

TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 95/2024

PROMOSSA DA

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

CONTRO

Con decreto dell'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione io sottoscritto geometra Alberto Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato Consulente Tecnico d'ufficio nella Espropriazione Immobiliare in oggetto.

I quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione erano i seguenti:

- 1- identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti;
- 2- 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;
- 3- indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli 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 risultano non opponibili all'acquirente;



- 4- accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;
- 5- descriva i beni, allegando rilievi planimetrici e fotografici;
- 6- 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;
- 7- determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare trascritto a carico della **** è il seguente:

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10/05/2024, REP. 1299, TRASCritto LI 29/05/2024 AL N° R.P. 6039 - ESPROPRIAZIONE N° 95/2024 PROMOSSA DA **PURPLE SPV S.R.L**, con sede in CONEGLIANO (TV), c.f. 04846340265 contro i diritti *pari alla piena proprietà* spettanti a **** sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **407**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **408**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **412**;

Espropriazione n° 95/2024



- **terreno** ubicato in Civitanova Marche (MC), distinto al **C.T.** alla sezione **Porto**, Foglio **10**, con la particella **300**;

QUESITO 1 – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1.1.1) Il frustolo di terreno pignorato è costituito da un **lotto edificabile** sito in Corridonia (MC), via Beato Pietro da Montolmo, distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con le particelle **407-408-412**.

Confina:

- sul lato Nord via Beato Pietro da Montolmo e con la p.lla 169 di proprietà del Comune di Corridonia;
- sul lato Est con la corte p.lla 414 del fabbricato condominiale di Via Beato Pietro da Montolmo 74-76;
- sul lato Sud con via Antonio da Montolmo, con la cabina elettrica p.lla 170 e con la p.lla 172 di proprietà E-Distribuzione spa e con la p.lla 169 di proprietà del Comune di Corridonia;
- sul lato Ovest con la p.lla 169 di proprietà del Comune di Corridonia, salvo altri.

1.1.2) Il frustolo di terreno pignorato è costituito da un **lotto edificabile** sito in Civitanova Marche (MC), via Sapri, distinto al **C.T.** al Foglio **10**, con la particella **300**.

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con le p.lle 2001, 2002 e 2003 di proprietà *** e ***;
- sul lato Nord/Est con la p.lla 1103 di proprietà ***, ***, *** e ***;
- sul lato Sud/Est con la corte p.lla 661 del fabbricato condominiale di via Capitano Elia n° 7, con la corte p.lla 569 del fabbricato



condominiale di via G. Pascarella n° 5, con la corte p.lla 1932 di proprietà della ***, con la p.lla 1933 di proprietà *** e con la corte p.lla 349 del fabbricato condominiale di via Sapri n° 41;

- sul lato Sud/Ovest con la p.lla 64 di proprietà ***, salvo altri.

1.2 SITUAZIONE CATASTALE

1.2.1 Risultano descritti all'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Corridonia (MC) in ditta:

****, proprietà per 1/1;

e sono distinti al foglio **28** con le p.lle:

- **407**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.19.75, Reddito Dominicale Euro 8,67, Reddito Agrario Euro 10,20;
- **408**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.01.85, Reddito Dominicale Euro 0,81, Reddito Agrario Euro 0,96;
- **412**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.00.16, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,08.

1.2.2 Risulta descritto all'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Civitanova Marche in ditta:

- ***, proprietà per 1/1;

ed è distinto alla sezione **PortoCivitanova** foglio **10** con la p.lla **300**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.51.40, Reddito Dominicale Euro 35,84 (Lire 69.390), Reddito Agrario Euro 34,51 (lire 66.820).

Espropriazione n° 95/2024



QUESITO 2 – PROPRIETÀ E TITOLARITÀ

2.1 TITOLARITÀ ALLA DATA DI TRASCRIZIONE

Alla data della trascrizione del pignoramento gli immobili erano di proprietà per 1/1 della ****

2.2 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TRASFERIMENTI

2.2.1 CORRIDONIA

Anteriormente al ventennio i terreni distinti al foglio **28** p.lle **407 e 408** erano identificati dalla p.lla **168** e di proprietà del COMUNE DI CORRIDONIA, sede Corridonia (MC), c.f. 00182490433.

Il COMUNE DI CORRIDONIA ha venduto i diritti a lui spettanti, pari alla piena proprietà alla ****con sede *** con atto di compravendita stipulato li 26/01/1996 dal notaio Pacifico Gianferro di Macerata, rep. 51439, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 13/02/1996 al n° R.G. 1518 e n° R.P. 1220.

Con variazione catastale per frazionamento del 14/05/2007 n° 146801.1/2007 in atti dal 14/05/2007, prot. MC0146801, la p.lla **168** è stata soppressa ed ha generato, tra altre, le attuali p.lle **407 e 408**.

Anteriormente al ventennio il terreno distinto al foglio **28** p.lla **412** era identificato dalla p.lla **167** e di proprietà della *** .

Con variazione catastale per frazionamento del 14/05/2007 n° 146822.1/2007 in atti dal 14/05/2007, prot. MC0146822, la p.lla **167** è stata soppressa ed ha generato, tra altre, l'attuale p.lla **412**.

La società *** ha venduto i diritti a lei spettanti, pari alla piena proprietà, alla **** con sede in***

con atto di permuta stipulato li 21/05/2007 dal notaio Paolo Chessa di Corridonia, rep. 200460/23282, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 23/05/2007 al n° R.G. 8779 e n° R.P. 5395.



2.2.2 CIVITANOVA MARCHE

Anteriormente al ventennio il terreno distinto alla sezione PORTOCIVITANOVA, foglio 10 p.lla 300 di proprietà di ***in regime di bene personale.

La sig.ra **** ha venduto i diritti a lei spettanti, pari alla piena proprietà alla **** con sede *** con atto di compravendita stipulato li 13/07/2006 dal notaio Paolo Chessa di Corridonia, rep. 197899/22126, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 11/08/2006 al n° R.G. 15027 e n° R.P. 9232.

2.3 CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (ART. 2650 C.C.)

L'intestazione del bene in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

2.4 CORRISPONDENZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

La documentazione ipocatastale ex art. 567 c.p.c. depositata risulta conforme ai dati effettivi emersi dalle visure.

QUESITO 3 – FORMALITÀ, DIRITTI REALI, VINCOLI E ONERI

3.1 DIRITTI REALI E PERSONALI DI GODIMENTO

Alla società esecutata spettano sui terreni pignorati i diritti *pari alla piena proprietà*.

3.2 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

3.2.1 CORRIDONIA

Espropriazione n° 95/2024



I terreni pignorati sono gravati da una iscrizione ipotecaria e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **3357**, n° R.G. **15128**, del **21/10/2010**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 3.920.000,00, capitale Euro 1.960.000,00, tasso interesse annuo 3,437%, anni 30, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 14/10/2010, rep. 207426/27172, a favore della **BANCA DELLA MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti alla società *******, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), Località Le Grazie, distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **407**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), Località Le Grazie, distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **408**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), Località Le Grazie, distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **412**.

I terreni sono gravati da un pignoramento e precisamente:

1) Trascrizione n° R.P. **6039**, R.G. **7768**, del **29/05/2024**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **10/05/2024**, rep. **1299**, a favore **PURPLE SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 04846340265, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti alla società ********, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **407**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con la particella **408**;
- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** al Foglio **28**, con

Espropriazione n° 95/2024



la particella **412**.

3.2.2 CIVITANOVA MARCHE

Il terreno pignorato è gravato da una iscrizione ipotecaria e precisamente:

1) Iscrizione n° R.P. **7**, n° R.G. **82**, del **03/01/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 200.000,00, capitale Euro 100.000,00, tasso interesse annuo 5,865%, durata 18 mesi e un giorno, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28/12/2012, rep. 210773/29083, a favore della **BANCA DELLA MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti alla società *******, sul seguente immobile:

- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), Quartiere Risorgimento, distinto al **C.T.** alla sezione PORTOCIVITANOVA, al Foglio **10**, con la particella **300**.

Il terreno è gravato da un pignoramento e precisamente:

1) Trascrizione n° R.P. **6039**, R.G. **7768**, del **29/05/2024**, **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del **10/05/2024**, rep. **1299**, a favore **PURPLE SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 04846340265, contro i diritti *pari alla proprietà 1/1* spettanti alla società ********, tra altri, sul seguente immobile:

- **terreno** ubicato in Corridonia (MC), distinto al **C.T.** alla sezione PORTOCIVITANOVA, al Foglio **10**, con la particella **300**.

3.3 FORMALITÀ OPPONIBILI/NON CANCELLABILI

3.3.1 CORRIDONIA

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

Espropriazione n° 95/2024



- Della servitù di passaggio pedonale e carrabile, trascritta in data 23/05/2007 al r.p. 5397, insistente sulla **p.lla 408** a favore dell'area limitrofa di proprietà della ****, censita nel catasto terreni di Corridonia al foglio 28 con le particelle 409, 410 e 411, al fine di consentire l'accesso all'area di proprietà di questa;
- dalle prescrizioni del P.R.G. dei Comuni di Corridonia.

3.3.2 CIVITANOVA MARCHE

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione:

- dalle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Civitanova Marche;
- della servitù di passaggio carrabile non trascritta costituita dalla strada, da tempo realizzata, sulla porzione del lato Sud/Ovest.

QUESITO 4 – STATO DI OCCUPAZIONE

4.1 CORRIDONIA

I terreni risultano liberi.

4.2 CIVITANOVA MARCHE

Il terreno risulta libero.

QUESITO 5 – DESCRIZIONE DEI BENI E DOCUMENTAZIONE

5.2 CORRIDONIA

Trattasi di un lotto edificabile integralmente urbanizzato, della superficie complessiva di mq 2.240,00, costituito da tre porzioni di terreno tra loro contigue, ubicate nel Comune di Corridonia (MC), in Via Beato Pietro da Montolmo. L'area ricade in Zona "CLN" - area P.E.E.P. "N", secondo la vigente pianificazione urbanistica comunale.

L'edificazione assentita risulta pari a mc 7.700,14.

Sull'area erano stati avviati i lavori per la realizzazione di un fabbri-



cato condominiale composto da n. 16 alloggi, articolato nei Corpi "A" e "B" (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 dell'allegata documentazione fotografica). Le opere sono state successivamente sospese e ad oggi risultano eseguiti unicamente:

- parte dello splanteamento del Corpo "A";
- le strutture di fondazione del medesimo Corpo "A" e gli elementi strutturali di circa 1/3 dell'intero sviluppo progettuale del primo elevato.

5.3 CIVITANOVA MARCHE

Trattasi di un lotto edificabile non urbanizzato della superficie di mq. 5.140,00, sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) in Via Sapri (quartiere Risorgimento). L'area ricade nella Zona Progetto Norma 1.4 "San Marone".

Il lotto risulta pianeggiante e attualmente incolto. Il lato Sud/Ovest risulta delimitato da una porzione del tracciato stradale di Via Sacconi (vedi foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 dell'allegata documentazione fotografica).

QUESITO 6 – REGOLARITÀ EDILIZIA/URBANISTICA, AGIBILITÀ E A.P.E.

6.1 TITOLI EDILIZI E VARIANTI

6.1.1 CORRIDONIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corridonia è scaturito che nel lotto edificabile erano state presentate le seguenti pratiche edilizie (vedi documentazione urbanistica allegata):

- Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 611, pratica n. 3.072, rilasciata in data 17/03/2008;
- Variante al Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 1041, pratica n. 3.072, rilasciata in



data 03/09/2011.

Ad oggi il permesso è scaduto.

6.1.2 CIVITANOVA MARCHE

Non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitanova Marche.

6.2 SITUAZIONE URBANISTICA

6.2.1. CORRIDONIA

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le **p.lle 407-408-412** del foglio **28**, P.R.G. vigente adeguato al P.T.C. della Provincia di Macerata (approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008 - B.U.R. del 08/01/2009). Zona "CLN" (Area PEEP "N") rif.

N.T.A. art. 18 Negli elaborati grafici del PIANO, la dicitura "CL" seguita dalla sigla costituita da lettera e cifra (relative alla zona omogenea di riferimento), indica le lottizzazioni convenzionate, in corso di realizzazione provenienti dal piano Vigente.

Quelle provenienti dal Programma di Fabbricazione, tutt'ora vigenti, sono indicate con la sigla " CL " seguita da cifra o lettera. (La cifra si riferisce all'elenco delle lottizzazioni dell'archivio comunale, mentre la lettera indica le aree PEEP).

Come detto, si tratta di Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.

Nel caso il Piano Regolatore preveda ampliamenti di tali lottizzazioni, gli obblighi aggiuntivi previsti dal PIANO per la dotazione di standard si applicano solo alle nuove porzioni in ampliamento.

Oltre a lottizzazioni ancora vigenti (provenienti dal P.di F.) il Piano



può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

Le aree suddette sono comprese in un "Comparto minimo di intervento" rif. N.T.A. art. 4. Le zone omogenee "C" e "D" e "RF" perimetrata con linea continua blu sulle planimetrie di azionamento in scala 1:2.000 costituiscono "Comparto Minimo di Intervento". Per esse vige l'obbligo di redazione di un piano attuativo unitario.

Nell'ambito di un comparto minimo di intervento tutti i proprietari di aree avranno i medesimi diritti ed oneri, in misura proporzionale alla quantità di superficie posseduta ricadente nel comparto, indipendentemente dalla sua destinazione specifica.

I piani di lottizzazione potranno essere attuati anche per stralci funzionali del comparto minimo individuato dal PIANO, in tal caso il Comune si riserverà di valutare preventivamente e accettare la funzionalità degli stralci proposti, i quali dovranno attenersi ai seguenti requisiti minimi

a) progetto di massima dell'intero comparto così come individuato dal P.R.G. con indicazione della localizzazione degli spazi pubblici e della viabilità principale, quest'ultima vincolante nella progettazione degli stralci successivi;

b) accettazione dello schema di massima proposto sull'intero comparto da parte di tutti i proprietari interessati al COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO, nel caso in cui perimetra una zona di completamento, residenziale o produttiva, ammette l'intervento diretto a condizione di realizzare le dotazioni di standard presenti in planimetria scala 1:2000 interne al comparto, le quali hanno valore prescrittivo.



VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE MC. 9.300,00

6.2.2 CIVITANOVA MARCHE

Il terreno secondo il P.R.G. del Comune di Civitanova Marche ricade in (Zona censuaria "B") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **Progetto Norma (PN) 1.4** "San Marone" di cui all'art. 4.4.1.4 delle N.T.A. del P.R.G. e rientra in gran parte nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.1** "Attrezzature fra Ferrovia e quartiere Risorgimento" attuabile tramite piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP.

Criteri d'intervento **UMI 1.4.1** riguarda l'area più "urbana", delimitata dalla metropolitana di superficie a nord e dall'edificato del quartiere Risorgimento dall'altro. Gli interventi riguardano:

- nuova edificazione volta a ridisegnare la frammentarietà del tessuto urbano retrostante, e a creare un fronte per gli spazi aperti antistanti;
- realizzazione di parcheggi a raso semipermeabili in adiacenza al percorso pedonale che collega quartiere Risorgimento - stazione metropolitana - quartiere S. Marone;
- realizzazione di spazi attrezzati per lo sport e spazi alberati, come sequenza di spazi pubblici per i due quartieri;
- realizzazione di sottopasso carrabile, continuazione di via Verga fino a via N. Bixio;
- realizzazione della stazione della metropolitana di superficie, prevista come una copertura leggera al di sopra di una piazza ribassata rispetto al livello della metropolitana e contigua al percorso pedonale.

Prescrizioni del progetto:

- collegamento della viabilità tra via Sapri e via Verga a mezzo di

Espropriazione n° 95/2024



- sottopasso carrabile;
- interconnessione pedonale e ciclabile in corrispondenza della prevista stazione della "metropolitana di superficie" tra il sistema degli spazi pubblici del quartiere San Marone posti a nord della linea ferroviaria e quelli posti a sud della stessa nel quartiere Risorgimento;
 - viabilità di collegamento tra via Sapri e via del Casone sul quale dovranno attestarsi gli edificati residenziali e terziari;
 - localizzazione del percorso ciclo-pedonale e degli spazi aperti per lo sport ed il tempo libero in corrispondenza della linea ferroviaria.

Marginalmente nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.3** "completamento residenziale di via del Casone" attuabile tramite piano di iniziativa privata. Criteri d'intervento **UMI 1.4.3** Sono previste residenze a due piani il cui accesso avviene da via del Casone e sono disposte a pettine rispetto ad essa. La bassa densità dell'intervento mantiene il carattere rurale ed estensivo dell'area.;

- in parte **zona omogenea B** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. individuata con la sigla "**B2.12**" regolamentata dall'art. 4.3.2.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema R3** "Città in aggiunta" di cui all'art.

4.2.1.6 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre, l'area ricade all'interno dell'ambito Categoria della struttura geomorfologica - "**Pozzo ad uso potabile**" di cui agli artt. 3.1.4.7 e 5.1.1.7 delle N.T.A. del P.R.G. (presenza di n. 1 pozzi).

L'area è ricompresa totalmente nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica - "**Piane Alluvionali**" (art. 27);
- Patrimonio botanico-vegetazionale - "**Aree coltivate di valle**" (art.



31.2) .

Si fa, però, presente che l'area è esente in parte in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni, ai sensi dell'art. 8.2.1 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "B".

L'intera UMI 1.4.1 ha i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale mq. 31.071,00;
- Superficie fondiaria mq. 6.643,00;
- Superficie massima realizzabile mq. 6.806,00 di cui mq. 4.764,00 residenziale e mq. 2.042 commerciale, direzionale.

Metà della superficie residenziale mq. 2.362,00 può essere ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Come di può constatare dalle NTA del PRG vigente per poter realizzare l'edificazione dell'area oggetto della presente perizia, necessita, la presentazione di un piano di lottizzazione unitario che preveda l'intervento edilizio su tutte le proprietà facenti parte della UMI 1.4.1.

SUPERFICIE MASSIMA EDIFICABILE 1.092,00 RAPPORATA AI MQ. DEL LOTTO.

6.3 DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (ART. 36 DPR 380/2001)

Non sono presenti difformità.

6.4 AGIBILITÀ

Non sono presenti certificati di agibilità.

6.5 A.P.E.

La classe energetica non viene fornita poiché i lotti di terreno sia di Corridonia che di Civitanova Marche non necessitano dell'attestazione APE.

QUESITO 7 – VALORE**7.1 CRITERIO DI STIMA**

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed



intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadro su ciascun lotto.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- consultare professionisti operanti nel settore;
- effettuare indagini e rilevazioni tramite principali portali e banche dati immobiliari;

Si precisa inoltre che la valutazione espressa è:

- riferita allo stato attuale dei beni, come accertato in sede di sopralluogo;
- **prudenziale** per il lotto edificabile sito in Corridonia considerato il marcato rallentamento del mercato immobiliare e la conseguente riduzione dei valori medi registrati anche in considerazione della forte presenza di extracomunitari;
- **molto prudenziale** per il lotto edificabile di Civitanova Marche in considerazione della particolarità della lottizzazione poiché l'edificazione resta molto complessa a causa del notevole numero dei singoli proprietari dell'area interessata. Altresì il PRG ha posto a carico dei lottizzanti oltre alle opere di urbanizzazione primaria



(strade, parcheggi e verde), ulteriori opere aggiuntive quali la realizzazione del sottopasso ferroviario, la stazione delle metropolitane di superficie e della relativa piazza antistante. Questi vincoli rendono l'intervento non appetibile a causa degli elevati costi da sostenere.

- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE

LOTTO EDIFICABILE CORRIDONIA (foglio 28, p.lle 407-408-412)

mq. 2.240,00 x €/mq. 68,00 = € 152.320,00

Che si arrotondano ad € **152.500,00** (centocinquantaduemilacinquecento/00)

LOTTO EDIFICABILE CIVITANOVA MARCHE (sezione PortoCivitanova foglio 10, p.lla

100) mq. 5.140,00 x €/mq. 17,00 = € 87.380,00

Che si arrotondano ad € **87.500,00** (ottantasettemilacinquecento/00)

7.3 DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA

I beni pignorati dovranno essere alienati in due lotti.

7.4 COMPOSIZIONE DEL LOTTO E VALORE

LOTTO 1

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **lotto di terreno edificabile** della superficie di mq. 2.240,00, ubicato in Corridonia (MC), Via Beato Pietro da Montolmo.*

*Il lotto è compreso nella Lottizzazione "**P.E.E.P. N**", ed ha una capacità edificatoria massima di mc. **9.300**.*

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Corridonia ed è

Espropriazione n° 95/2024



distinto al foglio **28** con le particelle:

- **407**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.19.75, Reddito Dominicale Euro 8,67, Reddito Agrario Euro 10,20;
- **408**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.01.85, Reddito Dominicale Euro 0,81, Reddito Agrario Euro 0,96;
- **412**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie Ha 0.00.16, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,08.

Il valore attuale del primo lotto è di € 152.500,00.

LOTTO 2

Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **lotto di terreno edificabile** della superficie di mq. 5.140, ubicato in Civitanova Marche (MC), Via Sappri.

Il lotto è compreso nella Lottizzazione "**PN 1.4 SAN MARONE - UMI 1.4.1 e 1.4.3**", ed ha una capacità edificatoria di mq. **1.092**.

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Civitanova Marche ed è distinto alla **sezione PORTOCIVITANOVA foglio 10 particella 300**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.51.40, Reddito Dominicale Euro 35,84 (Lire 69.390), Reddito Agrario Euro 34,51 (lire 66.820).

Il valore attuale del secondo lotto è di € 87.500,00.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 01/12/2025

Il C.T.U.

