



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a POTENZA PICENA, frazione Contrada Monte Maggio, della superficie commerciale di **21.490,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno agricolo posto lungo la strada comunale in contrada Monte Maggio e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 2,6 km.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4a, superficie 11000, reddito agrario 36,93 €, reddito dominicale 31,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo unica, superficie 4600, reddito agrario 39,20 €, reddito dominicale 74,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe vigneto 2a, superficie 3000, reddito agrario 15,49 €, reddito dominicale 13,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AD, qualita/classe seminativo arborato 3a, superficie 2890, reddito agrario 14,18 €, reddito dominicale 12,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio

46, strada pubblica, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia bassa collina, una tessitura prevalente sabbia e terra rossa con piccole parti di argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: favino ,arboree: ulivi (30 piante), vigna ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.490,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.769,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.769,50
Data di conclusione della relazione:	23/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 07/05/2025 unitamente al Custode Giudiziario. Bene nella disponibilità degli esecutati. Non risultano contratti di locazione per il bene e/o a nome degli esecutati (come da nota dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta dello scrivente CTU prot. 39613-25).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 20/06/2025.

Il creditore procedente BCC NPLS 2022 S.r.l. agisce in virtù di titolo esecutivo costituito dal 'Contratto di finanziamento fondiario', stipulato in forma di atto pubblico in data 18/07/2013, a rogito del notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (rep. n. 100.844 – racc. n. 22.706), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 18/07/2013 al n. 5.215, serie 1T. Il contratto è stato concluso tra la Banca mutuante originaria, Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano – Società Cooperativa, e la parte mutuataria, rappresentata dai soci illimitatamente responsabili e legali rappresentanti pro tempore, sig.ri

Intervenuti all'atto anche in qualità di datori di ipoteca e fideiussori. Il titolo è stato munito di formula esecutiva in data 31/07/2013.

Il suddetto mutuo è stato garantito da ipoteca volontaria di primo grado, concessa in favore della parte mutuante dalle parti datrici di ipoteca sopra indicate, iscritta in data 19/07/2013 al n. 9.747 del Registro Generale e al n. 1.245 del Registro Particolare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata.

L'ipoteca è stata costituita sugli immobili siti nel Comune di Potenza Picena, identificati catastalmente al Foglio 40, particella 88, subalterni 9, 11 e 13, nonché al Foglio 46, particella 171, di proprietà esclusiva per la quota di ½ ciascuno dei sig.ri

attuali eseguiti e datrici di ipoteca.

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: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2013 a firma di Notaio Moretti Antonio sede di Civitanova Marche ai nn. rep. 100844/22706 di repertorio, iscritta il 19/07/2013 a Macerata ai nn. 1245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Moretti Antonio notaio in Civitanova Marche del 18/07/2013 rep. 100844/22706.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/06/2024 a Macerata ai nn. 6477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 14/05/2024 rep. 1236

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 20/06/2025.

Dalla documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. risulta che i sig.ri
sono divenuti proprietari, ciascuno per la quota di ½, del terreno censito al Catasto

al Foglio 46, particella 171. La titolarità di 2/4 della piena proprietà è stata acquisita in forza di atto pubblico di divisione stipulato e trascritto in data 15/05/2008 rg 8113 rp 5213, mentre la restante quota (2/4) è stata loro trasferita per effetto di più successioni ereditarie, con accettazione tacita dell'eredità regolarmente trascritta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2005), registrato il 01/09/2005 a Ufficio Registro di Recanati ai nn. den. n. 46 vol. n. 224, trascritto il 05/09/2005 a Macerata ai nn. 8113.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11385

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2005), registrato il 01/09/2005 a Ufficio Registro di Recanati ai nn. den. n. 46 vol. n. 224, trascritto il 05/09/2005 a Macerata ai nn. 8113.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11385

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 05/05/2008), con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Notaio Moretti di Civitanova Marche ai nn. rep. 86661/15020 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Macerata ai nn. 5213

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 05/05/2008), con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Notaio Moretti di Civitanova Marche ai nn. rep. 86661/15020 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Macerata ai nn. 5213

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 11, in forza di atto di compravendita (fino al 07/05/1988), trascritto il 28/06/1965 a Macerata ai nn. 876

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1988 fino al 30/10/1998), registrato il 27/10/1988 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 24 vol. 180.

Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11383 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1988 fino al 30/10/1998), registrato il 27/10/1988 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 24 vol. 180.

Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11383 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 07/05/1988 fino al 30/10/1998), registrato il 27/10/1988 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 24 vol. 180.

Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11383 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1998 fino al 28/02/2005), registrato il 18/12/2003 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 95 vol. 219, trascritto il 26/01/2004 a Macerata ai nn. 896.

Ulteriore dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Recanati in data

15/07/2004 den. n. 55 vol. 222, trascritta a Macerata in data 23/07/2004 al n. 7475. Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11384 di formalità

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 30/10/1998 fino al 05/05/2008), registrato il 18/12/2003 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 95 vol. 219, trascritto il 26/01/2004 a Macerata ai nn. 896.

Ulteriore dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Recanati in data 15/07/2004 den. n. 55 vol. 222, trascritta a Macerata in data 23/07/2004 al n. 7475. Si rileva accettazione tacita di eredità, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 al n. 11384 di formalità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ho provveduto a richiedere al Comune di Potenza Picena certificato di destinazione urbanistica per la particella 171 che è stato rilasciato in data 23/05/2025 con prot. Prot.0018560-23/05/2025-c_f632-PG-9025-00060003-P.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 - zona agricola di interesse paesistico - art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 27 ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO (E2)

1. Riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesisticoambientali e/o storicodocumentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario e forestale con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi (insediamenti diffusi ed elementi diffusi del paesaggio agrario).

2. Sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- ? manutenzione ordinaria;
- ? manutenzione straordinaria;
- ? restauro e risanamento conservativo;
- ? ristrutturazione vincolata;
- ? demolizione con fedele ricostruzione;

3. Tuttavia, su fondi di estensione non inferiore ad Ha 2,00, è consentito, previa redazione di un piano aziendale ai sensi della vigente legislazione regionale che attesti la validità tecnico-economica dell'azienda:

- ? la nuova edificazione di abitazioni agricole, di cui all'art.3 L.R.13/90, fino ad un massimo di 600 mc e l'altezza di 6,50 m misurati a valle per terreni in declivio;
- ? l'ampliamento delle stesse fino ad un massimo di 800 mc compreso l'edificio esistente ed è consentito in aderenza all'edificio esistente o attraverso il recupero di annessi non più utilizzati;
- ? la nuova edificazione di annessi agricoli, di cui all'art.8 L.R.13/90, fino ad una superficie massima di 100 mq;
- ? l'ampliamento degli stessi fino ad un massimo di 100 mq compreso l'esistente;
- ? la realizzazione di serre di "tipo a" di cui all'art.10 L.R.13/90.
- ? le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale dell'azienda, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale.

4. Le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

5. Sono compatibili le attività produttive connesse allo specifico assetto vegetazionale dell'area cioè le attività forestali, agricole e zootecniche di carattere non intensivo. Sono ammessi e favoriti progetti che prevedano: la rinnovazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario; l'estensione degli elementi lineari per il ripristino del reticolato paesaggistico ed ecologico che colleghi i vari sistemi (corridoi ecologici); la rinaturazione di rimboschimenti misti a dominanza di conifere ed il restauro dei sistemi ripariali.

6. Nella realizzazione di manufatti o strutture, che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale, è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. In caso di realizzazione di nuove opere devono essere individuati gli elementi vegetali che interferiscono con il progetto in quanto sono comunque sottoposti a tutela integrale tutti gli elementi botanico – vegetazionali che per dimensioni non sono stati cartografati negli elaborati di indagine allegati al presente piano (elementi singoli e lineari inclusi del paesaggio agrario).

7. Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto, valutate caso per caso.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E3 - zona agricola di salvaguardia - art. 28. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 28 ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA (E3)

1. Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali, per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua, litorali marini), di elementi del patrimonio storico-culturale da salvaguardare (centro storico, edifici e manufatti, aree archeologiche), di condizioni di instabilità in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%), il PIANO pone particolari limitazioni agli interventi edificatori e a quelli di sostanziale modificazione delle caratteristiche ambientali.

2. In tali Zone non è consentita alcuna nuova costruzione, sono altresì ammessi i seguenti interventi:

- ? manutenzione ordinaria;
- ? manutenzione straordinaria;
- ? restauro e risanamento conservativo;
- ? ristrutturazione vincolata;
- ? demolizione con fedele ricostruzione;

3. Negli edifici rurali esistenti sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia vincolata, senza alcun aumento di volumetria.

4. Tuttavia è ammesso, nelle zone non interessate da ambiti con prescrizioni di base permanenti relative alle categorie costitutive del paesaggio l'ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 5, 8 e 10 della L.R. 13/90, secondo gli indici e i parametri di legge e previa presentazione di un piano aziendale.

5. Eventuali opere di pubblica utilità previste dal PIANO in tali zone o che dovessero necessariamente essere localizzate nelle stesse, sono soggette a verifica di compatibilità ambientale in base alla normativa vigente all'atto della progettazione delle opere.

6. Tali zone sono computabili ai fini del calcolo della densità fondiaria per le costruzioni ammesse nelle zone agricole e nelle zone agricole di interesse paesistico.

7. Per le zone limitrofe alle aree cimiteriali valgono le disposizioni di cui all'art. 28 della Legge n° 166 del 01/08/02.

Vincoli PAI vigente, in forza di delibera D.C.R. n. 116 del 21/01/2004., Norme tecniche di attuazione ed indici:

Attuazione F-18-0059

Normativa N.T.A. PAI artt. 11, 12

VINCOLI PPAR, in forza di delibera D.A.C.R. n. 197 del 03/11/1989., Norme tecniche di attuazione

ed indici:

Attuazione Ambito di tutela permanente

Normativa N.T.A. PPAR art. 31

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella particella 171 risulta edificato un manufatto, adibito a deposito attrezzi e prodotti, senza le necessarie autorizzazioni. Questo manufatto non è regolarizzabile e quindi dovrà essere demolito. Il manufatto è costituito prevalentemente da blocchi di cemento armato prefabbricati delle dimensioni ciascuno di mt. 1x1x1 e in parte da tamponature in blocchetti di cemento dello spessore di cm. 20 e cm. 30, con copertura in pannelli in cemento armato prefabbricato. Il costo per la demolizione di parte del manufatto (tamponamenti in blocchetti di cemento e pannelli copertura) e rimozione della parte costituita da blocchi in cemento armato prefabbricato da 1 mc. ciascuno, con smaltimento di tutti i materiali di risulta presso centro di conferimento è pari a €. 10.000,00 imposte escluse.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un manufatto adibito a deposito attrezzi e deposito prodotti edificato senza le necessarie autorizzazioni edilizie

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onere per la demolizione del manufatto inclusi oneri per lo smaltimento dei rifiuti:
€.10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vale quanto detto per la conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POTENZA PICENA, FRAZIONE CONTRADA MONTE MAGGIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a POTENZA PICENA, frazione Contrada Monte Maggio, della superficie commerciale di **21.490,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appezzamento di terreno agricolo posto lungo la strada comunale in contrada Monte Maggio e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 2,6 km.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4a, superficie 11000, reddito agrario 36,93 €, reddito dominicale 31,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo unica, superficie 4600, reddito agrario 39,20 €, reddito dominicale 74,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe vigneto 2a, superficie 3000, reddito agrario 15,49 €, reddito dominicale 13,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri
- foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AD, qualita/classe seminativo arborato 3a, superficie 2890, reddito agrario 14,18 €, reddito dominicale 12,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Particella 120 del foglio 46, particella 187 del foglio 46, particella 172 del foglio 46, strada pubblica, salvo altri

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia bassa collina, una tessitura prevalente sabbia e terra rossa con piccole parti di argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: favino ,arboree: ulivi (30 piante), vigna ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Potenza Picena). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Potenza Picena, Civitanova Marche, Macerata,

Ancona, Riviera del Conero.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona/Falconara km. 49	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione FFSS Porto Potenza Picena km. 8,4	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Porto Recanati km. 14,2	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Civitanova Marche km. 14,7	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Ingresso SS77 var di Civitanova Marche km. 14,9	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. 15,3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento è costituito dalla particella 171 del foglio 46 del Comune di Potenza Picena. Catastralmente l'appezzamento è suddiviso in quattro porzioni: porzione AA della superficie di mq. 11.000 con qualità seminativo di classe 4, porzione AB della superficie di mq. 4.600 con qualità di orto irriguo di classe unica, porzione AC della superficie di mq. 3.000 con qualità vigneto di classe 2, porzione AD della superficie di mq. 2.890 con qualità di seminativo arborato di classe 3. Inoltre nell'appezzamento sono presenti n. 30 piante di ulivo di media grandezza e buona qualità che sono oramai in produzione da vari anni. Nella particella 171 risulta edificato un manufatto, adibito a deposito attrezzi e prodotti (con relativo allaccio elettrico ed idrico), senza le necessarie autorizzazioni. Questo manufatto non è regolarizzabile e quindi dovrà essere demolito. Il manufatto è costituito prevalentemente da blocchi di cemento armato prefabbricati delle dimensioni ciascuno di mt. 1x1x1 e in parte da tamponature in blocchetti di cemento dello spessore di cm. 20 e cm. 30, con copertura in pannelli in cemento armato prefabbricato. Il costo per la demolizione di parte del manufatto (tamponamenti in blocchetti di cemento e pannelli copertura) e rimozione della parte costituita da blocchi in cemento armato prefabbricato da 1 mc. ciascuno, con smaltimento di tutti i materiali di risulta presso centro di conferimento è pari a €. 10.000,00 imposte escluse.

Per il presente bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto trattasi di terreno agricolo, parimenti per l'accessorio visto che è abusivo e dovrà essere rimosso.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Porzione AA seminativo	11.000,00	x	100 %	=	11.000,00
Porzione AB - orto irriguo	4.600,00	x	100 %	=	4.600,00
Porzione AC - Vigneto	3.000,00	x	100 %	=	3.000,00
Porzione AD - Seminativo arborato	2.890,00	x	100 %	=	2.890,00
Totale:	21.490,00				21.490,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Visto che la particella 171 è suddivisa in porzioni vengono valutate le singole porzioni per i relativi prezzi agricoli medi:

porzione AA - seminativo = superficie catastale mq. 11.000 x €/mq. 2,50 = €. 27.500,00

porzione AB - orto irriguo = superficie catastale mq. 4.600 x €/mq. 6,50 = €. 29.900,00

porzione AC - vigneto = superficie catastale mq. 3.000 x €/mq. 4,00 = €. 12.000,00

porzione AD - seminativo arborato = superficie catastale mq. 2.890 x €/mq. 2,55 = €. 7.369,50

Inoltre vengono valutate le 30 piante di ulivo che sono di buona qualità e dimensione: 30 x 400 €/cad = 12.000,00

Pertanto il valore totale della particella 171 viene stimato in (27.500,00 + 29.900,00 + 12.000,00 + 7.369,50 + 12.000,00) = €. 88.769,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.769,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.769,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 88.769,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato dei terreni agricoli, in intorno zonale circostante quello di dislocazione del bene, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per l'appezzamento di terreno distinto alla particella 171 sia di €/mq 2,50 per la porzione AA-seminativo, €/mq 6,50 per la porzione AB-orto irriguo, €/mq 4,00 per la porzione AC-vigneto, €/mq 2,55 per la porzione AD-aeminativo arborato, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie catastale desunta dalla visura catastale; inoltre il valore di mercato di ogni pianta di ulivo pari a €/cad. 400,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, agenzie: Potenza Picena, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	21.490,00	0,00	88.769,50	88.769,50
				88.769,50 €	88.769,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.769,50**

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 forfetario 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.769,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **85,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terra posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
Coerenze: Foglio 40 p.la 88 sub 8 su più lati, foglio 40 p.la 88 sub 2, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **161,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano secondo posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/B, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008

Coerenze: Foglio 40 p.lla 88 sub 10 (su più lati), foglio 40 p.lla 88 sub 7, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

C garage a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un garage sito al piano terra posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Trattasi di un manufatto con struttura in ferro di sostegno e tamponatura in lamiera compresa copertura anch'essa in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min 2,15 mt - max 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare 32/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008

Coerenze: Foglio 40 p.lla 88 sub 2 (su due lati), foglio 40 p.lla 88 sub 12, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	267,77 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.879,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.879,00
Data di conclusione della relazione:	23/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Sopralluogo effettuato in data 07/05/2025 unitamente al Custode Giudiziario. Beni nella disponibilità degli esecutati. Non risultano contratti di locazione per i beni e/o a nome degli esecutati (come da nota dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta dello scrivente CTU prot. 39613-25). Si precisa che la posizione degli esecutati è: risulta di stato libero, di stato libero per decesso del coniuge (come da certificati di stato civile)

richiesti all'Ufficio Anagrafe del Comune di Potenza Picena protocolli 2319175152 e 2319174074).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 20/06/2025.

Il creditore procedente BCC NPLS 2022 S.r.l. agisce in virtù di titolo esecutivo costituito dal 'Contratto di finanziamento fondiario', stipulato in forma di atto pubblico in data 18/07/2013, a rogito del notaio Antonio Moretti di Civitanova Marche (rep. n. 100.844 – racc. n. 22.706), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata il 18/07/2013 al n. 5.215, serie 1T. Il contratto è stato concluso tra la Banca mutuante originaria, Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano – Società Cooperativa, e la parte mutuataria, , rappresentata dai soci illimitatamente responsabili e legali rappresentanti pro tempore, sig.ri , intervenuti all'atto anche in qualità di datori di ipoteca e fideiussori. Il titolo è stato munito di formula esecutiva in data 31/07/2013.

Il suddetto mutuo è stato garantito da ipoteca volontaria di primo grado, concessa in favore della parte mutuante dalle parti datrici di ipoteca sopra indicate, iscritta in data 19/07/2013 al n. 9.747 del Registro Generale e al n. 1.245 del Registro Particolare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata.

L'ipoteca è stata costituita sugli immobili siti nel Comune di Potenza Picena, identificati catastalmente al Foglio 40, particella 88, subalterni 9, 11 e 13. nonché al Foglio 46, particella 171, di proprietà esclusiva per la quota di ½ ciascuno dei sigg.ri attuali esecutati e datrici di ipoteca.

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/07/2013 a firma di Notaio Moretti Antonio sede di Civitanova Marche ai nn. rep. 100844/22706 di repertorio, iscritta il 19/07/2013 a Macerata ai nn. 9747/1245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento come da atto notarile pubblico a rogito Dott. Moretti Antonio notaio in Civitanova Marche del 18/07/2013 rep. 100844/22706.

Importo ipoteca: € 294.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 07/06/2024 a Macerata ai nn. 6477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 14/05/2024 rep. 1236

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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

Ulteriori avvertenze:

La palazzina dove si trovano i sub 9 e 11 non è costituita in condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 20/06/2025.

Con riferimento ai fabbricati censiti in Catasto al Comune di Potenza Picena al Foglio 40, particella 88, subalterni 9, 11 e 13, risulta che i sig.ri sono divenuti proprietari, ciascuno per la quota di 1/2, acquisendo 2/4 della piena proprietà mediante atto pubblico di divisione stipulato e trascritto in data 15/05/2008 rg 8130 rp 5213, e la restante quota (2/4) in forza della dichiarazione di successione presentata il 05/09/2005 rg 13526 rp 8113, con accettazione tacita dell'eredità regolarmente trascritta.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2005), registrato il 01/09/2005 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 46 vol. n. 224, trascritto il 05/09/2005 a Macerata ai nn. 13526/8113.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 n. 11385

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2005), registrato il 01/09/2005 a Ufficio Registro Recanati ai nn. den. n. 46 vol. n. 224, trascritto il 05/09/2005 a Macerata ai nn. 13526/8113.

Si rileva accettazione tacita di eredità trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 11/10/2024 n. 11385

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 05/05/2008), con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Notaio Moretti di CIVitanova Marche ai nn. rep. 86661/15020 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Macerata ai nn. 8130/5213

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 05/05/2008), con atto stipulato il 05/05/2008 a firma di Notaio Moretti di CIVitanova Marche ai nn.

rep. 86661/15020 di repertorio, trascritto il 15/05/2008 a Macerata ai nn. 8130/5213

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 28/02/2005), trascritto il 22/04/1976 a Macerata ai nn. 3813/3009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 05/05/2008), trascritto il 22/04/1976 a Macerata ai nn. 3813/3009

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti avvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena in data 12/06/2025.

Dall'accesso agli atti è emerso quanto segue:

Il fabbricato principale (dove si trovano i subalterni 9 e 11) risulta edificato prima dell'anno 1976, come si evince dall'atto di acquisto allegato alla pratica di condono edilizio n. 428/86 stipulato in data 29/03/1976 dal Notaio Carlo Moretti di Potenza Picena; con detto atto i

acquistavano l'intero fabbricato e la corte distinti in catasto al foglio 40 p.la 88 con categoria D/2 (identifica gli immobili adibiti ad alberghi e pensioni) anche se tra le parti si precisava che l'immobile non era più adibito ad attività commerciale.

Successivamente gli acquirenti ottenevano due concessioni edilizie, la 406 del 26/10/1978 (non rintracciata durante l'accesso agli atti ma indicata nella 1012) e la 1012 dell'11/11/1980 per opere di manutenzione straordinaria senza modifiche di destinazione e senza alterazioni volumetriche del complesso.

Successivamente gli acquirenti ottenevano una concessione edilizia, la 1633 del 25/02/1983 per la realizzazione di una recinzione a servizio dell'area del fabbricato.

Inoltre in data 29/03/1986 con prot. 3557 (pratica di condono edilizio n. 428/1986) presentavano domanda di condono edilizio in base alla Legge 47/85 per opere di risanamento e restauro conservativo consistenti nella sostituzione dei solai di piano e copertura, la ripresa a settori delle murature portanti in mattoni pieni, il rinforzo della fondazione, una diversa disposizione degli spazi interni, nonché realizzazione di un garage in lamiera zincata. Pertanto a seguito delle opere indicate nella domanda di condono (che sono state dichiarate realizzate nell'anno 1976) la configurazione del fabbricato principale dove si trovano i subalterni 9 e 11 è corrispondente allo stato attuale (accertato in sede di sopralluogo) e alle planimetrie catastali agli atti (tranne la soffitta che non risulta indicata nel subalterno 11). Riguardo il sub 13 (garage) a seguito di parere paesaggistico rilasciato da parte della Provincia di Macerata (che si trova allegato alla documentazione relativa alla pratica di condono edilizio n. 428/86) si prescriveva il rivestimento delle pareti esterne del garage in muratura successivamente intonacate e tinteggiate con colori della scala delle terre e il manto di copertura con lastre di fibrocemento color cotto. Dette opere ad oggi non risultano realizzate e la concessione in sanatoria non risulta rilasciata da parte del Comune in quanto mancante un pagamento richiesto pari a €. 672,00 per indennità pecuniaria (richiesto da parte del Comune in data 18/07/2006 con nota prot. 13197); chiaramente oltre l'importo richiesto dal Comune saranno da aggiungere gli interessi legali dal 18/07/2006 alla data di effettivo pagamento (indicativamente alla data del 19/06/2025 questi interessi sono pari a circa €. 200,00). Si precisa che essendo la pratica di condono unica (riguarda tutti e tre i beni pignorati facenti parte del lotto 2) e benchè il pagamento dell'indennità riguarda il solo garage, così come le opere di rivestimento, fino a quando non viene pagata l'indennità e rivestito il garage il Comune non rilascia il condono.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di integrare e

modificare la concessione edilizia n. 406 del 26/10/1978 per interventi di manutenzione straordinaria senza modifica di destinazione d'uso al fabbricato HOTEL PARADISO sito in località Fosso A Mare di Porto Potenza Picena, presentata il 29/05/1980, rilasciata il 11/11/1980 con il n. 1012 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 9 e 11

Concessione edilizia N. **1633**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzare la recinzione dell'area al servizio del proprio fabbricato sito in Potenza Picena loc. Fosso A Mare (S.P. Potentina), presentata il 21/09/1982, rilasciata il 25/02/1983 con il n. 1633 di protocollo

Condono edilizio - Legge 47/85 e legge 724/94 N. **3557 (pratica di condono edilizio n. 428/86)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di risanamento conservativo e restauro del fabbricato principale, realizzazione di un accessorio esterno ad uso garage, presentata il 29/03/1986 con il n. 3557 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Subalterni 9, 11, 13.

La pratica di condono non risulta chiusa da parte del Comune di Potenza Picena e allo stato attuale non risulta rilasciata la concessione in sanatoria, ciò in quanto non risulta pagata un'indennità pecuniaria richiesta dal Comune nel 2006 e pari a €. 672,00 (oltre interessi legali) e non risulta rivestito il garage.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1 - zona agricola normale.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 26 ZONE AGRICOLE NORMALI (E1)

1. Tali sottozone comprendono tutte le aree che per loro caratteristiche morfologiche e geomorfologiche sono compatibili con la normale attività agricola e nelle quali sono tutt'ora presenti colture agrarie ed aziende zootecniche.

2. Il ruolo principale di tali aree è la produzione agricola effettuata in modo da privilegiare le colture che corrispondono alla vocazione ed alle caratteristiche del territorio e che garantiscono la tutela dello stesso nonché la conservazione dell'attività produttiva.

3. Nella sottozona "E1" valgono le indicazioni della L.R.13/90.

4. Sono ammessi i seguenti interventi:

- ? manutenzione ordinaria;
- ? manutenzione straordinaria;
- ? restauro e risanamento conservativo;
- ? ristrutturazione vincolata;
- ? demolizione con fedele ricostruzione;
- ? nuove costruzioni.

5. Le previsioni del Piano si attuano mediante intervento edilizio diretto.

6. Sono compatibili le attività produttive connesse allo specifico assetto vegetazionale dell'area cioè le attività forestali, agricole e zootecniche. Sono ammessi e favoriti progetti che prevedano: la rinnovazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario; l'estensione degli elementi lineari per il ripristino del reticolato paesaggistico ed ecologico che colleghi i vari sistemi (corridoi ecologici); la rinaturazione di rimboschimenti misti a dominanza di conifere ed il restauro dei sistemi ripariali.

7. Nella realizzazione di manufatti o strutture, che possono rappresentare impatti negativi per il paesaggio agrario o naturale, è necessario prevedere delle sistemazioni a verde che minimizzino ogni forma di inquinamento visuale, sonoro, atmosferico. In caso di realizzazione di nuove opere devono essere individuati gli elementi vegetali che interferiscono con il progetto in quanto sono comunque sottoposti a tutela integrale tutti gli elementi botanico – vegetazionali che per dimensioni non sono stati cartografati negli elaborati di indagine allegati al presente piano (elementi singoli e lineari inclusi del paesaggio agrario).

8. Nella valutazione dei progetti relativi alle nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico prenderà anche in considerazione gli aspetti relativi alla possibilità di salvaguardare il paesaggio mediante adeguate progettazioni delle aree destinate a verde ornamentale. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale, in sede di approvazione dei relativi progetti, imporre la realizzazione di determinate tipologie di impianto, valutate caso per caso.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambito di tutela art. 142 Dlgs 42/2004 - art. 41. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 41 VINCOLI VARI

1. Le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, monumentale e paesistico, militare, sono assoggettate alle relative Norme Nazionali e Regionali; così pure le cave e le discariche.
2. Per le aree centuriate estese dal confine comunale settentrionale ad una fascia di 500 m a sud della strada Regina resta l'obbligo dell'invio dei progetti alla Soprintendenza per Beni Archeologici per il parere preventivo.
3. Per le aree a rischio archeologico, come di seguito specificate, dovranno essere inviati alla Soprintendenza per Beni Archeologici tutti i progetti che prevedano opere di scavo o sterro:
 - ? nel centro storico;
 - ? nelle fasce dalla linea di costa alla SS 16 e da questa verso l'interno per un'ampiezza di 500 m;
 - ? nelle fasce di 200 m per lato lungo la strada dalla casa cantoniera presso la foce dell'Asola al Capoluogo (per Montecoriolano e Montecanepino);
 - ? nelle fasce di 200 m per lato lungo la strada di S.Maria a Potenza a S. Girio (per le diverse c.SanPaolo e c.Giorgini)
4. Nelle zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti vanno rispettate per l'edificazione le norme stabilite dalla regolamentazione di legge in merito.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 11

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 9

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rivestimento del garage mancante e copertura in fibrocemento mancante, mancato rilascio concessione in sanatoria

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzare il rivestimento del manufatto adibito a garage e nuova copertura in fibro cemento e pagamento indennità richiesta da Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Rivestimento garage e nuova copertura: €3.000,00
- pagamento indennità € 670,00 e interessi legali per ora calcolati al 19/06/2025: €870,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 9

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale del sub 11 non è riportata la soffitta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per inserimento in planimetria della soffitta compreso rifacimento elaborato planimetrico catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica Docfa comprensiva di diritti catastali: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a Sub 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vale quanto riportato nella conformità edilizia del sub 13

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

Questa situazione è riferita solamente a Sub 13

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 11

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 9

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 13

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 11

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Sub 11

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA FOSSO A MARE 32/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **85,53** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano terra posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/b, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
- Coerenze: Foglio 40 p.la 88 sub 8 su più lati, foglio 40 p.la 88 sub 2, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Potenza Picena). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Potenza Picena, Civitanova Marche, Macerata, Ancona, Riviera del Conero.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona/Falconara km. 46,3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione FFSS Porto Potenza Picena km. 1,6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Porto Recanati km 11,6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Civitanova Marche km 10,8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Ingresso SS7 var Civitanova Marche km 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. 8,1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune al piano terra, il bene si trova al piano terra e si compone dei seguenti vani: ingresso, cucina, corridoio, camera, bagno e antibagno, ripostiglio e cantina. L'appartamento è semi-grezzo con le seguenti finiture: infissi esterni in ferro con vetro di tipo singolo; porte interne (bagno) portoncino d'ingresso in legno; pavimenti in monocottura; rivestimenti solo in bagno; bagno completo di lavandino, water, bidet, doccia e relativa rubinetteria; impianto idrico sottotraccia, impianto elettrico precario, impianto termico assente. Come visibile dalle foto allegate l'appartamento è utilizzato come deposito con alcune finiture non realizzate e quindi lo stato è semi-grezzo. Lo stato di conservazione, benchè l'appartamento non risulta terminato in alcune finiture è discreto. Riguardo l'impianto termico del piano secondo (sub 11) per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento) si precisa che la termostufa a pellet si trova ubicata nel vano cantina dell'appartamento al piano terra (sub 9). Per il motivo anzidetto ritengo di dover comprendere i due appartamenti e a questo punto anche il garage in un unico lotto. Per il motivo anzidetto ritengo di dover comprendere i due appartamenti e a questo punto anche il garage in un unico lotto visto che fanno parte della stessa pratica di condono edilizio (n. 428/1986) per il quale il Comune non ha ancora rilasciato la relativa concessione in sanatoria.

CLASSE ENERGETICA:

[214,18 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250620-043043-71886 registrata in data
20/06/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento piano terra	84,00	x	100 %	=	84,00
superficie lorda cantina piano terra	6,10	x	25 %	=	1,53
Totale:	90,10				85,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale appartamento piano terra (sub 9) = mq. 85,53 x €/mq. 800,00 = €. 68.424,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

68.424,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 68.424,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 68.424,00

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA FOSSO A MARE 32/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **161,25** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al piano secondo posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/B, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
- Coerenze: Foglio 40 p.la 88 sub 10 (su più lati), foglio 40 p.la 88 sub 7, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Potenza Picena). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Potenza Picena, Civitanova Marche, Macerata, Ancona, Riviera del Conero.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona/Falconara km. 46,3	nella media	
ferrovia distante Stazione FFSS Porto Potenza Picena km. 1,6	nella media	
autostrada distante Casello A14 Porto Recanati km	nella media	

11,6

autostrada distante Casello A14 Civitanova Marche km 10,8

nella media 

superstrada distante Ingresso SS7 var Civitanova Marche km 11

nella media 

porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. 8,1

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune, il bene si trova al piano secondo e si compone dei seguenti vani: ingresso, corridoio, cucina, sala, n. 3 camere e 1 bagno. Dall'appartamento si ha accesso al sottotetto mediante una porta (che si trova sulla parete del vano scala di fronte alla porta della camera di minori dimensioni) e una scala a pioli, il sottotetto ha altezze max al colmo di ca. 1,50 mt e minime ai lati di ca. mt. 0,60 come anche visibile negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie (concessione 1012 e condono 428) ; tuttavia lo scrivente CTU non è potuto accedere al sottotetto per la quantità di materiali depositati. Le finiture dell'appartamento sono costituite da: infissi esterni in legno con vetro di tipo singolo e persiane in legno; porte interne e portoncino d'ingresso in legno; pavimento corridoio in marmo; pavimenti camere, sala, cucina e bagno in monocottura; rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica; bagno completo di lavandino, water, bidet, doccia, vasca e relativa rubinetteria; impianti (idrico, elettrico e termico) sottotraccia. Lo stato di conservazione è discreto. Riguardo l'impianto termico (per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento) si precisa che è costituito da radiatori in ghisa e termostufa a pellet che si trova ubicata nel vano cantina dell'appartamento al piano terra (sub 9). Per il motivo anzidetto ritengo di dover comprendere i due appartamenti e a questo punto anche il garage in un unico lotto visto che fanno parte della stessa pratica di condono edilizio (n. 428/1986) per il quale il Comune non ha ancora rilasciato la relativa concessione in sanatoria.

CLASSE ENERGETICA:



[88,84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250620-043043-71890 registrata in data 20/06/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie esterna lorda piano 2°	129,00	x	100 %	=	129,00
Superficie lorda soffitta	129,00	x	25 %	=	32,25

Totale:	258,00	161,25
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale appartamento piano 2° (sub 11) = mq. 161,25 x €/mq. 1.100,00 = €. 177.375,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **177.375,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 177.375,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 177.375,00**

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA FOSSO A MARE 32/B

GARAGE

DI CUI AL PUNTO C

garage a POTENZA PICENA Contrada Fosso a Mare 32/b, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un garage sito al piano terra posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Trattasi di un manufatto con struttura in ferro di sostegno e tamponatura in lamiera compresa copertura anch'essa in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min 2,15 mt - max 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare 32/B, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 05/05/2008 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 86661 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 5213.2/2008 Reparto PI di MACERATA in atti dal 15/05/2008
- Coerenze: Foglio 40 p.lla 88 sub 2 (su due lati), foglio 40 p.lla 88 sub 12, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Potenza Picena). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Potenza Picena, Civitanova Marche, Macerata, Ancona, Riviera del Conero.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona/Falconara km. 46,3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione FFSS Porto Potenza Picena km. 1,6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Porto Recanati km 11,6	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Civitanova Marche km 10,8	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante Ingresso SS7 var Civitanova Marche km 11	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. 8,1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un garage con struttura portante in ferro e tamponatura e copertura in lamiera, la porta d'ingresso è scorrevole in lamiera, pavimento in cemento, dotato di impianto elettrico di tipo precario. Stato di conservazione scarso. In base alla domanda di condono depositata prot. 3557 del 29/03/1986 (pratica di condono 428/86) e al successivo parere paesaggistico rilasciato da parte della Provincia di Macerata il manufatto dovrà essere rivestito nelle pareti da laterizi intonacati e tinteggiati nel colore della scala delle terre e la copertura dovrà essere in fibro-cemento color cotto. Dette opere non risultano realizzate. Inoltre non risulta pagata ad oggi l'indennità pecuniaria stabilita da parte del Comune di Potenza Picena con nota prot. 13197 del 18/07/2006 pari a €. 672,00 oltre interessi legali dalla data del 18/07/2006 fino alla data del pagamento (a titolo esemplificativo gli interessi legali calcolati da 18/07/2006 al 19/06/2025 corrispondono a circa €. 200,00). Pertanto una volta realizzate le opere richieste da parte della Provincia di Macerata e comunicate al Comune compreso il pagamento dell'indennità comprensiva di interessi legali, l'Ente rilascerà la concessione in sanatoria che comprende anche le opere sanate per i subalterni 9 e 11. .

Per il presente bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto essendo un garage come tale non deve garantire comfort abitativo perchè di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'articolo 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda garage piano terra	21,00	x	100 %	=	21,00
Totale:	21,00				21,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale garage piano terra (sub 13) = mq. 21,00 x €/mq. 450,00 = €. 9.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore dei beni in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione degli immobili, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per l'appartamento al piano terra (nello stato di fatto in cui si trova) distinto al sub 9 sia di €/mq 800,00, per l'appartamento al piano 2° distinto al sub 11 sia di €/mq. 1.100,00, per il garage sito al piano terra distinto al sub 13 sia di €/mq. 450,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata (commerciale), considerando nel prezzo i diritti sui beni comuni. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalla planimetria urbanistica allegata alla domanda di condono edilizio (ultima in atti) assunta presso il Comune di Potenza Picena, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 07/05/2025. Ritengo di dover ricomprendere i subalterni 9, 11, 13 in un unico lotto per i seguenti motivi:

1)-l'appartamento di cui al sub 11 (piano secondo) ha la termotufa per la produzione di calore e acqua calda sanitaria posta nella cantina del sub 9 al piano terra e quindi ad esempio se ogni subalterno costituisse un autonomo lotto chi comprasse il solo appartamento al piano secondo (sub 11) si troverebbe senza una parte significativa dell'impianto termico-sanitario;

2)-tutti e tre i subalterni sono ricompresi nella pratica di condono n. 428/86 e quindi visto che la pratica non è ancora chiusa presso il Comune di Potenza Picena e quindi lo stesso Ente ancora non ha rilasciato la concessione in sanatoria (per i motivi che ho già indicato nei punti precedenti) ritengo di inserirli nello stesso lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,

conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, agenzie: Potenza Picena, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	85,52	0,00	68.424,00	68.424,00
B	appartamento	161,25	0,00	177.375,00	177.375,00
C	garage	21,00	0,00	9.450,00	9.450,00
				255.249,00 €	255.249,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.370,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.879,00**

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 forfetario 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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.879,00**

data 23/06/2025

il tecnico incaricato

Marco Morbidelli