di **6.750 mq** ovvero **0,675 ha**, Reddito Domenicale di €22,75 e Reddito Agrario di €35,82

I beni immobili sono intestati a:

- XXXXX nata a proprietaria per 1/9 dal15/10/2000
- XXXXX nato a proprietario per 1/9 dal15/10/2000
- **XXXXX nato a proprietario per 1/9 dal 15/10/2000**
- XXXXX nata a proprietario per 3/9 dal15/10/2000
- XXXXXX nata a proprietaria per 1/9 dal15/10/2000
- XXXXXX nato a proprietario per 1/9 dal15/10/2000
- XXXXXX nato a proprietaria per 1/9 dal15/10/2000

Attuali confini dei beni immobili:

- le particelle 119 e 121 confinano a Nord Nord-Est, con il Fosso Cotone e con la particella n.100, intestata a XXXX e XXX, a Sud Sud-Ovest con le particelle n.102 e n.284 intestate a XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, salvo altre porzioni di altre particelle.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva delle unità principali e degli accessori diretti	Mq	15.070
- Consistenza commerciale complessiva delle pertinenze:	Mq	0
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.	18.372,71
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	18.372,71



- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: €. 18.372,71
- Data della valutazione 16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni sono liberi e a conduzione propria, utilizzati dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX che ha la piena proprietà – per le particelle n.109, 240, 152, 154, 914 e 1051 – e la proprietà in quota di 1/9 per le particelle n.119 e 121. In regime di separazione dei beni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* **Nessuna**
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* **Nessuna.**
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuna**
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

Alla data del 13.06.2022, come da ispezione ipotecaria Protocollo MC 34519 del 2022 presso l'Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio di MACERATA, Servizio di Pubblicità immobiliare, sugli immobili pignorati descritti al punto 1), risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione contro del 24/09/2002 – Reg. P. n.2541, Reg. G. n.12356 – Pub. Uff. Ginesi Pier Luigi; Rep. n.47600 del 19/02/2002 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Trascrizione contro del 07/09/2020 – Reg. P. n.7271, Reg. G. n.9836 – Pub. Uff. UNEP presso il TRIBUNALE di MACERATA, Rep. 1/2020 del 23/07/2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Trascrizione contro del 14/01/2019 - Reg. P. n.233, Reg. G. n.318 – Pub. Uff. CORTE DEI CONTI; Rep. n.22345 del 28/12/2018 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (per luce scale): €. 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuale proprietario:

- particelle n.109, 914, 1051 del foglio n.4 e n.240 del foglio n.1 - Comune di Poggio San Vicino:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , **diritto di proprietà per 1/1** dal 31/12/1983 in seguito a Atto di DONAZIONE registrato in data 13/01/1984 – Vol. 71 n.458, PU Sede di Macerata – Pratica n. MC0031496 in atti dal 08/02/2011

- particelle n.152 e 154 del foglio n.4 - Comune di Poggio San Vicino:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a , **diritto di proprietà per 1/1** dal 14/02/2018 in seguito a Atto di COMPRAVENDITA - P.U. Notaio Federici Barbara diJesi (AN) Rep. n.3486 in atti dal 22/02/2018.

- particelle n.119 e 121 del foglio n.13 - Comune di Apiro:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, n. a , **diritto di proprietà:1/9;**
- XXXXX, diritto di proprietà: 1/9;
- XXXXX, diritto di proprietà: 1/9;
- XXXXX, diritto di proprietà: 3/9;
- XXXXX, diritto di proprietà: 1/9;

L'intestazione deriva da: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 15/10/2020 – UR sede di Macerata, Registrazione Volume 598 n.70 in data 20/03/2021 – Voltura n.64244.1/2001 – Pratica n.66786 in atti dal 26/04/2021

6.2 Precedenti proprietari:

per le particelle 109, 914, 1051, foglio n.4 e particella 240, foglio n.1 - Comune di Poggio San Vicino :

- XXXXXX, diritto di usufrutto dal 31/12/1983 sino al 30/09/1985
- XXXXXX, riconsungimento di usufrutto dal 31/12/1983 sino al30/09/1985

per le particelle 152 e 154, foglio n.4 – Comune di Poggio San Vicino:

- XXXXXX , proprietario dal 25/12/1978 sino al 03/07/2011



- XXXXXX , proprietaria dal 03/07/2011 sino al14/02/2018

per le particelle 119 e 121, foglio n.13 – Comune di Apiro:

- XXXXXX, proprietaria per 61/216 sino al 19/04/1993
- XXXXXX , proprietario per 61/216 sino al 19/04/1993
- XXXXXX , proprietaria per 33/216 sino al 19/04/1993
- XXXXXX , proprietario per 61/216 sino al 19/04/1993
- XXXXXX, usufruttuario parziale sino al 19/04/1993
- XXXXXX, proprietaria per 1000/1000 dal 19/04/1993al 15/10/2000

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio, sia per i beni di cui ha il pieno diritto di proprietà sia per i beni di cui ha il diritto di proprietà per la quota di 1/9.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTIVCA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, in base al vigente PRG del comune di Poggio San Vicino:

- le particelle n.240 del foglio n.1 e n.154 del foglio n.4 ricadono in zona agricola;
- la particella n.109 del foglio n.4 ricade in zona residenziale di espansione C1;
- la particella n.914 del foglio n.4 ricade in zona di completamento residenziale estensivo B2;
- la particella n.152 del foglio n.4 ricade per 1/5 in zona agricola e per 4/5 in zona residenziale di espansione C1;
- la particella n.1051 del foglio n.4 ricade per 1/6 in zona residenziale di espansione C1, per 4/6 in zona di completamento residenziale estensivo B2 e per 1/6 in zona per le attrezzature comuni.

Da richiesta online presso l'Ufficio Tecnico, in base al vigente PRG del comune di Apiro adeguato al PPAR ed al PTC:

- la particella 119 ricade in zona ZTA (art. 60 delle NTA);
- la particella 121 ricade in parte in zona ZTA, per 518 mq, ed in parte in zona E agricola (art.58 delle NTA), per 5.232 mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA'

8.1. Conformità edilizia: Nessuna difformità

8.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

L'identificazione dei beni immobili è rispondente tra l'atto di pignoramento, la nota di trascrizione e l'esame dei registri immobiliari.

Giudice: Dott. Enrico PANNAGGI Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe NAVAZIO



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Nella determinazione del valore dei terreni si è fatto riferimento al “LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – Provincia di Macerata – Listino 2021 Rilevazione anno 2020” – EXEO Edizioni, dove sono riportate le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune.

Per il comune di Poggio San Vicino si ha come riferimento:

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min. €/ha	Max. €/ha
Seminativo	E783A	9.000	18.000
Seminativo arborato	E783A	9.000	18.500
Uliveto	E783C	13.000	32.000

Per il comune di Apiro si ha come riferimento:

Qualità di coltura	Cod. Tabella	Min. €/ha	Max. €/ha
Seminativo	E783A	9.000	18.000
Pascolo	E783E	1.500	3.000

Utilizzando alcuni parametri relativi alle caratteristiche tecniche proprie ed esterne del terreno agricolo, si può “modulare” il valore stesso adeguandolo al terreno in esame.

Il procedimento di calcolo utilizza la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = V_{\text{max}} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n) \cdot S_{\text{fondo}}$$

dove:

V_{max} = valore massimo rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale)

K_n = coefficiente numerico inferiore a 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Tabella della scala di variabilità dei parametri di stima esaminati – E783A (SEMINATIVO/SEMINATIVO ARBORATO)

Giacitura		Accesso		Forma		Ubicazione	
pianeggiante	1,00	buono	1,00	regolare	1,00	eccellente	1,00
acclive	0,95	sufficiente	0,95	normale	0,95	normale	0,95
mediocri	0,90	insufficiente	0,90	penalizzante	0,90	cattiva	0,90

Esposizione		Ampiezza	
buona	1,00	medio app.	1,00
normale	0,95	piccolo app.	0,95
carente	0,90	grande app.	0,90



Tabella della scala di variabilità dei parametri di stima esaminati – E783C (ULIVETO)

Giacitura	Accesso	Densità piante	Ubicazione
pianeggiante 1,00	buono 1,00	alta 1,00	eccellente 1,00
acclive 0,95	sufficiente 0,95	ordinaria-bassa 0,80	normale 0,95
mediocre 0,90	insufficiente 0,90		cattiva 0,90

Esposizione	Età
buona 1,00	piena maturità 1,00
normale 0,95	prossimo impianto 0,90
carente 0,90	prossimo estirpazione 0,80

Tabella della scala di variabilità dei parametri di stima esaminati – E783E (PASCOLO)

Giacitura	Accesso	Ubicazione
pianeggiante/poco acclive 1,00	buono 1,00	eccellente 1,00
molto acclive 0,80	sufficiente 0,90	normale 0,95
	insufficiente 0,80	cattiva 0,90

Per i mappali oggetto di stima è stata ricavata la seguente tabella dei coefficienti numerici ed il loro prodotto da inserire nell'espressione di calcolo:

Foglio n.4 Mappale n.	K1 giacitura	K2 accesso	K3 forma	K4 ubicazione	K5 ampiezza	K6 esposizione	prodotto Ki P(Ki)
109	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81
152	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,77
154	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81
914	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	1,00	0,77

Foglio n.1 Mappale n.	K1 giacitura	K2 accesso	K3 forma	K4 ubicazione	K5 ampiezza	K6 esposizione	prodotto Ki P(Ki)
240	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,77

Foglio n.4 Mappale n.	K1 giacitura	K2 accesso	K3 età	K4 ubicazione	K5 densità piante	K6 esposizione	prodotto Ki P(Ki)
1051	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95

Foglio n.13 Mappale n.	K1 giacitura	K2 accesso	K3 forma	K4 ubicazione	K5 ampiezza	K6 esposizione	prodotto Ki P(Ki)
121	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81
119 AA	0,95	0,95	1,00	0,95	0,95	1,00	0,81
119 AB	1,00	0,90		0,95			0,85



Richiamando l'espressione di calcolo: $V_{fondo} = V_{max} \cdot (K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n) \cdot S_{fondo}$ ed inserendo i dati numerici otteniamo le seguenti tabelle:

TERRENI IN COMUNE DI POGGIO SAN VICINO

Foglio n.4	V_{max}	prodotto K_i	$V_{unitario\ fondo}$	Superficie (ha)	$V_{fondo} (\text{€})$
Mappale n.	€/ha	$P(K_i)$	$V_{max} \cdot P(K_i)$	S	$V_{max} \cdot P(K_i) \cdot S$
109	18.500	0,81	14.985,00	00.20.10	3.011,98
152	18.000	0,77	13.860,00	00.17.10	2.370,06
154	18.000	0,81	14.580,00	00.04.30	626,94
914	18.000	0,77	13.860,00	00.03.10	429,66

Foglio n.1	V_{max}	prodotto K_i	$V_{unitario\ fondo}$	Superficie (ha)	$V_{fondo} (\text{€})$
Mappale n.	€/ha	$P(K_i)$	$V_{max} \cdot P(K_i)$	S	$V_{max} \cdot P(K_i) \cdot S$
240	18.000	0,77	13.860,00	00.05.00	693,00

Foglio n.4	V_{max}	prodotto K_i	$V_{unitario\ fondo}$	Superficie (ha)	$V_{fondo} (\text{€})$
Mappale n.	€/ha	$P(K_i)$	$V_{max} \cdot P(K_i)$	S	$V_{max} \cdot P(K_i) \cdot S$
1051	32.000	0,95	30.400,00	00.33.60	10.214,40

SOMMANO				ha 00.83.20	€. 17.346,04
----------------	--	--	--	--------------------	---------------------

TERRENI IN COMUNE DI APIRO

Foglio n.13	V_{max}	prodotto K_i	$V_{unitario\ fondo}$	Superficie (ha)	$V_{fondo} (\text{€})$
Mappale n.	€/ha	$P(K_i)$	$V_{max} \cdot P(K_i)$	S	$V_{m} \cdot P(K_i) \cdot S$
121	18.000	0,81	14.580,00	00.57.50	8.383,50
119 AA	18.000	0,81	14.580,00	00.05.00	729,00
119 AB	3.000	0,85	2.550,00	00.05.00	127,50

SOMMANO				ha 00.67.50	€. 9.240,00
QUOTA 1/9					€. 1.026,67



VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2:	
TERRENI IN COMUNE DI POGGIO SAN VICINO:	SUPERFICIE = 8.320 mq (0,832 ha)
	PROPRIETA' 1/1
	€. 17.346,04
+	
TERRENI IN COMUNE DI APIRO:	SUPERFICIE = 6.750 mq (0,675 ha)
	PROPRIETA' 1/9
	€. 1.026,67
SOMMANO €. 18.372,71 (che si arrotondano ad euro 18.300,00)	

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di terreni non è necessaria.

11. DIVISIBILITA' IN LOTTI DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati, vista la modesta entità superficiale, non sono divisibili.

(Una ipotesi di divisibilità può essere presa in esame solo in base alla dislocazione dei singoli appezzamenti di terreno ed al possibile acquisto da parte di proprietari di fondi confinanti:

Comune di Poggio San Vicino:

- | | | |
|--|------|-----------|
| A. Foglio 1 part. n. 240 – (1/1), sup. 500 mq
(terreno con piante di noci) | → €. | 693,00 |
| B. Foglio 4 part. n. 109 – (1/1), sup. 2.010 mq
(terreno con piante di olivo e di frutta) | → €. | 3.011,98 |
| C. Foglio 4 part. n.152 e 154 – (1/1), sup. 2.140 mq
(terreno con piante di olivo e filari di vite) | → €. | 2.997,00 |
| D. Foglio 4 part. n. 914 – (1/1), sup. 310 mq
(terreno seminativo a prato) | → €. | 429,66 |
| E. Foglio 4 part. n. 1051 – (1/1), sup. 3.360 mq
(terreno con piante di olivo) | → €. | 10.214,40 |

Comune di Apiro:

- | | | |
|---|------|----------|
| A. Foglio 13 part. n. 119 e 121 – (1/9), sup. 6.750 mq
(terreno seminativo per 6.750 mq
e pascolo per 500 mq) | → €. | 1.026,67 |
|---|------|----------|



Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto in scienza e coscienza all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Allegati :

1. Documentazione fotografica
2. Planimetrie catastali
3. Estratti di mappa
4. Visure storiche
5. Ortofotocarta con catastali
6. Ispezione ipotecaria
7. Planimetrie unità abitativa e prospetto principale
8. Ordinanza n.2 e n.3 del 02/02/2017
9. USR Marche – Richiesta concessione contributo
10. Attestato di prestazione energetica

RIEPILOGO

<p>Lotto 1 :</p>	<p>Unità abitativa: (Foglio 4 Particella 138 + particella 139 Subalterno 2) + pertinenze: (Foglio 4 Particella 150 + particella 1052) Località Cerqueto, 6 - Poggio San Vicino (MC) Superficie commerciale: 376,00 m²</p>	<p>Valore: €. 226.500.00</p>
<p>Lotto 2 :</p>	<p>Terreni in comune di: Poggio San Vicino (MC): Foglio 1 Particella 240 ; Foglio 4 Particelle 109, 152, 154, 914, 1051 Superficie: 8.320 m² e Apiro (MC): Foglio 13 Particelle 119, 121 Superficie: 6.750 m²</p>	<p>Valore: €. 18.300,00</p>

data 16/11/2022

Il tecnico incaricato
 Ing. Giuseppe Navazio

Giudice: Dott. Enrico PANNAGGI Tecnico incaricato: Ing. Giuseppe NAVAZIO

