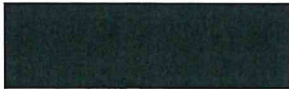




Tribunale Ordinario – Macerata
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata

R.G.E. N. 106/2024
Giudice dell'Esecuzione: dott. Andrea Enrico Polimeni

PERIZIA DI STIMA



Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Massimo Ruggeri
Sede Operativa: *Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)*
GGMSM88S10F522B
m.ruggeri@madasprogettazioni.it
massimo.ruggeri@ingpec.eu

Sommario

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE.....	4
QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI	4
SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI.....	4
NOTE DEL CTU.....	5
QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E CONSISTENZA.....	5
INDIVIDUAZIONE DEI BENI	5
SITUAZIONE CATASTALE	7
QUESITO 2 – PROPRIETARI E CRONISTORIA.....	7
TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	7
CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI.....	8
CONTINUITA' EX ART. 2650 c.c.	10
CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.	10
QUESITO 3 – VINCOLI E FORMALITA'	10
DIRITTI REALI E DI GODIMENTO	10
LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE	11
SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.....	11
LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI.....	11
LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA	11
FORMALITA' DA CANCELLARE.....	11
FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE	11
QUESITO 4 – STATO DI OCCUPAZIONE	11
STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO	11
VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	11
QUESITO 5 – DESCRIZIONE DEI BENI.....	12
QUESITO 6 – DOCUMENTAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA, STRUTTURALE E CATASTALE.....	21
SITUAZIONE URBANISTICA/STRUTTURALE E REGOLARITA'	21
SITUAZIONE CATASTALE E REGOLARITA'	22
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/STRUTTURALE	22
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE.....	23

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata
R.G.E. 106/2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	23
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	23
QUESITO 7 – VALORE	24
VALORE DI MERCATO	24
VALORE BASE D’ASTA	29
Elenco Allegati	30

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento Nota del **27/06/2024**
Reg. gen. N. **9368**
Reg. part. N. **7304**

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita: **1/1**
Destinazione d'uso: **Residenziale**
Ubicazione: **Località Marcucci, snc, 62011 Cingoli (MC) - 43.328006 ; 13.197069**
Dati Catastali **Foglio 150**
Particella 266
Subalterni 2 e 3

SINTESI DEGLI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: non corrisponde, da visura catastale attualmente risulta la nuda proprietà 1/1 di [REDACTED] e l'usufrutto 1/1 di [REDACTED] intestazioni errate come di seguito illustrato. Si procede senza rettifica come da istruzioni ricevute dal giudice

Motivazione: Da visura catastale per l'accertamento della proprietà risulta che la NUDA PROPRIETA' per 1000/1000 dei subalterni 2 e 3 è intestata al sig. [REDACTED] mentre la sig.ra [REDACTED] è intestataria del diritto di USUFRUTTO per 1000/1000

Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati

Documentazione ex art. 567 c.p.c. : Conforme, il deposito dopo istanza di proroga concessa è avvenuto in data 02/08/2024 prima della scadenza del 26/08/2024

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. : conforme

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri : non sussistono vincoli di trasferibilità

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni : le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita, in virtù dell'errata attribuzione dell'usufrutto

Stato di occupazione : Libero

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri
Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)
RGGMSM88S10F522B
m.ruggeri@madasprogettazioni.it
massimo.ruggeri@ingpec.eu

NOTE DEL CTU

Come descritto nei successivi paragrafi, si riscontra incongruenza nell'intestazione degli immobili oggetto di pignoramento da rettificare prima della futura alienazione.

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE, UBICAZIONE E CONSISTENZA

QUESITO 1 - "L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti"

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente perizia, suddivisi per tipologia sono i seguenti:

COMUNE DI CINGOLI (MC), Località Marcucci n. SNC Piano T-1	Foglio 150 – Particella 266 – Subalterno 2 Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 8,0 vani
COMUNE DI CINGOLI (MC), Località Marcucci n. SNC Piano S1	Foglio 150 – Particella 266 – Subalterno 3 Cat. C/2, Classe 4, consistenza 185 m ²

Di seguito si riporta immagine esplicativa dell'ubicazione dell'immobile:



pag. 5

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

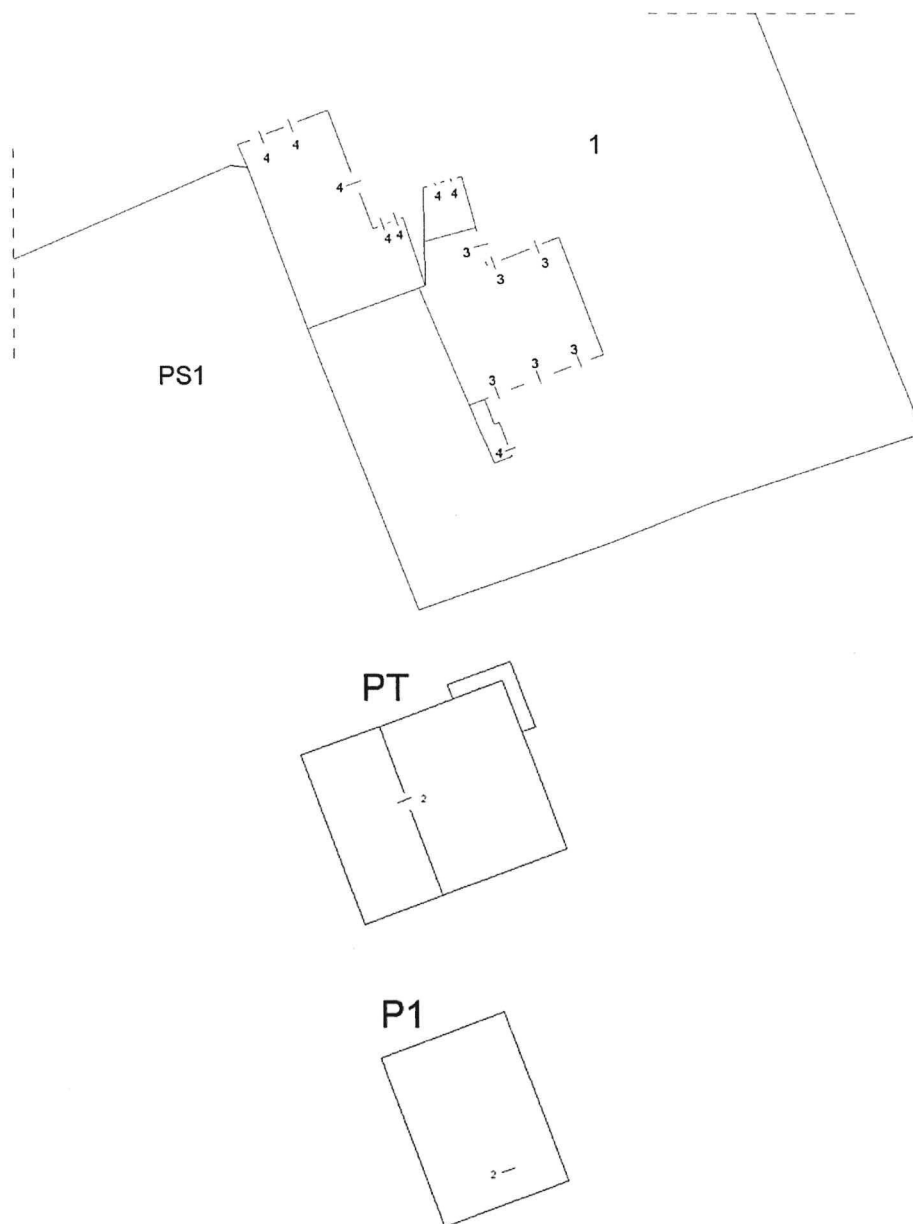
Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGMSM88S10F522B

m.ruggeri@madaprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu

Nello specifico, gli immobili oggetto di stima sono quelli identificati dal subalterno 2 e 3, ovvero l'abitazione al piano primo e secondo e il locale deposito al piano S1, mentre resta escluso il confinante subalterno 4 unità collabente. Il subalterno 1 è invece identificato come corte comune a tutti i sub. Per maggiore comprensione si inserisce di seguito immagine estratta da Elaborato planimetrico presente in catasto.



SITUAZIONE CATASTALE

Dal punto di vista catastale gli immobili oggetto di pignoramento sono quelli di seguito identificati:

- Foglio 150, Particella 266, Subalterno 2 – Abitazione di tipo economico, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,0 vani – Rendita € 516,46
- Foglio 150, Particella 266, Subalterno 3 – Locale di deposito, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 185 m² – Rendita € 133,76

Alla stessa particella corrispondono anche i seguenti subalterni:

- Foglio 150, Particella 266, Subalterno 1 – BCNC a tutti i sub (Corte)
- Foglio 150, Particella 266, Subalterno 4 – Unità Collabente, Categoria F/2

Il subalterno 1 comune a tutti i sub sarà oggetto di eventuale trasferimento di diritti insieme ai subalterni 2 e 3 mentre il subalterno 4 non è oggetto della presente procedura.

Dal punto di vista catastale, allo stato attuale, tutti gli immobili sopra citati sono intestati come segue:

- [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000
- [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

QUESITO 2 – PROPRIETARI E CRONISTORIA

QUESITO 2 - "L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi"

TITOLARITA' ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobili è del 18/06/2024, con nota di trascrizione al reg. generale n. 9368, reg. part. n. 7304. A tale data, come da risultanze catastali gli immobili identificati al subalterno 2 e 3 della particella 266, Foglio 150 sita nel comune di Cingoli (MC) risultavano i signori:

- [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000
- [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI

Il ventennio antecedente l'atto di pignoramento è compreso tra il 18/06/2004 e il 18/06/2024, in tale arco temporale si riporta l'elenco delle formalità riscontrate sulla particella 266 subalterno 2 e 3 e sull'antecedente particella 213 fabbricato rurale. Nello specifico l'elenco delle formalità, le cui note saranno successivamente allegate alla presente perizia, è il seguente:

attuale Particella 266, Subalterno 2 e 3

1. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 6881
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 670 del 22/03/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 7304 Registro Generale 9368
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1717 del 18/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Particella 213 – Originaria della particella 266

2. ANNOTAZIONE del 15/03/2005 - Registro Particolare 610 Registro Generale 3651
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 91 del 04/02/2005
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2514 del 1990
3. TRASCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 5003 Registro Generale 8234
Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 131064/19879 del 20/04/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 5796 Registro Generale 9557
Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 72449/16740 del 31/05/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 06/06/2007 - Registro Particolare 2262 Registro Generale 9558
Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 72451/16742 del 31/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 19/06/2007 - Registro Particolare 6303 Registro Generale 10378
Pubblico ufficiale BIONDI FEDERICO Repertorio 72448/16739 del 31/05/2007
ATTO TRA VIVI - RISOLUZIONE DI DONAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico

Dalle ispezioni delle note trascritte per le due particelle, è possibile desumere che l'attuale intestazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta errata in quanto essi provengono dalla originaria particella 213 (fabbricato rurale).

Tale particella con annesso fabbricato rurale veniva, mediante atto a stipula del Notaio Bioni Federico Repertorio 72449/16740 del 31/05/2007, trasferita con pieni diritti di proprietà alla sig.ra [REDACTED] dal sig. [REDACTED] a seguito dell'atto di risoluzione di donazione repertorio 72448/16739, che a quel tempo risultava ancora in corso di registrazione poiché nei termini di legge.

L'atto sopracitato viene allegato alla presente perizia.

Pertanto la corretta proprietà dell'immobile risulta essere per 1/1 alla sig.ra [REDACTED]

Cronologicamente è possibile affermare che:

- Gli immobili identificati al foglio 150 particella 213, sono pervenuti al Sig. [REDACTED] in virtù di asta giudiziaria in data 12/10/1989 al n.ri 7862 successivamente riconosciuta in virtù di sentenza del tribunale di Macerata al n. 91/05 cronologico 1180 rep. 137 del 04/02/2005 annotata in macerata il 15/03/2005 al n. 3651/610
- Successivamente tali immobili in virtù di atto di donazione a rogito notaio Giuseppe Belogi di Macerata rep. N. 131064/19879 registrato a Macerata il 16/05/2007 al n 2761 e trascritto il 17/05/2007 al n. 5003, il sig. [REDACTED] donava alla [REDACTED] la nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto
- Successivamente con atto tra vivi di risoluzione di donazione a rogito notaio Biondi Federico repertorio 72448/16739 del 31/05/2007, registrato in data 19/06/2007, r.p. 6303, r.g. 10378, la precedente donazione veniva annullata
- In seguito, con atto tra vivi di compravendita a rogito notaio Biondi Federico repertorio 72449/16740 e 31/05/2007, registrato in data 06/06/2007, r.p. 5796 r.g. 9557, il sig. [REDACTED] avente la piena proprietà dell'immobile a seguito di annullamento della donazione, cedeva alla sig.ra [REDACTED] che accettava e acquistava la piena proprietà dello stesso.
- Infine con atto sempre a firma del notaio Biondi Federico del 31/05/2007 repertorio 72451/16742, r.p. 2262 r.g. 9558 l'immobile veniva ad essere gravato da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

In ultimo, con pratica catastale del tipo Costituzione n. MC0166724 il fabbricato rurale precedentemente identificato (particella 213) veniva soppresso e venivano a costituirsi gli attuali subalterni identificanti l'immobile e quello identificante la corte, così come attualmente risulta agli archivi catastali (particella 266).

CONTINUITA' EX ART. 2650 c.c.

Dall'incrocio dei dati contenuti in visura storica e di quelli contenuti da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto è possibile affermare che:

Ricostruendo tutti i passaggi avvenuti partendo dalla particella 213 originaria della 266, vi è continuità delle trascrizioni.

Unica nota è la registrazione dell'atto tra vivi rep 72449 con cui [REDACTED] cede la piena proprietà a [REDACTED] registrato in data antecedente (06/06/2007) a quella dell'atto precedente rep 72448 (reg in data 19/06/2007) con cui veniva annullata la donazione da parte del sig. [REDACTED] della sola nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto.

Entrambe gli atti avvenuti in data 31/05/2007, sono stati registrati nei termini di legge ai sensi dell'art. 13 del D.P.R. 131/1986 ovvero entro 20 giorni dalla data della stipula essendo questo termine individuabile il giorno 20/06/2007.

CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.

Si dà atto che sono stati dal creditore precedente successivamente alla richiesta di proroga del 11/07/2024 concessa in data 12/07/2024 i documenti richiesti dall'art. 567 c.p.c., ovvero:

- Certificazione notarile ventennale redatta in data 01/08/2024 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, depositata in data 02/08/2024 dalla quale risulta la continuità delle trascrizioni e l'assenza (o presenza) di gravami pregiudizievoli

La documentazione sopra indicata è conforme a quanto previsto dalla norma ed è coerente con i dati catastali e identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

QUESITO 3 – VINCOLI E FORMALITA'

QUESITO 3 - "L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti su immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"

DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

- [REDACTED] Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000
- [REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1000/1000

Intestazioni da rettificare

LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

Non presenti

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE, SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI ED EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Non presenti

LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI

Non presenti

LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA

Limitazioni derivanti dal fatto che il fabbricato si colloca in *Zona agricola di interesse paesistico* meglio descritta nel seguito

FORMALITA' DA CANCELLARE

1. ISCRIZIONE del 09/05/2011 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 6881
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 670 del 22/03/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 27/06/2024 - Registro Particolare 7304 Registro Generale 9368
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1717 del 18/06/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

FORMALITA' CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE

nessuna

QUESITO 4 – STATO DI OCCUPAZIONE

QUESITO 4 - "L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito"

STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO

Libero da persone

VERIFICHE SUSSISTENZA CONTRATTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

A seguito di accesso agli atti presso direzione provinciale di Macerata dell'agenzia delle entrate a mezzo pec del 25/08/2025 identificativo messaggio: jpec12014.20250825170912.97941.54.1.1@pec.aruba.it, protocollato in data 26/08/2025 n. 88545 si è riscontrato che:

alla data odierna non si è ricevuta comunicazione di riscontro, pertanto verrà integrata successivamente la relazione di perizia con indicazione degli eventuali contratti

QUESITO 5 – DESCRIZIONE DEI BENI

QUESITO 5 - "L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici"

L'immobile oggetto di trattazione è sito a Cingoli (MC), Località Marcucci. Di seguito si inseriscono immagini aeree da Google Maps con individuato il fabbricato in questione.



Figura 1 – Vista Aerea da Google Maps



Figura 2 - Vista Aerea da Google Maps di dettaglio

In allegato si inserisce adeguata documentazione fotografica a seguito di sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU in data 19/06/2025.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile individuato catastalmente al foglio 150, Particella 266, Subalterni 2 e 3, si colloca in zona agricola di interesse paesistico EP (Art. 27 delle NTA)

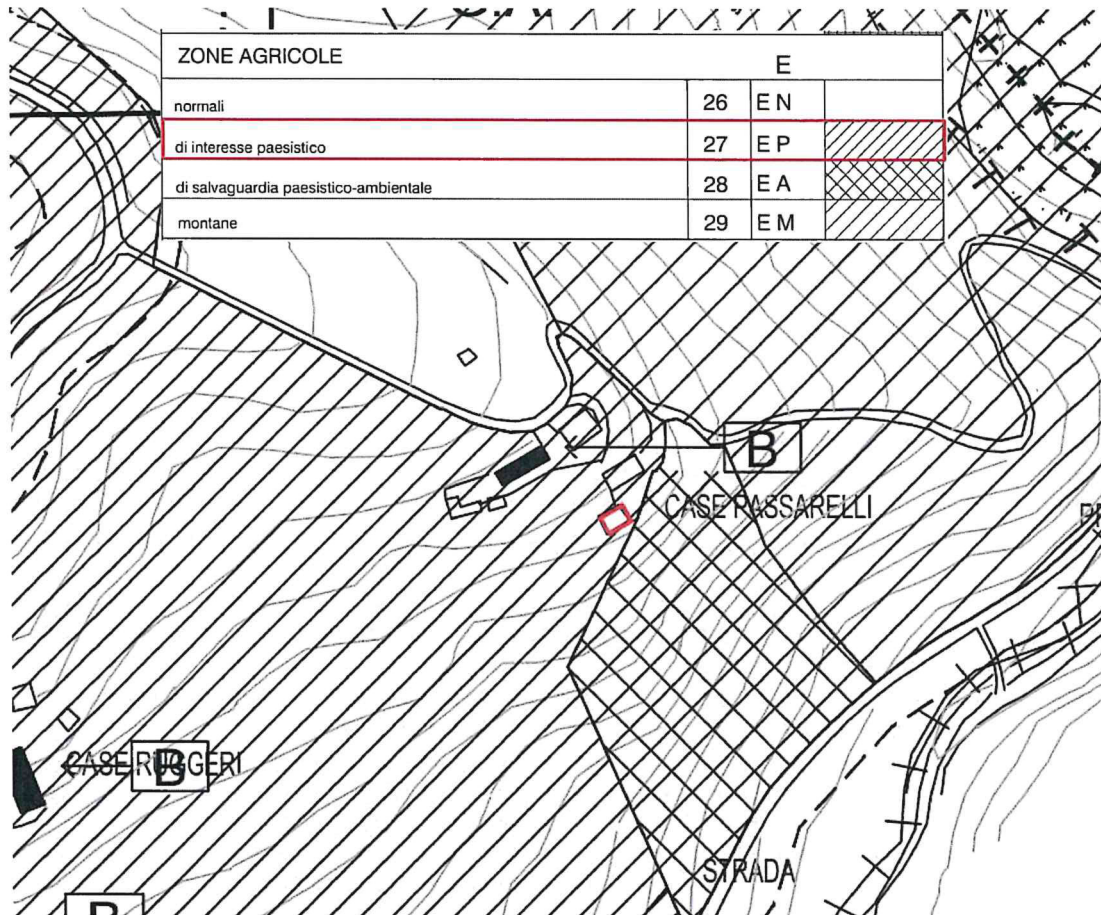


Figura 3 – Stralcio PRG vigente alla data di redazione della perizia

All'interno delle NTA del PRG tale zona è regolamentata dai seguenti articoli:

Art. 27 ▲

Zone agricole di interesse paesistico - EP -

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi.

In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, resturo conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26.

Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77.

Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio.

I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/84.

Art. 26 ▲

Zone agricole normali - EN -

Tali Zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo; lo sfruttamento delle risorse del sottosuolo in tali Zone è condizionato e subordinato alle previste e necessarie autorizzazioni di legge in merito.

Nelle zone agricole normali sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla LR 13/90, compresi gli interventi per opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zona agricola, salvo quanto di più restrittivo previsto nelle presenti norme.

Nelle Zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risulti necessarie per l'esercizio delle attività di cui al comma 1 dell'art. 3 della L.R. 13/90 ed in particolare:

- 1) Costruzioni – nuove residenze in zona agricola sono ammesse sui fondi che non ne siano dotati o che ne siano dotati in misura insufficiente e/o non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale, - per la residenza della famiglia coltivatrice ai sensi dell'art. 4 e 13 della L.R. 13/90.
Agli effetti delle presenti norme, nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.
- 2) Costruzioni accessorie ed impianti necessari per il diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi ed antiparassitari, ricoveri per bestiame e quanto altro eventualmente necessario per una razionale conduzione del fondo.
- 3) Serre del tipo prefabbricato o eseguite in opera stabilmente infisse al suolo e destinate esclusivamente a colture specializzate: sono soggette a Concessione Edilizia con impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto.

Agli effetti delle presenti norme le serre mobili o altri sistemi di copertura stagionale, effettivamente impiantati e rimossi secondo il ciclo colturale, non sono considerate costruzioni: sono soggette ad Autorizzazione Edilizia.

- 4) Costruzioni adibite alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli e che siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole della zona, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e a condizione che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.
Le costruzioni di cui al punto 4 devono essere in armonia con i Piani zonali agricoli di cui alla L.R. 06/02/1978, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi prodotti- vi all'uopo formulati dalla Regione.
- 5) Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica, purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del Piano zonale agricolo di cui alla LR 6/2/78 n. 6 e successive modificazioni e integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi della legge 10/5/76 n. 319 e successive integrazioni e modificazioni.
- 6) Ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo (art. 5 L.R. 13/90).

Nessuna altra nuova costruzione può essere insediata nelle zone agricole normali fatta eccezione per gli edifici per industrie forestali e gli impianti relativi ad opere di pubblica utilità che dovessero essere necessariamente localizzati in tali zone (cabine elettriche e telefoniche, reti ed impianti per il trasporto energetico, reti ed impianti idrici, fognanti e di gas metano) e per gli impianti tecnologici necessari alle attività estrattive e comunque dirette allo sfruttamento delle risorse del sottosuolo, ove ammesse ed autorizzate.

Per gli insediamenti delle industrie nocive e per gli allevamenti industriali il Comune individua apposite zone attraverso variante allo strumento urbanistico generale.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 13/90 le concessioni edilizie per la realizzazione di edifici in zone agricole sono rilasciate ai proprietari dei fondi o agli aventi titolo nel rispetto della L.R. 13/90 e della Legge 28/1/1977 n. 10, alle seguenti condizioni:

- a) per quanto attiene agli interventi di cui 1 e 2 del presente articolo, (ovvero interventi di cui agli articoli 4 e 5 della LR 13/90) che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e delle esigenze abitative dell'imprenditore singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia;
- b) per quanto attiene agli interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5 (ovvero interventi di cui agli articoli 8, 9, 10 ed 11 della L.R. 13/90), che le costruzioni stesse siano in funzione dell'attività agricola e dell'imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia.

Le concessioni per gli interventi di cui al Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente sono rilasciate ai soggetti di cui all'art. 4 della legge 28/01/1977, n. 10

La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui agli art.li 4, 5, 8, 9, 10 ed 11 di cui alla L.R. 13/90 devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui agli articoli 9, 10 ed 11 della L.R. 13/90.

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni sopra elencate sono rilasciate previo accertamento della esistenza di infrastrutture esistenti per quanto riguarda le vie di accesso, l'elettricità, lo smaltimento dei liquami e l'acqua potabile o della programmata realizzazione delle stesse da parte del Comune o dell'assunzione di impegno da parte dell'interessato a realizzarle contestualmente alle costruzioni.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- per le nuove costruzioni di cui ai punti 1 e 2 valgono i seguenti distacchi minimi riferiti ai confini del fondo, fatte salve ulteriori e/o diverse specifiche precisazioni:

Dc - Distanza dai confini: 20 ml.

E' consentita la ristrutturazione e/o l'ampliamento di fabbricati preesistenti all'adozione del PIANO anche se posti a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché tali interventi, siano effettuati nel rispetto delle altre prescrizioni di cui appresso relative alla densità e all'altezza massima. Per gli interventi di ampliamento non si osserva la distanza minima sopra indicata.

Ds - Distanza minima dalle strade: 20 ml.

Salvo diverse specifiche precisazioni o maggiori distanze per il rispetto delle indicazioni di Piano e/o in relazione alla classificazione delle strade di cui al D.M. 01/04/1968 n. 1404 e D.P.R. 26/04/93 n. 147.

- Per le costruzioni di cui al punto 1 (Abitazioni).

If - Indice di Densità Fondiaria (per abitazioni): 0.03 mc/mq

- Per le costruzioni di cui al punto 2 (Accessori).

If - Indice di Densità Fondiaria: 0.03 mc/mq

Fermo restando il rispetto dell'indice di densità fondiaria di cui sopra, il fabbricato residenziale non potrà comunque superare il volume di 1000 mc. fuori terra e per le costruzioni accessorie la superficie coperta di 200 mq. salvo maggiori esigenze documentate nel piano aziendale ai sensi della legislazione regionale vigente.

Le costruzioni accessorie costituenti corpo unico con il fabbricato ad uso abitazione o realizzate a distanza inferiore a ml.10 da questo, dovranno rientrare nella cubatura massima per l'edificio adibito ad abitazione.

Le limitazioni dimensionali di cui al precedente comma non si applicano nel caso di recupero ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

H - Altezza massima: ml. 7.50 per le residenze, misurati a valle per terreni in declivio.
ml. 4.50 per le costruzioni accessorie che devono svilupparsi su un solo piano con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari e comprovate esigenze tecniche; nei terreni in declivio è ammesso l'incremento di ml.1,00 a valle.

Nell'ambito della volumetria ammessa il fabbricato residenziale può essere suddiviso in più alloggi in relazione al numero dei componenti della famiglia coltivatrice.

Le costruzioni esistenti sul fondo, non più idonee sotto il profilo igienico e funzionale alla residenza, qualora non rientrino nella classificazione operata dal Piano, per il recupero del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario, possono essere demolite o adibite a costruzione accessoria a servizio dell'azienda nei limiti delle prescrizioni e degli indici urbanistici per tali costruzioni, fatta salva la sola eventuale maggiore altezza.

In tal caso sulla costruzione accessoria va istituito un vincolo di destinazione con le modalità appresso indicate.

Le costruzioni accessorie dovranno essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentono la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con l'eccezione di quelle ammesse dalle presenti norme (tab. XII)

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti avvenuti nei cinque anni precedenti ai sensi del 5° comma dell'art. 4 della L.R. 13/90.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Le amministrazioni comunali approvano a tal fine apposita normativa.

Le nuove costruzioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, gli ampliamenti e le ristrutturazioni delle stesse dovranno essere eseguite con tipologie e materiali e finiture (cornicioni, marcapiani, colorazione intonaci, ecc.) tali da non alterare il paesaggio rurale tradizionale.

A tal fine il Piano sarà integrato da apposita normativa da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale di cui all'art. 7 della L.R. 13/1990.

Per l'edificazione di nuove costruzioni ed accessori l'estensione minima del fondo non dovrà essere inferiore a 3 ha.

- Per le costruzioni di cui al punto 3 (Serre).

If - indice di densità fondiaria:

0,5 mc/mq

La distanza minima di tali costruzioni deve essere di almeno 5 ml. dai fabbricati residenziali esistenti nello stesso fondo e di almeno 10 ml. da tutte le altre abitazioni.

La distanza minima dai confini di proprietà dovrà essere non inferiore a ml. 5.00.

- Per le costruzioni di cui al punto 4 (Impianti produttivi).

If - Indice di densità Fondiaria:

1,00 mc/mq

Dc - Distanza minima dai confini:

20,00 ml

Df - Distanza minima dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale:

10,00 ml

- Per le costruzioni di cui al punto 5 (Allevamenti):

If - Indice di densità fondiaria:

0,5 mc/mq

Le costruzioni dovranno inoltre:

- a) essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, tali da garantire la protezione visiva degli edifici;
- b) **Al di sopra della quota di 600 metri s.l.d.m., non potrà essere autorizzato, neppure all'interno di immobili esistenti, alcun tipo di allevamento, di cui alla L.R. 13/90, art. 3, comma 1, lett. d), o di ricovero al coperto, di cui all'art. 3, comma 1 lett. c) della stessa legge.**
Al di sotto della quota di 600 metri s.l.d.m., per gli allevamenti zootecnici di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) ma al di sopra dei 10 capi, dovranno essere osservate le seguenti disposizioni e distanze minime:
- 1) Qualora la superficie totale dei manufatti adibiti ad allevamento zootecnico di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) di cui all'art. 3 lett. d) della L.R. 13/90 sia minore o uguale a 1.000 metri quadrati, ferme restando le limitazioni indicate ai precedenti commi, dovranno essere osservate le seguenti distanze minime:**
- dai confini 40 ml; dal perimetro dei centri abitati ml 500, estesa a ml 1.000 per gli allevamenti di suini; tali distanze vengono raddoppiate in prossimità di strutture turistico ricettive ad eccezione di attività di carattere agrituristico.
 - dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale ml 100.
 - Distanza da altri allevamenti zootecnici di tipo intensivo anche facenti parte dell'azienda stessa = 400 ml.
- 2) Qualora la superficie totale dei manufatti adibiti ad allevamento zootecnico di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) di cui all'art. 3 lett. d) della L.R. 13/90 sia compresa tra 1.001 mq e 1.500 mq, dovranno essere osservate le seguenti distanze minime:**
- Dc - Distanza minima dai confini di proprietà = 40 metri;
 - Distanza dal perimetro centri abitati così come definiti dall'art. 3 del codice della strada = 1.000 metri
- Nel caso di allevamenti industriali (intensivi) e non industriali (non intensivi) di suini, le suddette distanze dovranno essere maggiorate come di seguito indicato:**
- Dc - Distanza minima dai confini di proprietà = 40 metri;
 - Distanza dal perimetro centri abitati così come definiti dall'art. 3 del codice della strada = 3.000 metri;
 - Distanza dalle zone ricettive RI ed agriturismi (misurata dall 'edificio principale adibito ad attività agrituristica) = 1.000 mt;
 - Df - Distanza dagli edifici di tipo abitativo residenziale preesistenti, non rientranti nel complesso aziendale = 100 mt.

- **Distanza da altri allevamenti zootecnici di tipo intensivo anche facenti parte dell'azienda stessa = 400mt.**

3) Qualora la superficie totale dei manufatti adibiti ad allevamento zootecnico di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) di cui all'art. 3 lett. d) della L.R. 13/90 sia maggiore di 1.500 mq, dovranno essere osservate le seguenti distanze minime:

- **Dc - Distanza minima dai confini di proprietà = 80 metri;**
- **Distanza dal perimetro centri abitati così come definiti dall'art. 3 del codice della strada = 1.000 metri**

Nel caso di allevamenti industriali (intensivi) e non industriali (non intensivi) di suini, le suddette distanze dovranno essere maggiorate come di seguito indicato:

- **Dc - Distanza minima dai confini di proprietà = 80 metri;**
- **Distanza dal perimetro centri abitati così come definiti dall'art. 3 del codice della strada = 3.000 metri;**
- **Distanza dalle zone ricettive RI ed agriturismi (misurata dall'edificio principale adibito ad attività agrituristica) = 1.000 mt.;**
- **Df - Distanza dagli edifici di tipo abitativo residenziale preesistenti, non rientranti nel complesso aziendale = 200 mt.;**
- **Distanza da altri allevamenti zootecnici di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) anche facenti parte dell'azienda stessa = 400 mt.**

Gli allevamenti zootecnici di tipo industriale (intensivo) e non industriale (non intensivo) di cui al presente punto 3) dovranno essere protetti da una zona circostante dotata di cinzioni e piantumata con vere e proprie cortine di verde, costituite da essenze di tipo : toctono, realizzate in modo tale da schermare integralmente le volumetrie presenti e venti un'estensione non inferiore a 5 volte la superficie edificata della struttura dedicata all'allevamento intensivo (rif. L.R. 13/99 art 9 comma 2).

- c) svilupparsi su un solo piano e rispettare l'altezza massima di ml. 4.50 misurata a valle per i terreni declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml.100 da abitazioni e dai confini e devono essere realizzati all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a).

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto per superficie stabilito dal D.Lgs 152/99 tali insediamenti non possono essere realizzati a quota superiori a 1 mt. sul livello del mare.

Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui al punto 1, e quelli di cui al successivo art.2 subordinato alla istituzione di un vincolo "non aedificandi" sulle aree impegnate in base all'indice di densità fondiaria per le varie costruzioni; è esclusa dal vincolo l'area iscritta a catasto per l'edificio rurale oggetto della concessione nonché l'obbligo di rispettare i 5 anni per frazionamenti inerenti la delimitazione della cc dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale dovrà dotarsi di un registro fondiario con annessa planimetria sulla quale portare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai punti 2, 3, 4 e 5 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che preveda per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

I vincoli di cui sopra sono trascritti, a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri delle proprietà immobiliari.

Nel periodo di validità del vincolo di destinazione d'uso di cui ai commi precedenti è consentito il mutamento di destinazione ed uso:

- a) nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) nei casi di abbandono, imposto da espropriazione per pubblica utilità o da altre cause di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) nei casi in cui il concessionario versa nell'ipotesi di cui agli art. 33 e segg. della L.R. 28 ottobre 1977, n. 42.

Non comporta, in ogni caso, mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa, la prosecuzione dell'utilizzazione degli edifici da parte dei familiari del concessionario nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nell'ipotesi di cui alle lettere b) e c) del precedente comma.

Il rilascio delle concessioni edilizie per le costruzioni di cui ai punti 2-3-4 e 5 è subordinato alla istituzione di un vincolo di destinazione che prevede per almeno 10 anni il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza del vincolo stesso.

Nelle zone agricole normali è ammesso il deposito a carattere provvisorio dei materiali ed attrezzature (quali mattoni di recupero, gru, centraline di betonaggio, baracche ecc..) previa presentazione di apposito progetto che dovrà dimostrare l'assenza di inquinamento delle falde e la non visibilità dei manufatti dai punti di vista circostanti. Inoltre è obbligatoria la messa a dimora nella zona circostante, di una recinzione con opportune alberature e siepi di schermaggio dei materiali nella misura minima di tre essenze per ogni 5 ml.

Dal punto di vista architettonico, l'immobile è costituito da 3 piani, di cui uno seminterrato. L'accesso al piano seminterrato (sub. 3) avviene esclusivamente dall'esterno, dalla corte individuata al subalterno 1, dotata di strada attualmente in cattivo stato di manutenzione. Tale piano risulta diviso in vari ambienti destinati a magazzino / stalla in parte al grezzo ed in parte con pareti rifinite ad intonaco. A terra risulta assente la pavimentazione ed eventuale massetto per la posa della stessa. Sono mancanti gli infissi interni e presenti in parte gli infissi esterni in pessimo stato di conservazione. Il locale magazzino esterno all'unità strutturale principale con accesso anch'esso dalla corte risulta in buona parte crollato.

Al piano terra (sub 2) si accede da un ampio terrazzo sul prospetto Nord. Allo stato di fatto, dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio che disimpegna il locale cucina, due camere ed un bagno. Dal locale cucina si accede mediante scala interna al piano primo costituito da soffitta, suddiviso in 3 locali.

I locali al piano terra hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura bianca. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con vetro singolo. Il sistema oscurante è del tipo a serranda. Il bagno è dotato di rivestimenti in ceramica alle parti, vasca da bagno, bidet, wc e lavabo con supporto a colonna, tutto databile all'epoca di realizzazione del fabbricato. Il sistema di riscaldamento è a termosifoni con caldaia a gasolio posta al piano seminterrato.

I locali al piano primo sono anch'essi allo stato grezzo, con intonaco alle pareti e copertura a vista.

La finitura esterna è ad intonaco in cattivo stato di manutenzione, così come la pavimentazione esterna del balcone ed il relativo parapetto.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da un'unica unità con adiacente edificio parzialmente crollato non oggetto di valutazione e procedura. La struttura portante è in muratura, con solaio tra piano terra e seminterrato del tipo a "varese" per le porzioni laterali e in laterocemento per la porzione centrale. Il solaio tra piano terra e piano primo è presumibilmente in laterocemento per la sua totalità mentre la copertura "semi spingente" è realizzata del tipo a "varese" con travetti e tavelloni sovrastanti.

Da sottolineare la presenza di uno squarcio sulla muratura portante in corrispondenza della scala di collegamento tra piano terra e primo, presumibilmente non dovuto a dissesti strutturali ma realizzato con ignota motivazione dai qualcuno dei precedenti proprietari.

QUESITO 6 – DOCUMENTAZIONE DI REGOLARITA' URBANISTICA, STRUTTURALE E CATASTALE

QUESITO 6 - "L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'attestato di prestazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate"

SITUAZIONE URBANISTICA/STRUTTURALE E REGOLARITA'

L'edificio in questione attualmente individuato al foglio 150, particella 266 di cui i subalterni 2 e 3 ne fanno parte, viene realizzato in forza della "Domanda per ottenere la licenza di esecuzione lavori edili" presentata al Comune di Cingoli in data 09/08/1974 con prot. n. 4605. Successivamente alla presentazione della richiesta, viene rilasciato il *Permesso di Costruzione* pratica edilizia 272/1974, licenza Edilizia n. 2/5 Anno 1974 del 20/08/1974.

Alla pratica edilizia veniva allegato elaborato grafico di progetto essendo questa una nuova costruzione di fabbricato colonico.

Rispetto a tale elaborato grafico (ultimo presente in atti) sono presenti le seguenti **difformità**:

- **Piano Seminterrato**

Il piano seminterrato legittimo di cui alla licenza di costruire precedentemente indicata risulta essere di superficie inferiore rispetto all'esistente. Nello specifico oltre alle due campate rappresentate nell'elaborato grafico dell'epoca, ne esiste una terza presumibilmente al di sotto del terrazzo di ingresso al piano terra, oltre al magazzino laterale accessibile dalla corte esterna che non risulta presente nello stato legittimo rappresentato in planimetria. Mentre la porzione di magazzino di cui sopra risulta presente nella rappresentazione in sezione.

Oltre tale mancanza risultano assenti allo stato legittimo le partizioni interne che invece allo stato attuale risultano presenti con anche una diversa distribuzione delle aperture interne (Difformità interne). Risultano diverse anche le aperture verso l'esterno sulla muratura portante perimetrale (Difformità prospettiche e Strutturali)

- **Piano Terra**

Il piano terra, allo stato legittimo risulta essere simile ma non conforme allo stato attuale, con distribuzione degli ambienti coerente nella distribuzione e nella tipologia con quote presumibilmente differenti ma con assenza di scala interna verso il piano primo attualmente destinato a soffitta. (Difformità Interne e Strutturali)

pag. 21

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGGM88S10F522B

m.ruggeri@madaprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu

Le aperture sui prospetti risultano difformi sul prospetto Nord, Sud e Ovest (Difformità prospettiche e strutturali)

- **Piano Primo**

Nello stato legittimo rappresentato dalla licenza di costruzione del 1974, tale piano risulta assente in quanto inaccessibile secondo gli elaborati di progetto. Allo stato attuale, tale piano invece risulta accessibile mediante scala interna in c.a. dal locale cucina. Inoltre si riscontrano altezze interne maggiori a tale piano rispetto a quanto previsto dallo stato legittimo.

Si ipotizza, la realizzazione del fabbricato con una maggiore altezza rispetto a quella prevista nello stato legittimo, risultando le altezze interne agli altri piani pari a 350 cm al piano seminterrato invece dei 340 previsti e 290 cm al piano terra invece dei 300 cm previsti, sintomo del fatto che il solaio tra piano seminterrato e terra risulta 10 cm più in alto rispetto a quanto previsto, non recuperando l'altezza che attualmente è presente al piano sottotetto. Oltre a tali aspetti, si riscontra la presenza di finestrate su tutti i prospetti, non previste in fase di progetto in quanto piano inaccessibile (Difformità sull'altezza massima del fabbricato e sul volume, difformità di prospetto, difformità interne e difformità strutturali)

Il sottoscritto, reputa una **criticità elevata** per quanto riguarda le difformità riscontrate a livello urbanistico in quanto incidenti su strutture, volume, altezze e partizioni interne.

SITUAZIONE CATASTALE E REGOLARITA'

Dal punto di vista catastale, il fabbricato in oggetto, risulta inserito in mappa con campitura a mattoncini sintomo di una variazione eseguita con Tipo Mappale di Modesta Entità senza riferimento a punti fiduciali, probabilmente per inserire in mappa eventuali ampliamenti che ne modificavano la superficie per meno del 50%. La pratica catastale che costituisce i subalterni oggetto di perizia è la n. MC0166724 del 28/10/2008.

Di seguito vengono illustrate le **difformità** riscontrate tra le planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo, rappresentato dalla documentazione fotografica allegata

- **Planimetria Foglio 150, Particella 266 Subalterno 2**

Nella planimetria in questione viene rappresentato l'immobile di tipo Abitativo. Nello specifico, per il piano PT la distribuzione interna rappresentata in planimetria risulta totalmente difforme rispetto allo stato di fatto, con errata indicazione anche dell'altezza interna.

Per il piano P1 la distribuzione interna risulta totalmente difforme rispetto allo stato di fatto con indicazione errata anche delle altezze minime e massime al colmo.

- **Planimetria Foglio 150, Particella 266 Subalterno 3**

Nella planimetria in questione viene rappresentato l'immobile di tipo Deposito. Nella relativa planimetria, si riscontra una sostanziale rispondenza con lo stato di fatto riscontrato all'atto del sopralluogo.

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/STRUTTURALE

Per la regolarizzazione dell'immobile, dal punto di vista urbanistico, considerando che si è riscontrata la presenza **difformità in volume, di distribuzione interna, prospettiche** rispetto alla pratica legittimante del 1974 e che presumibilmente tali opere, per tipologia di finiture e impianti presenti, siano state realizzate all'epoca di costruzione dell'immobile ovvero in data antecedente l'entrata in vigore della legge 28/01/1977, n.10 come da accertamento vigili urbani del 13/07/1976 in cui si constatava l'esecuzione

pag. 22

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGGM88S10F522B

m.ruggeri@madasprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu

totale dei lavori senza nessuna osservazione è possibile l'applicazione di quanto previsto dall'art. 34-ter del DPR 380/2001 sentite le amministrazioni competenti secondo la normativa di settore, per l'irrogazione delle sanzioni amministrative.

Le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia esclusi i costi delle sanzioni ed al netto di iva e contributo previdenziale, si stimano in: **€ 2 500,00**

Dal punto di vista strutturale, così come dal punto di vista urbanistico, le opere in difformità riscontrate sono databili all'epoca di realizzazione dell'immobile ovvero ante 1983, anno di entrata in vigore dell'obbligo di presentazione presso gli uffici dell'ex genio civile dei progetti strutturali per le strutture in muratura. Nell'eventualità si rendesse necessaria la redazione di eventuale pratica strutturale in sanatoria per realizzazione di interventi di tipo locale relativi all'apertura di vani su muratura portante, il costo stimato delle spese tecniche esclusi i costi delle sanzioni ed al netto di iva e contributo previdenziale, si stimano in: **€ 1 000,00**

REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Per la regolarizzazione della situazione catastale rispetto allo stato di fatto riscontrato sull'immobile sarà necessario:

- Pratica DOCFA subalterno 3 per corretta rappresentazione grafica e relativa rideterminazione delle superfici relativamente al piano seminterrato con rilievo dello stato di fatto

Costo pratica DOCFA: € 210,00
Costo di presentazione planimetria: € 70,00

- Pratica DOCFA subalterno 2 per corretta rappresentazione grafica e relativa rideterminazione delle superfici relativamente al piano seminterrato con rilievo dello stato di fatto

Costo pratica DOCFA: € 650,00
Costo di presentazione planimetria: € 70,00

Costo complessivo, comprensivo di spese (esclusa iva e cassa previdenziale) € 1 000,00

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Assente da redigere se l'impianto di riscaldamento risultasse allacciato e funzionante

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non necessario

QUESITO 7 – VALORE

QUESITO 7 - “l'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)”

VALORE DI MERCATO

Anzitutto considerando che i due subalterni andranno alienati in un **unico lotto**, si determina la superficie commerciale degli immobili identificati al subalterno 2 e 3, considerando le altezze e le misurazioni rilevate dal sottoscritto durante il sopralluogo effettuato in data 19/06/2025. Nello specifico, ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, la superficie commerciale viene determinata considerando che:

- Nella determinazione delle superfici, le murature perimetrali verranno considerate fino allo spessore massimo di 50 cm;
- Nella determinazione delle superfici, eventuali muri in comunione verranno considerati al 50% fino ad un massimo di 25 cm di spessore per ogni unità immobiliare;
- Le porzioni aventi altezza utile inferiore a cm 150 non verranno considerate nel computo della superficie;
- Gli elementi di collegamento verticale interni alle unità immobiliari verranno considerati in proiezione orizzontale con la propria superficie una sola volta a prescindere dal numero di piani che collegano;

Dal punto di vista specifico per le destinazioni d'uso in oggetto, si hanno invece i seguenti criteri:

- I vani principali e i vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili contano per intero;
- I vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili vengono computati nella misura:
 - 50% qualora comunicanti con i vani principali;
 - 25% qualora non comunicanti;
- I balconi, le terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, vengono computati nella misura:
 - Del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali;
 - Del 15% fino a 25 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti con i vani principali;

Per quanto riguarda infine la corte esterna eventualmente presente, sarà valutata nella misura del 10% fino alla quota non eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali, oltre tale limite verrà considerata nella misura del 2%.

Alla luce della premessa appena fatta, si riporta di seguito una tabella riassuntiva della superficie calcolata e della superficie commerciale che ne deriva, con arrotondamento al mq. Successivamente saranno riportate le planimetrie catastali da cui sono state desunte tali misurazioni.

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata
R.G.E. 106/2024

Foglio	Part.	Sub	Piano	Tipologia	Sup.	Coeff. Ragg.	Sup. Comm. [mq]
150	266	2	T	Vani principali	114,56	1.00	114,56
			T	Balcone	8,55	0.30	2,57
			T	Terrazzo fino a 25 mq	25,00	0.30	7,50
			T	Terrazzo oltre 25 mq	47,97	0.10	4,80
			P1	Vani accessori a servizio indiretto comunicanti	93,74	0.50	46,87
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 2							176
150	266	3	S1	Vani accessori a servizio indiretto non comunicanti	175,59	0.25	43,90
SUPERFICIE COMMERCIALE SUB. 3							44
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA							220

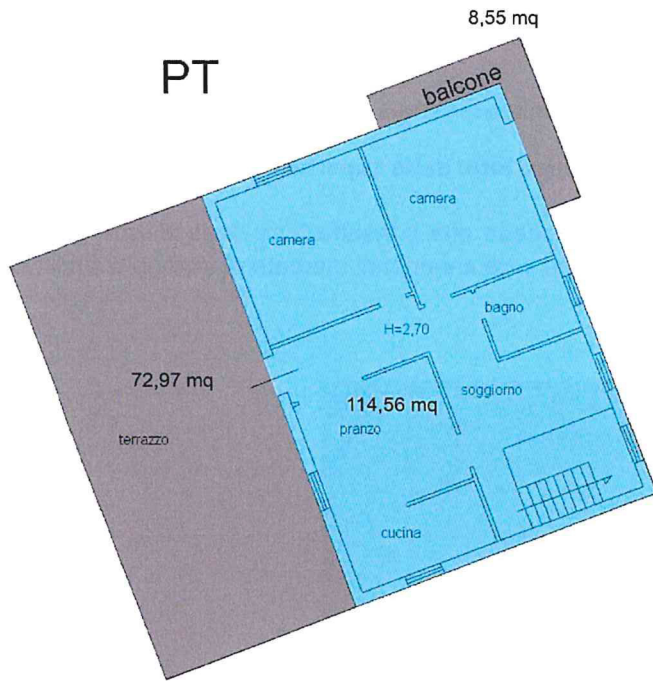


Figura 4 – Superfici Commerciali piano terra sub 2

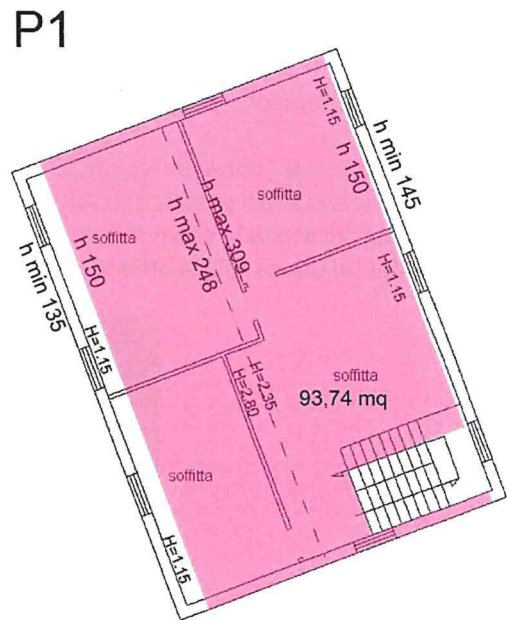


Figura 5 – Superfici Commerciali piano primo sub 2

Il magazzino a piano S1 non considerato nel calcolo è la porzione di fabbricato attualmente crollata e pertanto considerata priva di valore.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGGMSM88S10F522B

m.ruggeri@madaprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu

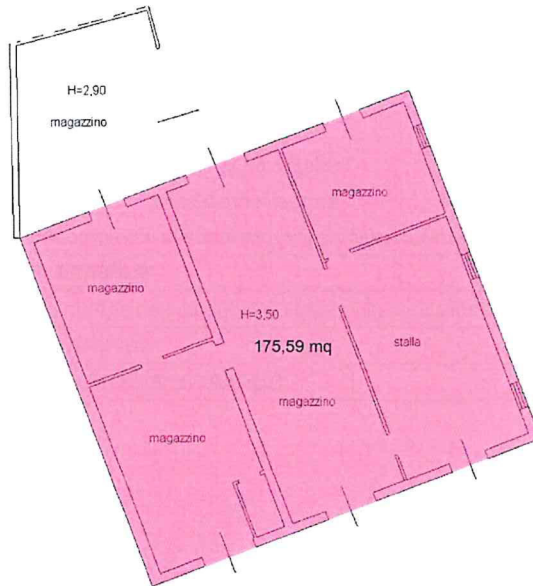
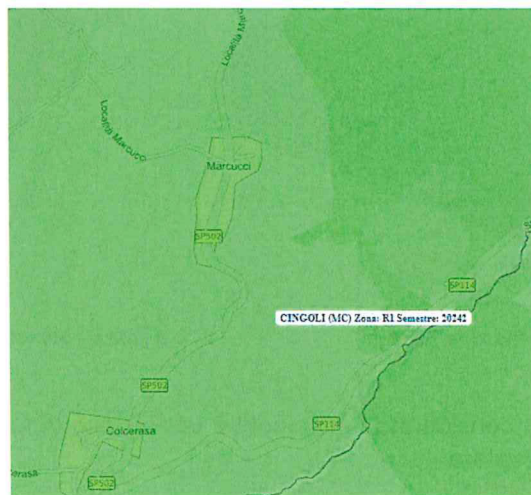


Figura 6 – Superfici commerciali piano S1 sub 3

Pertanto dalle considerazioni effettuate si ottiene un **unico lotto della superficie commerciale di 220 mq**

Per stabilire il più probabile valore di mercato, si procede alla consultazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari* gestita dall'Agenzia delle Entrate e da annunci di mercato di immobili simili nella zona in cui l'immobile in considerazione è collocato.

Dalla suddetta banca dati si ottiene:



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata
R.G.E. 106/2024

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: CINGOLI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE LOC. AVENALE, CAPO DI RIO, CERVIDONE, MARCIANELLO, PIAN DELLA PIEVE, SAN VITTORE, TORRIONE, POZZO, MOSCOSI, COLOGNOLA, ECC

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

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	600	1000	L	2	3,3	L
Box	NORMALE	300	500	L	1,1	2	L
Ville e Villini	NORMALE	650	1000	L	2,3	3,5	L

Figura 7 – Valori OMI al 27/08/2025

Ottenendo pertanto che abitazioni civili in uno stato di conservazione normale, hanno un valore di mercato pari alla media tra 600,00 €/mq e 1000,00 €/mq, ovvero 800,00 €/mq da correggere con opportuni coefficienti per tenere in conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione.

PREZZO UNITARIO CONSIDERABILE		800,00 €	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		567,44 €	
Caratteristica	Variabile	Coefficiente	Attribuzione
Tipologia	Plurifamiliare	1	
	Casa a schiera	1,02	
	Casa singola	1,04	x
Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	x
Finiture	Più di 40 anni	0,8	x
	Storiche	1,1	
	Signorili	1,05	
	Civili	1	
Manutenzione	Economiche	0,9	
	Ottima	1,05	
	Buona	1,03	
	Normale	1	
Ascensore	Scadente	0,95	x
	Presente o inutile	1	x
	Assente 2° piano	0,95	
	Assente 3° Piano	0,88	

pag. 27

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGGMSM88S10F522B

m.ruggeri@madasprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata
R.G.E. 106/2024

	Assente 4° Piano	0,8	
	Assente 5° Piano	0,7	
Servigi igienici	Doppio	1	
	Singolo	0,95	x
Riscaldamento	Autonomo ma datato	1,00	x
	Centrale	1	
Condizionatore	Centrale	1,04	
	Autonomo totale	1,02	
	Autonomo parziale	1,01	
	Assente	1	x
Infissi esterni	Persiane o scuri	1,03	
	Tapparelle	1	x
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termo-acustiche	1,03	
	Doppi vetri	1	
	Vetro singolo	0,98	x
Parcheggio comune	Assente	1	
	Posto auto per UI	1,04	
Spazi comuni	Assenti	1	
	Cortile	1,02	x
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	x
	Doppi/ordinaria	1	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,9	

Mentre da una ricerca di mercato effettuata tra gli annunci presenti in rete si ottiene:



Villa unifamiliare Colcerasa San C., Cingoli € 65.000
Cingoli • Colcerasa S.N.C.

5+ locali 300 m² 1 bagno

Nota Inserisci una nota, la vedrai solo tu AGGIUNGI

Figura 8 – Immobile di comparazione n. 1

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Massimo Ruggeri

Sede Operativa: Via M. Pantaleoni, snc, 62010 Montecosaro (MC)

RGGMSM88S10F522B

m.ruggeri@madasprogettazioni.it

massimo.ruggeri@ingpec.eu



 Rustico Sp 502, 9, Cingoli
Cingoli • Sp 502, 9

€ 99.000

Figura 9 – Immobile di comparazione n.2

Tali immobili sono stati selezionati ritenendoli simili per finiture o epoca di costruzione.

Da tale ricerca si ottiene invece che:

	Prezzo di vendita	Superficie	Prezzo unit.	Prezzo medio unit.
Immobile 1	€ 65.000,00	300	€/mq 216,67	€/mq 188,95
Immobile 2	€ 99.000,00	614	€/mq 161,23	

Pertanto alla luce delle considerazioni effettuate, della situazione riscontrata all'atto del sopralluogo, dello stato di conservazione e manutenzione si stima che il valore più probabile di mercato sia pari a 378,20 €/mq che si arrotonda ulteriormente a 300,00 €/mq in virtù del fatto che allo stato attuale l'immobile non è ritenuto agibile dal sottoscritto per la presenza del danneggiamento della muratura portante al piano primo.

Pertanto, si ottiene un valore complessivo pari a:

Valore complessivo dei subalterni 2 e 3 della particella 266, Foglio 150, Comune di Cingoli
€ 300,00 x 220 mq =
66'000,00 €

VALORE BASE D'ASTA

Considerando un **Unico lotto** il valore a base d'asta dei subalterni 2 e 3 risulta pari a:

59'400,00 €

Quanto sopra con l'onore di riferire con serena coscienza di aver operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza

Montecosaro, li 27/08/2025

Il C.T.U. nominato
Dott. Ing. Massimo Ruggeri

Elenco Allegati

- 00_nota di trascrizione subalterno 2
- 01_visure catastali attuali e storiche
- 02_estratto di mappa e planimetrie catastali
- 03_Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 04_Certificato di stato civile del debitore
- 05_Atto notaio Biondi del 31/05/2007
- 06_Elenco formalità particella 213
- 07_Elenco formalità particella 266
- 08_Documentazione fotografica
- 09_Documentazione urbanistica