



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

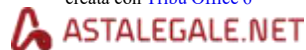
ORTLES 21 S.R.L.

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Sofia Burattini**

CF: BRTSFO70A62B474B

con studio in MACERATA (MC) via Giovanni XXIII, 45

telefono: 3474820723

email: s.burattini@archiworld.it

PEC: sofia.burattini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **600,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 20 vani, rendita 2.427,35 Euro, indirizzo catastale: Strada del Casone, piano: T-1-2, intestato a ( ), derivante da impianto

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (sono presenti alcune difformità nella rappresentazione planimetrica) si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115, 38, 85 (stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

**B** residenziale e magazzini a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **1.163,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a ( ), derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in

atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, sub 2, part. 8 (stessa ditta intestataria); piano primo: part. 38, subb. 6, 10 (stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 1.280,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a ( ), derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in

atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 1, 3, 4, 13, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta



intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 159 mq, rendita 435,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a  
( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 2, 3, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC -partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti 247, piano: T -1, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata (il sub. è BCNC e risulta effettivamente un bene comune a servizio di più unità immobiliari); la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 4, 3, 16 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a il bene è accatastato come BCNC., derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione); I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 9, 10 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1-2-3, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 1, 11, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a  
( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 6, 9 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).



- foglio 28 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 1, 6 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 7, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 7, 11 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 2, 3 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

**C** **casa colonica con depositi e stalla** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \_\_\_\_\_) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

**D** **tettoia** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **667,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \_\_\_\_\_)



)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è  
posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 599,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a  
( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728  
in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte), f. 28, p. 195 ( esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a "SOC P A IMMOBILIARE CRISTINA CON SEDE IN CIVITANOVA MARCHE", ciascuno per i propri diritti)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

**E** serra a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

**Questa struttura al momento del sopralluogo era stata rimossa**, tuttavia rientra fra quelle condonate e che il PRG consente di accorpate ai sensi dell'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG. Secondo i documenti della sanatoria la serra misurava 6,03 m x 22,81 m, con altezza minima di 2,66 m e massima di 3,67 m, nella planimetria dell'accatastamento misura circa 5,80 m x 11,00 m, l'altezza media è indicata pari a 2,20 m. In via prudenziale si ritiene di considerare ricostruibile una superficie pari a quella accatastata, cioè 64,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a  
( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728  
in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



**F servizi igienici - edificio non esistente** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

**Alla data del sopralluogo non è stata rilevata l'esistenza del bene.**

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte). La coerenza oggettiva non è verificata.

**G parco privato** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **29.192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,88 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 190, 38, 114 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 85 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1210, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,44 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 38, 117, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi
- foglio 28 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 240, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38, 84, 190, 117 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).



- foglio 28 particella 115 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38,189, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 117 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 85, 114, 190, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 189 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 4.300, superficie 4300, reddito agrario 28,87 €, reddito dominicale 29,98 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 421, 524, 190, 38, 115, 11, 8, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.
- foglio 28 particella 190 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 600, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189, 524, 84 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), f. 28, p. 523 (intestata a " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_)).
- foglio 28 particella 191 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 10, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \_\_\_\_\_), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 192, 117, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, p. 522 (intestata a " \_\_\_\_\_ ").
- foglio 28 particella 192 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 80, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 193, 85, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.
- foglio 28 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 90, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (n. 384)  
Coerenze: la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.
- foglio 28 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 8048, reddito agrario 54,03 €, reddito dominicale 56,11 €, intestato a \_\_\_\_\_



- ), derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/2002 Pratica n. 169724 in atti dal 03/10/2002 (n. 2443.1/2002)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189 (appartenente alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, f. 28, pp. 483, 484, 485 (intestate a "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO)), f. 28, p. 524 (intestata a "A  
 )).
- foglio 28 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana Urb. 2, qualita/classe ente urbano, superficie 9410, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (N. 384)  
 Coerenze: I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115, 38, 85 (stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, indirizzo catastale: CONTRADA PIANE CHIENZI n. 247, piano: T, intestato a BCNC, corte comune a tutti i subb del f.28, p.38, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 115, 189, 84, 114, 85, p. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), p. 195 ( esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a "S  
 ), ciascuno per i propri diritti)

**G.1** altro fabbricato, composto da ricovero per animali. Nella part. 189 si trova un recinto per cani della superficie lorda di circa 105 mq, con altezza minima di 1,90 m e massima di 2,59 m realizzato con elementi portanti in tubolari metallici, rete metallica e coperto con lamiera ondulata. Secondo il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, il "ricovero per animali domestici e da cortile" è realizzabile in edilizia libera (punto 47). La normativa non fornisce indicazioni precise circa le dimensioni, la giurisprudenza cita sempre dimensioni limitate. In questo caso le dimensioni non sono limitate, ma alla data del sopralluogo ospitava diversi cani. Si ritiene comunque che in caso di non utilizzo al fine del ricovero dei cani vada smontato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31.846,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.707.792,20</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.707.792,20</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>15/04/2025</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile identificato al N.C.E.U. al f. 28, part. 38, sub. 1 è concesso in comodato d'uso gratuito con contratto del 19/07/2021, registrato al n. 1768 serie 3 del 2021 al sig. \_\_\_\_\_, nato il 01/01/19

Il sig. \_\_\_\_\_ è custode dell'immobile e dipendente della società stessa con contratto a tempo indeterminato part-time, il contratto è connesso al rapporto di lavoro in atto.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria altri contratti dal 2010 (anno in cui è stato introdotto l'obbligo di inserimento dei dati catastali degli immobili nei contratti e relativamente ai soggetti presenti in sede di stipula).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *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 15/07/2010 a firma di Moretti Antoni, notaio a Civitanova Marche ai nn. 93657/18609 di repertorio, iscritta il 16/07/2010 a Macerata ai nn. 10715/2393, a favore di BANCA CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A., con sede in Fano (PU), c.f. 00129820411, contro BANCA CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. (terzo datore di ipoteca), con sede in Civitanova Marche (MC), c.f. 00723840435, debitore non datore di ipoteca \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00.

Importo capitale: € 3.500.000,00.

Durata ipoteca: 13 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di uff. giud. tribunale di Macerata ai nn. 1059 di repertorio, trascritta il 12/06/2023 a Macerata ai nn. 8533/6425, a favore di ORTLES 21 S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 12084290969, contro

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Gli edifici (ad eccezione delle tettoie in metallo e della serra rimossa) sono stati censiti dal P.R.G. come "edifici e manufatti storici", risultano pertanto vincolati ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/1990; l'area è inoltre parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). Per maggiori dettagli si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'allegato relativo all'inquadramento urbanistico.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

, con sede in Civitanova Marche (MC), per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal ), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Antonio Moretti, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 56695 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a Macerata ai nn. 13255/9361.

Nell'elenco dei beni compaiono anche le particelle 9, 113, 116 del f. 28, che con pratica n. MC0210643, in atti dal 23/12/2008, sono state soppresse ed unite alla part. 38, generando i subb. da 3 a 17.

, con sede in Civitanova Marche (MC), c.f. per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - compravendita (dal 18/02/2004), con atto stipulato il 18/02/2004 a firma di Antonio Moretti, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 66012/8366 di repertorio, trascritto il 04/03/2004 a Macerata ai nn. 3684/2356.

Il titolo è riferito solamente a f. 28, part. 421 (immobile predecessore p. 407 dal 03/10/2002 al 23/04/2003, e p. 11 dal 05/06/1986 al 03/10/2002)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Minerva srl per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 27/12/1984), con atto stipulato il 27/12/1984 a firma di Mario fanti, notaio a Porto Recanati ai nn. 26956/10970 di repertorio, trascritto il 15/01/1985 a Macerata ai nn. 540/422.

Il titolo è riferito solamente a particelle al f. 38 nn. 192 (ex 85/b), 9 (ora 38), 116 (ora 38), 115, 85 (ex 85/a), 111, 112, 189 (ex 11/b), 113 (ora 38), 84, 190 (ex 86/b), 114, 117 (ex 117/a), 191 (ex 117/b).

Non fa parte dei beni trasferiti la part. 8

EUROPLASTICA S.R.L. con sede in Civitanova Marche (MC), c.f. 00138140439 per la quota di 1/1, in forza di atto di rasformazione di società (dal 04/05/2001 fino al 18/02/2004), con atto stipulato il 04/05/2001 a firma di Antonio Moretti, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 66012/8366 di repertorio, trascritto il 11/02/2003 a Macerata ai nn. 2070/1382.

Il titolo è riferito solamente a f. 28, part. 421 (immobile predecessore p. 407 dal 03/10/2002 al 23/04/2003, e p. 11 dal 05/06/1986 al 03/10/2002)



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **3235/1986**, per lavori di costruzione di tettoia, rilasciata il 31/05/1986 con il n. 3235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al f. 28, p. 38, sub. 16.

Il condono non è stato trovato nella cartella dell'edificio, tuttavia è citato nel condono 357/1995 rilasciato successivamente sullo stesso edificio.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **357/1995**, intestata a \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, per lavori di ampliamento di tettoia già precedentemente condonata, costruzione di accessorio agricolo, rilasciata il 04/12/1996 con il n. 357 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni identificati al f. 28, p. 38, subb. 15 (serra) e 16 (tettoia).

La serra alla data del sopralluogo risultava rimossa.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **346/1995**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di "cambio di destinazione funzionale porzione piano terra edifici accessori ex villa Bonaccorsi da agricoli a commerciali.", rilasciata il 16/12/1996 con il n. 346 di protocollo, agibilità del 16/07/1998 con il n. 18629 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al f. 28, p. 38, sub. 2

Concessione edilizia N. **22/1985**, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di costruzione di una recinzione, rilasciata il 26/01/1985 con il n. 22 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zona F - zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

si riporta di seguito quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024, rilasciato dal Comune di Civitanova Marche il 14/06/2024.

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE VI

Vista la richiesta avanzata dall'Arch. Burattini Sofia, acquisita con prot. n. 38157 del 07/06/2024 tendente ad ottenere, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in strada Del Casone/c.da Piane Chienti distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 84, 85, 111, 112, 114, 115, 117, 189, 190, 191, 192, 193, 421 al N.C.T. e al foglio n. 28

particelle  
n. 8, 38 al  
N.C.E.U.;  
Visti gli  
atti  
d'ufficio;

Visto il vigente P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05/07/2007 e ss.mm.ii.; Visto il vigente P.T.C. approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 11/12/2001 e ss.mm.ii.;

Viste le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 4 comma 2 delle relative N.T.A.;



Visto il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC) approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 104 del 06/12/2019;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

## CERTIFICA

1. che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 8, 85, 117, 189, 190 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;
- in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema M2** "Le strade di attraversamento" di cui all'art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;

che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 84, 111, 114, 115 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con la destinazione urbanistica **zona omoge-**

**nea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C.

n. 77 del 29.11.2016;

2. che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particella n. 38 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;
- in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento



**“rv-ristrutturazione vincolata”** e ricadente all’interno del **sub-sistema V5** “I capisaldi del verde urbano e territoriale” di cui all’art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale **“NB 5”** di cui all’art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;

3. che l’immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 112, 191, 192, 193 di Civitanova Marche (Zona censuaria “A”) risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con la destinazione urbanistica **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all’art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all’interno del **sub-sistema M2** “Le strade di attraversamento” di cui all’art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;
  
4. che l’immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particella n. 421 di Civitanova Marche (Zona censuaria “A”) risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:
  - in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all’art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d’intervento **“rc-risanamento conservativo”** e ricadente all’interno del **sub-sistema V5** “I capisaldi del verde urbano e territoriale” di cui all’art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale **“NB 5”** di cui all’art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;
  - in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all’art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all’interno del **sub-sistema M2** “Le strade di attraversamento” di cui all’art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;
  - in parte **VAR 13 “Piano Direttore Tecnico Distributiva”** di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/07/2005.

Inoltre, l’area ricade all’interno dei seguenti ambiti:

- Categoria del patrimonio storico-culturale – “Censimento edifici” individuati con i n. 267a- 267b- 267c di cui all’art. 5.1.1.7 delle N.T.A. del P.R.G. *per le particelle n. 38, 8; “Edifici e manufatti storici (ambito di tutela)* di cui agli artt. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5, art. 4.3.6.2 delle N.T.A. del P.R.G. *in gran parte per le particelle*

*n. 421, 189, 8, 85, 117, 190, totalmente per le particelle n. 111, 114, 84, 38, 115.*

L’area è ricompresa 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) *totalmente per tutte le*



*particelle;*

- Patrimonio botanico-vegetazionale - “*Aree coltivate di valle*” (art. 31.2)” *totalmente per tutte le particelle.*

L’area, inoltre, è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D. Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1 lett.

g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento: *in gran parte per le particelle n. 8, 85, 117, 38, 115, totalmente per le particelle n. 114, 111,*

Si precisa, inoltre, che l'intera area è inclusa nell’ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse Nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D. Leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Il presente certificato, ai sensi del comma 3 dell’art. 30 del D.P.R. 380/2001, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo intervenute modificazioni dello strumento urbanistico.

Si rilascia il presente certificato in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge.

Civitanova Marche, lì 14/06/2024

**IL DIRIGENTE**

**Ing. Sandra  
Gennarettini**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: f28, p.8: - alcune modifiche alla divisione interna; - presenza di 2 balconi (uno sul fronte principale ed uno sul retro), la cui realizzazione appare invero remota, ma tuttavia non rappresentati in planimetria, per la difformità riguardante i balconi si ritiene che dimostrando (tramite immagini o altri documenti d’epoca) che l’intervento è antecedente all’entrata in vigore della L. 765/1967 non sia necessaria la regolarizzazione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanzione ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 6-bis, comma



5

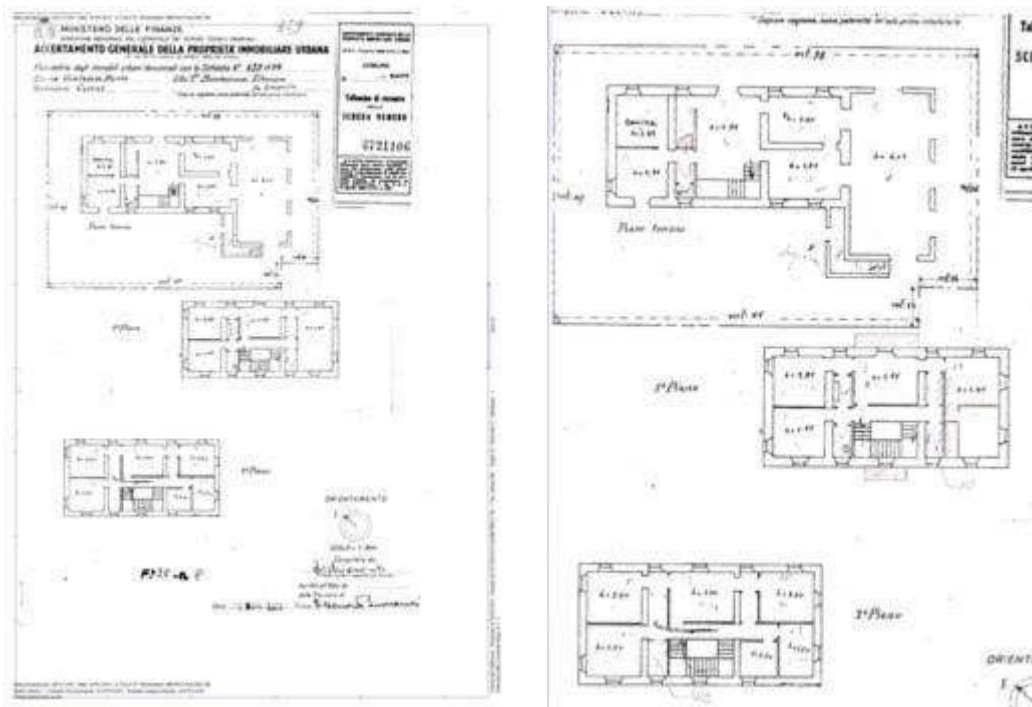
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione : €.1.000,00
- competenze professionali per pratica edilizia comprensiva di rilievo dell'edificio (è stato considerato il solo importo relativo al rilievo altimetrico in quanto il rilievo planimetrico è stato inserito fra le spese per la regolarizzazione catastale): €.3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a f.28, p.8.

NOTA: per l'immobile censito al f.28, p.8 non risultano depositate pratiche presso l'UTC, pertanto, ai sensi del D.P.R. 380/200, art. 9-bis, comma 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, (...)." La planimetria catastale di primo impianto, risalente al 1939, è quella tutt'ora in atti.



#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'immobile identificato al f.28, p.38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 l'unica pratica reperita all'UTC è quella di sanatoria riguardante il cambio di destinazione d'uso per una porzione del piano terra (sub.2), per la rimanente parte dell'immobile non essendo presenti pratiche edilizie occorrerà fare riferimento alle planimetrie catastali in atti rispetto alle quali sono state riscontrate le seguenti difformità: - l'unità immobiliare al piano terra è di fatto unica; - al piano primo l'appartamento individuato al sub. 1 comprende parte del sub. 9, del sub 10, del sub 6 il sub. 7 e le porzioni di subb. 11 e 12 di sottotetto (il sottotetto è di fatto accessibile solo dal sub.1); - l'unità individuata al sub. 9 comprende anche parte del sub 8, mentre il sub. 8 è costituito da un solo vano; - i subb. 11 e 12 di fatto non esistono: il piano secondo coincide con il sottotetto che ha un'altezza minima di circa 4,10 m ed al colmo di circa 6,15 m ed è accessibile dall'interno del sub. 1; - al piano terra sotto il pianerottolo della scala sub. 5 è stato creato un ripostiglio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/200, 1art. 9-bis,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -per il piano terra (dove risultano modificati i prospetti per il tamponamento di alcune aperture) SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 37; -per i piani superiori (dove non sono stati modificati i prospetti) CILA in sanatoria (si ipotizza che la sanzione venga applicata a ciascuna delle unità immobiliari riscontrate allo stato di fatto); -rimozione del ripostiglio sotto il pianerottolo del sub. 5, .

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione per SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 37 (la sanzione, il cui importo minimo è pari a 1.032€ è stata indicativamente valutata in 2.000€, ma sarà l'UTC, che ne stabilirà l'importo effettivo): €2.000,00
- sanzione per assenza di CILA (si ipotizza che l'importo della sanzione venga applicato ad ogni unità immobiliare riscontrata ed oggetto di difformità: 3x1.000€): €3.000,00
- competenze professionali per le pratiche edilizie comprensive di rilievo altimetrico dell'edificio (il rilievo planimetrico è stato inserito fra le spese per la regolarizzazione catastale): €5.500,00

Questa situazione è riferita solamente a f.28, p38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

NOTA. La descrizione dell'irregolarità di cui sopra parte dal presupposto che ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, (...)." Stando alla normativa lo stato di fatto rilevato va quindi confrontato con il catastale di primo impianto, rispetto al quale vi sono delle evidenti difformità. Appare tuttavia ragionevole pensare che la situazione edilizia attuale derivi da interventi remoti, forse antecedenti la legge 765/1967, e sia pertanto legittima, mentre è erronea la rappresentazione catastale. La situazione andrà pertanto valutata con l'UTC.



*ricostruzione dello stato assentito su base catastale*

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, p.38, subb. 3, 5, 13, 14, 16.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in conseguenza delle difformità sopra descritte relativamente al f. 28, part. 38 l'elaborato planimetrico in atti non corrisponde alla situazione reale. Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuovo elaborato planimetrico per rappresentare i subalterni che deriveranno dalle procedure DOCFA relative al f. 28, p. 38.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo elaborato planimetrico: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, part.38

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'immobile identificato al f28, p.8 rispetto al catastale di impianto: - modifiche alla divisione interna; - presenza di 2 balconi (uno sul fronte principale ed uno sul retro).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della planimetria tramite procedura DOCFA, importo indicativo comprensivo delle spese per rilievo planimetrico: €.1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al f.28, p.8

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'immobile identificato al f.28, p.38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 rispetto al catastale di impianto è stata riscontrata l'errata rappresentazione planimetrica e consistenza catastale (si vedano la descrizione e le immagini della difformità edilizia); per quanto riguarda i subb. 11 e 12 in particolare si segnala che tali subb. (descritti come localizzati al piano II e III) non esistono perché non esiste il piano terzo, mentre il piano secondo (coincidente col sottotetto) è accessibile esclusivamente dall'interno del sub.1. L'altezza del sottotetto è inoltre indicata erroneamente, l'altezza minima è infatti di 4,10 m circa e non 1,10 m e quella di colmo 6,15 m circa e non 3, 20 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto (riguardante i subb. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dove sono state riscontrate difformità)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie dei subb. indicati tramite procedura DOCFA comprensivo di rilievo planimetrico: €.5.100,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al f.28, p.38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12



**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: al f. 28, part.38 i subb. 15 e 17 risultano accatastati e presenti in mappa, nella realtà non esistono.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - presentazione di tipo mappale per demolizione; - procedura DOCFA per demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di tipo mappale per eliminazione dei subb. 15 e 17: €.600,00
- procedura DOCFA per cancellazione dei subb. 15 e 17.: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, part.38, subb. 15 e 17

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme..**

Subb. 3, 5, 13, 14, 16

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme..**

La quota colpita è corrispondente alla quota posseduta. Nel ventennio le trascrizioni appaiono continue, tuttavia si fa presente quanto segue relativamente al periodo anteriore il ventennio. Tutti i beni (tranne il terreno al f. 28, part. 421) sono pervenuti della ditta “

” a seguito di trasformazione di società del 24/09/2002 (trascrizione 13255/9361 del 14/10/2002 – anteriore il ventennio) della ditta “ ” in ditta “

” e prima ancora tutti tranne il bene al f. 28, part. 8 erano pervenuti alla ditta “Minerva s.r.l.” dalla ditta “Società di ” con atto di compravendita trascritto ai nn. 540/422 il 15/01/1985. Per il bene al f. 28, part. 8 non è stato possibile rintracciare un atto antecedente la trascrizione 13255/9361 del 14/10/2002 (che è comunque anteriore il ventennio) malgrado siano state effettuate visure ipotecarie sul bene ed a ritroso sulle ditte interessate dai passaggi di proprietà. Il bene di cui al f. 28, p.421 (nato dalla soppressione della part. 407 e prima ancora della part. 11) è pervenuto alla ditta “

.” con atto trascritto il 04/03/2004 ai nn. 3684/2356. Alla ditta “ era pervenuto con atto di trasformazione di società da “ .” a ” trascritto il 11/02/2003 ai nn. 2070/1382. Anche a seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie sul bene e sulle ditte interessate non si è riusciti a risalire ad un atto inter vivos a carattere traslativo.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENZI

**VILLA SINGOLA**



## DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **600,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

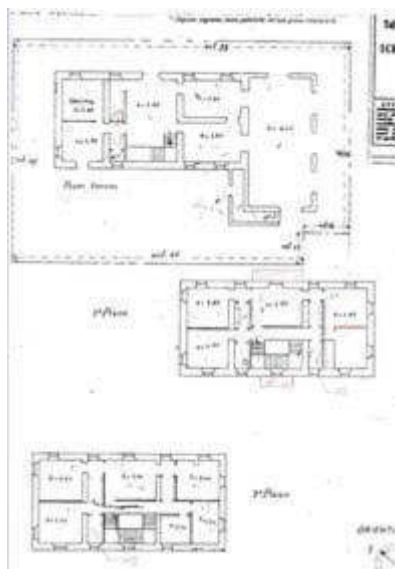
)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 20 vani, rendita 2.427,35 Euro, indirizzo catastale: Strada del Casone, piano: T-1-2, intestato a

, derivante da impianto

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (sono presenti alcune difformità nella rappresentazione planimetrica) si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115, 38, 85 (stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni



puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa padronale è fra quelle appartenute alla famiglia Buonaccorsi. L'impianto originario corrisponde al corpo principale a pianta rettangolare a tre piani con copertura a padiglione al quale è successivamente stato affiancato sul fronte sud un corpo ad un piano con copertura a terrazza. Il fronte principale affaccia ad est, verso l'attuale via Einaudi.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato color mattone con cornicione, cornici marcapiano, cornici delle finestre di colore chiaro. L'ingresso al piano terra è caratterizzato da una porzione di intonaco a bugnato. Il portone, le persiane e le finestre, in legno, sono color verde, così come il ferro battuto della ringhiera del terrazzo.

Il portone di ingresso immette in un vestibolo caratterizzato dalla presenza di una scala a C con ringhiera in ferro battuto e da due colonne che sorreggono il pianerottolo del piano superiore. A destra della scala (lato nord dell'edificio) si trovano gli ambienti di servizio (cucina, servizio igienico e dispense). A sinistra ci sono due sale di circa 22 mq ciascuna con belle controsoffittature in camorcanna con decorazioni pittoriche a tromp-l'oeil raffiguranti cornici e motivi floreali; le due sale sono illuminate da due finestre ciascuna ed affacciano una a est e l'altra ad ovest. L'altezza netta del piano terra è di circa 2,85 m. Dalle due sale di sinistra si accede ad un vasto ambiente (circa 89 mq) aperto sul giardino con 5 portefinestre oscurate attualmente da avvolgibili metallici. L'altezza di questo locale è di circa 4 m. La superficie lorda complessiva del piano terra è di circa 253 mq.

Al piano primo tre vani affacciano sul fronte principale, mentre sul fronte ovest si trovano due stanze e due servizi igienici. Anche qui sono presenti controsoffittature in camorcanna, allo stato attuale prive di decorazioni; l'altezza interna è di 2,90 m circa. Il terzo piano ha anch'esso tre vani sul fronte est e tre sul fronte ovest con un solo servizio igienico. L'altezza netta è di circa 3 m, i solai sono sempre controsoffittati in camorcanna, una delle controsoffittature ha decorazioni pittoriche raffiguranti cornici e motivi floreali. La superficie lorda dei piani I e II è di circa 168 mq ciascuno.

Il corpo ad un piano ha copertura a terrazza accessibile solo dall'esterno attraverso una scala in muratura che gira sui lati ovest e nord del corpo basso.

La struttura dell'edificio è in muratura, intonacata sulle due facce, i solai di piano sono probabilmente in legno (per quanto visibile da alcune lacune nella camorcanna), ad eccezione del corpo ad un piano di più recente realizzazione. Il solaio di copertura è in legno. Gli infissi sono in legno. Le finestre hanno sia persiane esterne che scuretti interni.

Esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione, anche se è presente alla base umidità di risalita e si notano, soprattutto sui fronti nord ed ovest, alcune macchie di umidità, alterazioni cromatiche e la presenza di patina biologica. Internamente sono evidenti lo stato di abbandono e di carenza manutentiva protratti nel lungo periodo. Sono presenti fessure e lesioni principalmente sui tramezzi e nella camorcanna, nelle murature portanti le lesioni riguardano per la maggior parte gli architravi. Al secondo piano sono



avvenute infiltrazioni di acqua dalla copertura come si evince dalle macchie presenti sulla controsoffittatura e lungo le pareti. Gli infissi esterni sono tutti in cattivo stato di conservazione, i vetri spesso mancanti. Gli impianti sono obsoleti.

CLASSE ENERGETICA:



[182,67 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250413-043013-63362 registrata in data 13/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	253,00	x	100 %	=	253,00
piano primo	168,00	x	100 %	=	168,00
piano secondo	168,00	x	100 %	=	168,00
terrazza	45,00	x	25 %	=	11,25
<b>Totale:</b>	<b>634,00</b>				<b>600,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

data la peculiarità del bene per determinare il valore unitario si è fatto riferimento ad operatori immobiliari della zona che hanno fornito indicazioni sulla base della propria conoscenza della zona e del mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 600,25 x 1.700,00 = **1.020.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.020.425,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.020.425,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENTI

**RESIDENZIALE E MAGAZZINI**



## DI CUI AL PUNTO B

**residenziale e magazzini** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **1.163,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a ( ), derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, sub 2, part. 8 (stessa ditta intestataria); piano primo: part. 38, subb. 6, 10 (stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 1.280,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a ( ), derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 1, 3, 4, 13, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 159 mq, rendita 435,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a ( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 2, 3, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC -partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti 247, piano: T -1, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata (il sub. è BCNC e risulta effettivamente un bene comune a servizio di più unità immobiliari); la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 4, 3, 16 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a il bene è accatastato come BCNC., derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito



- il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione); I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 9, 10 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1-2-3, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 1, 11, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a  
, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 6, 9 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a  
derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 1, 6 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, intestato a  
, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 7, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 38 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, intestato a  
derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali



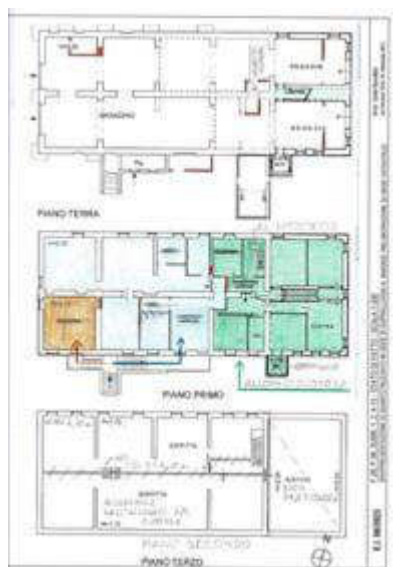
sono: part. 38, subb. 7, 11 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a

, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 2, 3 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".



Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Anche questo fabbricato, come la villa, è di remota costruzione. Ha pianta rettangolare con l'asse maggiore orientato in direzione est/ovest ed è costituito da una porzione a due piani coperta a padiglione con funzione residenziale al piano primo e di magazzino al piano terra ed una porzione a tre piani con copertura a capanna, con funzione di magazzini.

L'alloggio si trova al primo piano, è abitato dal custode ed è l'unica porzione in uso di tutto il complesso. Vi si accede dal portone posto al piano terra al centro del fronte est. La scala conduce al piano superiore dove sono localizzati, ai lati della scala, quattro vani con affacci sui fronti nord, est e sud (con altezza interna di circa 3 m) ed ulteriori stanze parte strutturalmente del corpo di edificio a tre piani (con altezza netta di circa 2,65 m sotto le pianelle del solaio in legno, la stanza sul fronte nord a sinistra della scala per il sottotetto, controsoffittata, ha invece un'altezza di 2,30 m). Complessivamente l'abitazione è costituita da 6 vani principali, 1 servizio igienico, un ripostiglio e dei disimpegni, per una superficie lorda di piano di 180 mq circa (per maggiore chiarezza si veda la planimetria).

Da una scala interna all'alloggio del custode si accede al sottotetto del corpo a tre piani. Il sottotetto è un vasto ambiente indiviso della superficie lorda di 315 mq circa, avente altezza minima di circa 4,10 m e massima al colmo di 6, 15 m circa, illuminato da finestre sui fronti nord, ovest, sud.

Il piano terra del corpo a tre piani è funzionalmente unito a quello del corpo a due piani, vi si accede con due porte sul fronte ovest e due sul fronte est; all'interno gli ambienti sono scanditi da arconi portanti. La superficie lorda complessiva del piano terra è di 420 mq circa, per la descrizione si rimanda alla planimetria. L'altezza interna è di circa 3 m. in prossimità del fronte est, per il resto risulta di 3 m dalle planimetrie catastali, ma non è rilevabile a causa della presenza di una controsoffittatura.

Una scala esterna sul fronte sud immette alla rimanente porzione del piano primo, che catastalmente è identificata come residenziale, nella realtà è difficile dire se potesse avere funzione residenziale o più probabilmente di magazzino. Allo stato attuale questa parte è divisa in due unità, per una superficie lorda complessiva di circa 240 mq. Ad una porzione si accede con la rampa destra della scala ed è costituita da 7 vani principali, 3 sul fronte sud e 4 su quello nord (v. planimetria), mentre dalla rampa sinistra si accede al solo vano posto sullo spigolo sud-ovest del piano.

L'edificio ha struttura di elevazione in muratura, intonacata sulle due facce e tinteggiata per la parte a due piani, in laterizio a facciavista caratterizzata dalla presenza di contrafforti sui fronti liberi per la porzione a tre piani. Il solaio del primo livello non è visibile per la presenza di una controsoffittatura, i solai di piano e quelli di copertura sono in legno. Tutti gli infissi sono in legno, con vetro singolo. Solo nella porzione a due piani sono presenti persiane.

Il piano terra, è in discrete condizioni manutentive, mentre la parte non utilizzata del piano primo ed il sottotetto si trovano in cattivo stato di manutenzione. Nella parte abitata dal custode lo stato manutentivo è carente e si rileva la presenza di umidità e muffa.

CLASSE ENERGETICA:



[289,61 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250413-043013-63357 registrata in data



13/04/2025

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	420,00	x	100 %	=	420,00
piano primo	420,00	x	100 %	=	420,00
piano secondo (sottotetto)	315,00	x	100 %	=	315,00
sub 13	20,00	x	30 %	=	6,00
sub 14 ripostiglio sotto scala sub. 5	7,00	x	30 %	=	2,10
<b>Totale:</b>	<b>1.182,00</b>				<b>1.163,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore unitario è stato desunto facendo la media fra i valori che vengono assegnati per la zona ad abitazioni civili in "normale" stato conservativo dall'OMI e dal sito "borsinoimmobiliare.it"; l'immobile, pur essendo da ristrutturare presenta caratteristiche di pregio per quanto riguarda il suo aspetto architettonico, pertanto fra i valori segnalati dai borsini sono stati presi quelli più alti ottenendo un valore parametrico medio di  $(1.600,00 + 1.489,00) / 2 = 1.544,50 \text{ €/mq}$ .

Il valore ottenuto, riferito ad un immobile in stato conservativo "normale", è stato adeguato allo stato conservativo reale che è "scadente" applicando un coefficiente riduttivo dello 0,60 (coefficiente desunto dalla legge 392/1978, art. 21):  $(1.544,50 * 0,60) = 926,70 \text{ €/mq}$ .

A questo valore è stato applicato un ulteriore coefficiente correttivo dell'1,20 % per ubicazione in zona di pregio (cioè all'interno del parco), tale coefficiente è stato desunto, per similitudine, dall'art. 18 della L. 392/1978. Il valore parametrico che si ottiene è pertanto pari a  $926,70 \text{ €/mq} * 1,20 = 1.112,00 \text{ €/mq}$ .

$1.163,00 \text{ mq} * 1.112,00 \text{ €/mq} = 1.293.367,20 \text{ €}$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.293.367,20**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.293.367,20**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.293.367,20**



BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE CHIEN TI

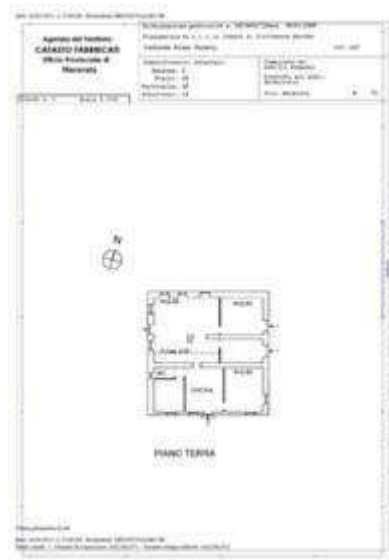
## CASA COLONICA CON DEPOSITI E STALLA

DI CUI AL PUNTO C

**casa colonica con depositi e stalla** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune



tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio è ad un piano, con tetto a capanna. Ha struttura di elevazione in muratura intonacata sulle due facce, il solaio del tetto è in legno; gli infissi sono in legno con vetro singolo, persiane sono presenti nella sola parte avente funzione abitativa. La superficie lorda in pianta è di 160 mq circa.

L'immobile è ora in disuso, sul fronte sud c'è una porzione residenziale, nella rimanente parte si trovano dei locali di deposito e la stalla. L'abitazione ha una superficie lorda di circa 67 mq. La porta di ingresso sul fronte sud immette nella cucina, a sinistra si trovano una camera ed un piccolo servizio igienico, a destra un altro vano, i locali sono controsoffittati con camorcanna, l'altezza interna è di circa 2,90 m. Sul fronte est sono localizzati due vani di deposito entrambe con accessi dall'esterno, dal fronte ovest si entra invece nella stalla. La porzione non abitativa non è controsoffittata ed ha altezza minima di 2,84 m e massima al colmo di 4,14 m sotto le pannelle.

#### CLASSE ENERGETICA:



[432,70 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250413-043013-63360 registrata in data 13/04/2025

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione abitativa	160,00	x	100 %	=	160,00
<b>Totale:</b>	<b>160,00</b>				<b>160,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il valore unitario è stato desunto facendo la media fra i valori medi che vengono assegnati per la zona ad abitazioni civili in "normale" stato conservativo dall'OMI e dal sito "borsinoimmobiliare.it", ottenendo un valore parametrico di  $(1.325,00 + 1.268,00) / 2 = 1.296,50$  €/mq.

Il valore, riferito ad un immobile in stato conservativo "normale", è stato adeguato allo stato conservativo reale che è "scadente" applicando un coefficiente riduttivo dello 0,60 (coefficiente desunto dalla legge 392/1978, art. 21):  $(1.296,50 * 0,60) = 777,90$  €/mq.

A questo valore è stato applicato un ulteriore coefficiente correttivo dell'1,20 % per ubicazione in zona di pregio (cioè all'interno del parco), tale coefficiente è stato desunto, per similitudine, dall'art. 18 della L. 392/1978. Il valore parametrico che si ottiene è pertanto pari a  $777,90$  €/mq \* 1,20 =  $933,48$  €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 933,00 = **149.280,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.280,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.280,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENTI

**TETTOIA**

DI CUI AL PUNTO D

**tettoia** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **667,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano

T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 599,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a

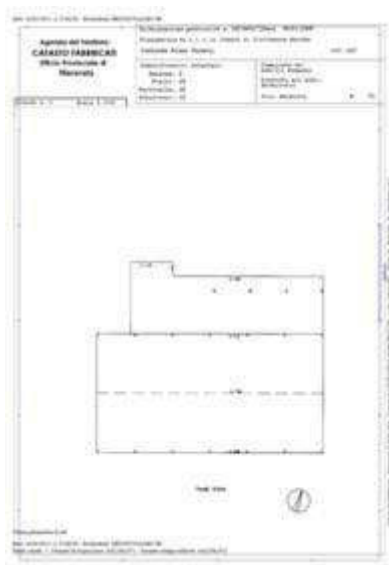
), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte), f. 28, p. 195 ( esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a " CON SEDE IN CIVITANOVA MARCHE", ciascuno

per i propri diritti)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Pianesanti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di due strutture condonate con struttura in metallo e tamponamento in lamiera. Quella più grande ha una superficie di 264 mq lordi, con un'altezza minima di 5,20 m e massima di circa 7,30 m.

L'altra ha una superficie lorda di circa 100 mq.



## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
volume delle tettoie rapportato a mq di superficie equivalente: $2000 \text{ mc} / 3 \text{ m} = 667 \text{ mq}$	667,00	x	100 %	=	667,00
<b>Totale:</b>	<b>667,00</b>				<b>667,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie equivalente: la superficie delle tettoie è pari a  $(264,00 + 100,00) = 364,00 \text{ mq}$ . Data la loro altezza il volume che sviluppano e che può essere oggetto di recupero è (secondo i dati riportati nelle pratiche di condono con le quali sono state sanate) pari a  $(1.637,00 + 510,00) = 2.147,00 \text{ mc}$ , che prudenzialmente viene arrotonfato a  $2.000,00 \text{ mc}$ . Tale volume è stato rapportato ad una superficie equivalente dividendolo per un'altezza media di piano di  $3,00 \text{ m}$ , ottenendo una superficie equivalente pari a  $(2.000,00 / 3,00) = 666,67 \text{ mq}$

Valore unitario: per i corpi costituiti da una tettoia metallica e per la serra, demolita ma recuperabile, è stato preso come riferimento il valore medio che il sito "borsinoimmobiliare.it" assegna ai posti auto coperti, pari a  $705,00 \text{ €/mq}$ .

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $667,00 \times 705,00 = \mathbf{470.235,00}$

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 470.235,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 470.235,00**

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENTI

**SERRA**

DI CUI AL PUNTO E

**serra** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **64,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

**Questa struttura al momento del sopralluogo era stata rimossa, tuttavia rientra fra quelle**



condonate e che il PRG consente di accorpate ai sensi dell'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG. Secondo i documenti della sanatoria la serra misurava 6,03 m x 22,81 m, con altezza minima di 2,66 m e massima di 3,67 m, nella planimetria dell'accatastamento misura circa 5,80 m x 11,00 m, l'altezza media è indicata pari a 2,20 m. In via prudenziale si ritiene di considerare ricostruibile una superficie pari a quella accatastata, cioè 64,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a

( ), derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione



residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio demolito, ma volume ricostruibile, superficie da pratica di condono	64,00	x	100 %	=	64,00
<b>Totale:</b>	<b>64,00</b>				<b>64,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore unitario: per i corpi costituiti da una tettoia metallica e per la serra, demolita ma recuperabile, è stato preso come riferimento il valore medio che il sito "borsinoimmobiliare.it" assegna ai posti auto coperti, pari a 705,00 €/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,00 x 705,00 = 45.120,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.120,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 45.120,00**



BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENTI

## SERVIZI IGIENICI - EDIFICIO NON ESISTENTE

DI CUI AL PUNTO F

**servizi igienici - edificio non esistente** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti per la quota di 1/1 di piena proprietà (

**Alla data del sopralluogo non è stata rilevata l'esistenza del bene.**

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a  
, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte). La coerenza oggettiva non è verificata.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



**VALUTAZIONE:**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA EINAUDI 11, QUARTIERE CONTRADA PIANE  
CHIENTI**PARCO PRIVATO**

DI CUI AL PUNTO G

**parco privato** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **29.192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,88 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 190, 38, 114 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 85 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1210, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,44 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 38, 117, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi
- foglio 28 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 240, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)



- Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38, 84, 190, 117 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 115 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a  
 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38,189, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 117 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a  
 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 85, 114, 190, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).
  - foglio 28 particella 189 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 4.300, superficie 4300, reddito agrario 28,87 €, reddito dominicale 29,98 €, intestato a  
 , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 421, 524, 190, 38, 115, 11, 8, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.
  - foglio 28 particella 190 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 600, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a  
 , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189, 524, 84 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), f. 28, p. 523 (intestata a "ASIL S.R.L. UNIPERSONALE" con sede in Cesena (FC)).
  - foglio 28 particella 191 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 10, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a  
 ), derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 192, 117, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, p. 522 (intestata a "ASIL S.R.L. UNIPERSONALE" con sede in Cesena (FC)).
  - foglio 28 particella 192 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 80, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a  
 derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)  
 Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 193, 85, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.
  - foglio 28 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 90, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (n. 384)  
 Coerenze: la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.



- foglio 28 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 8048, reddito agrario 54,03 €, reddito dominicale 56,11 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/2002 Pratica n. 169724 in atti dal 03/10/2002 (n. 2443.1/2002)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189 (appartenente alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, f. 28, pp. 483, 484, 485 (intestate a "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO)), f. 28, p. 524 (intestata a \_\_\_\_\_).
- foglio 28 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana Urb. 2, qualita/classe ente urbano, superficie 9410, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (N. 384)  
Coerenze: I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115, 38, 85 (stessa ditta intestataria).
- foglio 28 particella 38 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, indirizzo catastale: CONTRADA PIANE CHIENTI n. 247, piano: T, intestato a BCNC, corte comune a tutti i subb del f.28, p.38, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)  
Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 115, 189, 84, 114, 85, p. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), p. 195 ( esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, ciascuno per i propri diritti)

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso di beni oggetto della procedura si trovano in località Piane Chienti, in vicinanza del casello autostradale.

L'area è classificata dal vigente PRG come "zona omogenea F" ("parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale") ai sensi del D.M. n. 1444/68, si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024 rilasciato dal Comune di Civitanova il 14/06/2024 per ulteriori dettagli.

L'intero complesso è costituito da una villa padronale con un parco all'interno del quale si trovano anche altri due edifici ex rurali (una costruzione di tre piani fuori terra con funzione residenziale e di magazzini, una casa colonica con annessi magazzini e stalla) e alcune tettoie in metallo. La villa padronale e gli altri due edifici ex rurali sono stati censiti dal PRG, ricadendo nell'ambito della categoria del patrimonio storico-culturale (si rimanda al C.D.U. per i riferimenti agli specifici articoli delle N.T.A.). Secondo l'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG per le tettoie in metallo e la serra (allo stato attuale demolita) che erano individuate all'art. 5.1.1.6 come edifici n. 3 e n. 5, non sussistono caratteristiche di valore architettonico e gli stessi possono essere accorpati.

L'area è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42, art. 142, comma 1, lett. g) "g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento".

Le aree limitrofe ai sensi del D.M. n. 1444/68 hanno destinazione D ("zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali).



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutto il parco, la cui estensione è di circa 29.000 mq, ha giacitura pianeggiante ed è recintato con una rete metallica a ridosso della quale corre una siepe di varie essenze. L'accesso principale, in asse con l'ingresso della villa, è da via Einaudi, caratterizzato da colonne in muratura a facciavista con un cancello in ferro battuto; un secondo ingresso carrabile, di più recente realizzazione, si trova sempre lungo via Einaudi, a nord rispetto al principale; un terzo ingresso è sul lato ovest.

Il parco originario della villa corrisponde alla particella 8, successivamente è stato ampliato per comprendere l'intera proprietà. Nella parte più antica siepi di bosso delimitano le aree a prato dai viali che sono in parte a ghiaia, in parte asfaltati; qui le piante assumono l'aspetto di un bosco, vi si trovano lecci, pini, abeti, tigli, magnolie, palme, un ginkgo biloba e cespugli di lauro, pitosforo, bosso, un filare di lecci costeggia la recinzione lungo via Einaudi. Nelle parti di impianto più recente sono presenti palme, querce, abeti, filari di pini lungo le recinzioni.

Il giardino si presenta estremamente curato, con siepi potate ed erba tagliata.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
f.28, p. 84	1.130,00	x	100 %	=	1.130,00
f. 28, p. 85	1.210,00	x	100 %	=	1.210,00
f. 28, p. 111	30,00	x	100 %	=	30,00
f. 28, p. 112	10,00	x	100 %	=	10,00
f. 28, p. 114	240,00	x	100 %	=	240,00
f. 28, p. 115	160,00	x	100 %	=	160,00
f. 28, p. 117	160,00	x	100 %	=	160,00
f. 28, p. 189	4.300,00	x	100 %	=	4.300,00
f. 28, p. 190	600,00	x	100 %	=	600,00
f. 28, p. 191	10,00	x	100 %	=	10,00
f. 28, p. 192	80,00	x	100 %	=	80,00
f. 28, p. 193	90,00	x	100 %	=	90,00
f. 28, p. 421	8.048,00	x	100 %	=	8.048,00
f. 28, p. 8, superficie catastale	9.410,00	x	100 %	=	9.410,00
f. 28, p. 38, superficie catastale	4.974,00	x	100 %	=	4.974,00
in detrazione superficie coperta da edifici	-1.260,00	x	100 %	=	-1.260,00
<b>Totale:</b>	<b>29.192,00</b>				<b>29.192,00</b>



**ACCESSORI:**

**altro fabbricato**, composto da ricovero per animali. Nella part. 189 si trova un recinto per cani della superficie lorda di circa 105 mq, con altezza minima di 1,90 m e massima di 2,59 m realizzato con elementi portanti in tubolari metallici, rete metallica e coperto con lamiera ondulata. Secondo il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, il "ricovero per animali domestici e da cortile" è realizzabile in edilizia libera (punto 47). La normativa non fornisce indicazioni precise circa le dimensioni, la giurisprudenza cita sempre dimensioni limitate. In questo caso le dimensioni non sono limitate, ma alla data del sopralluogo ospitava diversi cani. Si ritiene comunque che in caso di non utilizzo al fine del ricovero dei cani vada smontato.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al parco è stato assegnato un valore parametrico pari a:

- 2% del valore parametrico assegnato alla villa per la porzione identificata al f.28, p.8:  
(8.821,00mq\*1.700,00€/mq\*0,02)=299.914,00 €;
- 2% del valore parametrico assegnato all'altro edificio principale per la rimanente porzione:  
(20.371,00mq\*1112,00€/mq\*0,02)= 453.051,04 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>752.965,00</b>
-----------------	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 752.965,00</b>
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 752.965,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un insieme di edifici alcuni dei quali (in particolare la villa per il suo carattere storico e per la sua tipologia architettonica) hanno connotazioni non comuni, così come non comune è la loro ubicazione all'interno di un parco notevole per dimensione, per caratteristiche vegetazionali e per la cura con la quale è tenuto. Per quanto riguarda la posizione del compendio - in prossimità di una strada densamente trafficata, del casello autostradale, in una zona a prevalente carattere commerciale - da una parte essa può apparire penalizzante se si pensa ad una eventuale funzione residenziale, dall'altra può invece costituire una caratteristica di pregio se si immaginano usi diversi da quello residenziale che potrebbero contribuire ad aumentare la qualità del territorio circostante.

La destinazione di zona omogenea F assegnata del Piano Regolatore suggerisce un utilizzo unitario del complesso che trae valore non solo dal valore dei singoli edifici, ma dal suo trovarsi all'interno del parco. Qualsiasi sarà la sua destinazione effettiva comunque il



recupero e la valorizzazione devono partire, a parere della scrivente, da un studio complessivo dell'area. Per questo motivo si è scelto di non dividere il complesso in lotti.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo il giorno 03/04/2025. Le dimensioni sono state rilevate a campione e comparate con quelle delle planimetrie catastali (uniche planimetrie disponibili) al fine di verificare la conformità degli immobili e per calcolarne la consistenza.

Allo scopo di eseguire una stima sintetica per comparazione sono stati consultati i valori OMI dell'Agenzia del Territorio, alcuni borsini immobiliari on line, annunci di vendita on line e sono stati intervistati alcuni operatori immobiliari della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Civitanova Marche, agenzie: intermediatori immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, sito "borsinoimmobiliare.it"

#### 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	villa singola	600,25	0,00	1.020.425,00	1.020.425,00
B	residenziale e magazzini	1.163,10	0,00	1.293.367,20	1.293.367,20
C	casa colonica con depositi e stalla	160,00	0,00	149.280,00	149.280,00
D	tettoia	667,00	0,00	470.235,00	470.235,00
E	serra	64,00	0,00	45.120,00	45.120,00
F	servizi igienici -	0,00	0,00	0,00	0,00



	edificio non esistente				
G	parco privato	29.192,00	0,00	752.965,00	752.965,00
				<b>3.731.392,20 €</b>	<b>3.731.392,20 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.707.792,20**

**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: **€. 3.707.792,20**

data 15/04/2025

il tecnico incaricato  
Sofia Burattini

