



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

194/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Anna Wegher

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARTA MASSETANI

CF: MSSMRT72T64E783P
con studio in MACERATA (MC) Via Emanuele Filiberto n°2
telefono: 0733199173
email: marta.massetani@gmail.com
PEC: marta.massetani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa colonica e accessorio a CIVITANOVA MARCHE c.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **192,60** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Civitanova, sono situati in C.da San Domenico e contrassegnati al NCEU alla Sezione 2, Foglio 20, part. 416 subb.1- 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 416 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.lla 277
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3
- foglio 20 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria D/10, rendita 1.340,00 Euro, indirizzo catastale: c.da San domenico 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.lla 277
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3
- foglio 20 particella 416 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/3, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.lla 277
Coerenze: Strada Comunale, p.lla 278, p.lla 362, p.lla 290, p.lla 29, salvo altri.
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	192,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.580,00
Data della valutazione: 09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 18.02.2020 rep 110127/16925 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 25.02.2020 al n. **RG 2383 RP 1777**

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26.06.2012 al n. **RG 8378 e al n. RP 1110**

a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona cf 01377380421

importo capitale: euro 300.000,00

importo ipoteca: euro 600.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01.06.2022 al n. **RG 8513 e al n. RP 993**, in rinnovazione delle formalità iscritta il 20.06.2002, iscrizione n 1636

a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede di Roma cf 09339391006

importo capitale: euro 129.115,00

importo ipoteca: euro 258.230,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.01.2023 al n. **RG 525 n. RP 380**, Unep Mcerata del 14.02.2022, rep. 3306 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede di Roma cf 09339391006 contro *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita, Notaio *** DATO OSCURATO *** , del 07.05.1993 rep. 98723 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 19.05.1993 **RP 3294 RG 4313.**

*** DATO OSCURATO *** acquistano in regime di comunione legale i terreni siti in Civitanova Marche all'epoca censiti a F. 20 p.lle 277,280,290 e 291.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione a costruire n.31/53, presentata dal Geom. *** DATO OSCURATO *** i rilasciata il 6/2/1953.

richiedente: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: progetto di costruzione di casa colonica

DIA 241/17 prot 19014 del 18/04/2007

richiedente: *** DATO OSCURATO ***

oggetto: ristrutturazione casa colonica e accessori agricoli

Nota: Per l'analisi della conformità urbanistica il confronto viene eseguito con la licenza edilizia del 1953 in quanto i lavori di cui alla pratica del 2007 non sono mai stati cominciati, pertanto si ignora tale pratica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 20 part 416 sub 1-2-3 , ricadono, ai sensi del *vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08) , all'interno della" Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli- sistemi e subsistemi V3-valli interne -Edifici Manufatti Storici Vincolati (art. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5 4.3.6.2*

delle NTA)

Zone Omogenee

Erv -zone destinate ad usi agricoli

Sistemi e sottosistemi

V3-valli interne

Tipologia di intervento

rv-ristrutturazione vincolata

Edifici Manufatti Storici Vincolati

EDIMANSTO_TUT-edifici e manufatti storici vincolati - (art. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5 4.3.6.2 delle NTA)

Censimento Edifici

EDI_CENS-Censimento edifici - (art. 5.1.1.7 delle NTA)

Rischio Frana

F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2)

L'edificio risulta censito con scheda n 163

Zone E

Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole

Art. 3.4.3.6 - Ristrutturazione vincolata (rv)

Per le aree libere di pertinenza degli edifici rurali gli interventi di ristrutturazione vincolata dovranno tenere conto dell'assetto originario documentato nella scheda di rilievo.

Art. 3.4.4.4

Gli edifici rurali ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata" sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.13 del 1990

Art. 3.4.4.5

Gli annessi agricoli ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata" sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L. R. n.13 del 1990.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La documentazione catastale risulta perfettamente coerente allo stato di progetto della pratica dell'anno 2007 e quindi non conforme allo stato dei luoghi.

Modalità di regolarizzazione delle difformità:

ai fini della regolarizzazione sarà necessario, a seguito della sanatoria urbanistica, procedere al riallineamento degli elaborati catastali tramite unica pratica di variazione con procedura Docfa, che prevede i seguenti oneri corrispondenti:

- *** DATO OSCURATO *** Aggiornamanto tipo mappale
- Variazione catastale
- Spesa di presentazione

TOTALE: € 2000

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti sono emerse due pratiche edilizie:

1. Autorizzazione a costruire presentata dal Geom. *** DATO OSCURATO *** n.31/53, rilasciata il 6/2/1953.
2. Pratica edilizia 19014 del 18/04/2007 di ristrutturazione edilizia.

Per l'analisi della conformità urbanistica il confronto viene eseguito con la licenza edilizia del 1953 in quanto i lavori di cui alla pratica del 2007 non sono mai stati cominciati, pertanto si ignora tale pratica.

Esternamente le altezze dei fronti risultano di circa 50-60 cm maggiori rispetto alle altezze di progetto e tale difformità viene confermata dal fatto che l'altezza dell'intradosso del solaio nello stato dei luoghi (h: 2,80 m) è corrispondente all'intersezione tra intradosso di falda di copertura e muro esterno di progetto, mentre il sottotetto sui lati nord e sud non ha altezza interna nulla ma di circa 50 cm.

Sub. 2

I setti portanti perimetrali e quelli di spina risultano coerenti con quanto rappresentato, mentre le aperture sugli stessi e le tramezzature interne risultano difformi rispetto alla planimetria di progetto. Nello specifico la scala esterna e l'ingresso, che da progetto avvenivano nel locale posto a sud ovest (ora camera, nel progetto cucina), sono entrambi spostati verso ovest, tanto che l'ingresso all'immobile avviene nel locale centrale (ora sala da pranzo, camera nel progetto). L'accesso al locale ad ovest, denominato nella pratica edilizia "magazzino" ed ora utilizzato come soggiorno, è spostata verso sud, infatti tale locale, oggi accessibile dalla sala da pranzo, nel progetto iniziale era accessibile dal locale posto a nord (camera nella pratica edilizia, ora cucina). Nella pratica edilizia il disimpegno è spostato ad est del muro di spina, mentre nello stato di fatto esso risulta accessibile dal locale di ingresso. Il locale WC, che nel progetto era sito a destra del muro di spina, spalle all'ingresso, nello stato attuale risulta posto a sinistra dello stesso.

Le aperture esterne risultano difformi da quanto rappresentato in quanto alcune di esse sono state chiuse con la muratura, altre aperte ex novo; nello specifico l'ingresso si configura come nuova apertura non rappresentata nella pratica edilizia, l'apertura che sarebbe dovuta essere l'ingresso, nella prima stanza a destra, spalle all'ingresso, è stata murata. Sono state murate anche due finestre nella camera a nord-est ed una nella cucina.

Si segnalano anche diverse destinazioni d'uso dei locali: il primo locale a destra dall'ingresso è in uso come camera, mentre sulla pratica era la cucina, il locale ora cucina per contro era definito come camera. Il locale ad oggi sala da pranzo/ingresso era destinato a camera, **la stanza ora destinata a soggiorno era un magazzino.**

Il solaio che divide sottotetto e abitazione non era rappresentato nella pratica edilizia. **Si ha quindi una variazione della superficie residenziale e non residenziale.**

Sub. 3 porz. Piano terra edificio principale

Rispetto allo stato concessionato si rilevano alcune difformità, che consistono nella **chiusura di alcune finestre esterne, la differente altezza del solaio (3,17m rilevato contro 3,20 m di distanza interpiano)** e l'eliminazione di un setto interno non portante. **La cantina interrata non risulta rappresentata** nella pratica edilizia del 1953.

Sub. 3 porz. Accessorio

L'accessorio rispetto allo stato concessionato risulta difforme **sia in pianta che in alzato in quanto le dimensioni, le altezze e la distribuzione dei locali non corrispondono.** Il fabbricato realizzato risulta più lungo in senso est ovest rispetto al concessionato e più corto in senso nord sud. L'altezza massima risulta di circa 40 cm maggiore rispetto allo stato concessionato. La superfetazione in muratura, con falda orientata in senso ovest-est non era prevista, come non era previsto il portico

adibito a magazzino realizzato in maniera posticcia con legno e lamiera.

Sub 3 – Porzioni demolite

Nella configurazione presente sono state demolite la tettoia di collegamento tra il corpo principale e l'accessorio, manufatto realizzato in legno e lamiera, di dimensioni circa 5,70x7,90 m e il fienile, posto a sud del corpo principale, di dimensioni 7,35x16,60 m, realizzato anch'esso in legno e lamiera. Tali manufatti sono stati fotografati nella scheda di censimento degli edifici rurali nell'anno 1997, e sono presenti sull'aerofotogrammetrico dell'anno 1973. Si ritiene pertanto che essi risalgano a prima del 1967.

CONCLUSIONI

Le difformità relative ad opere interne e difformità nei prospetti dovute alla chiusura delle aperture previste sono sanabili con SCIA.

La chiusura della finestra della camera nord-est e l'ampliamento della superficie della stessa dovuto allo spostamento del servizio igienico nella stanza adiacente provoca la perdita dei requisiti illuminotecnici pertanto deve essere riaperta una delle finestre ora murate.

Nota: in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare se la tamponatura della finestra è stata realizzata in mattoni pieni o in forati. L'eventuale realizzazione in mattoni pieni comporterebbe la necessità, in fase di ripristino della apertura, di procedere alla cerchiatura della finestra con annessa pratica strutturale al Genio Civile per una spesa di circa euro 6000.

La superfetazione dell'accessorio, realizzata in legno e lamiera, va demolita.

Le maggiori altezze e la configurazione della porcaia, pur difformi, sono configurazioni originali dell'edificio e legittime all'epoca di costruzione. Tali configurazioni sono state "cristallizzate" dalla Scheda di censimento e in virtù delle norme cogenti (risanamento conservativo condizionato - NTA Art. 3.4.3.6 - Ristrutturazione vincolata (rv)) non possono essere modificate.

Tettoia e fienile possono essere ripristinati solo se si è in grado di definire la loro geometria originale, cosa resa possibile dalla documentazione fotografica presente nella Scheda del censimento e da alcuni pali ancora infissi nel terreno.

Si relaziona anche la presenza di aperture su setti di muratura portante, tali aperture sono antecedenti all'entrata in vigore della legge sismica del 1984 e non soggette quindi a sanatoria strutturale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Modalità di regolarizzazione delle difformità:

ai fini della regolarizzazione sarà necessario procedere ad una sanatoria urbanistica mediante Scia con opere che prevede i seguenti oneri corrispondenti:

- *** DATO OSCURATO *** Rilievo
- Pratica urbanistica Scia in sanatoria
- Demolizione manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità
- Apertura finestra per verifica rapporti aeroilluminanti
- Sanzione amministrativa

TOTALE: € 8500

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE C.DA SAN DOMENICO 39

CASA COLONICA E ACCESSORIO

DI CUI AL PUNTO A

casa colonica e accessorio a CIVITANOVA MARCHE c.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **192,60** mq per la quota di:

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

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Civitanova, sono situati in C.da San Domenico e contrassegnati al NCEU alla Sezione 2, Foglio 20, part. 416 subb.1- 2-3.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 416 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 480,30 Euro, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.la 277
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3
- foglio 20 particella 416 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria D/10, rendita 1.340,00 Euro, indirizzo catastale: c.da San domenico 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.la 277
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3
- foglio 20 particella 416 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana 002, categoria A/3, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da foglio 20 p.la 277
Coerenze: Strada Comunale, p.la 278, p.la 362, p.la 290, p.la 29, salvo altri.
numero di mappa soppresso dal 07.02.2011. Tale soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la particella 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 pratica n. MC0094699 in atti 05.04.2011(n.808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono collocati in zona rurale adiacente all'area artigianale collocata a sud di Civitanova Alta.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Civitanova, sono situati in C.da San Domenico e contrassegnati al NCEU alla Sezione 2, Foglio 20, part. 416 subb. 2-3.

Il **fabbricato principale** è un edificio in muratura portante di due piani fuori terra più sottotetto, la copertura è a due falde con finitura in tegole di tipo marsigliese. I muri esterni sono intonacati e tinteggiati con colore bianco e arancio/salmone. La tinteggiatura si presenta discontinua e dilavata dagli agenti atmosferici. Gli infissi esterni sono in legno di colore verde. Il piano primo è accessibile tramite scala esterna posta sul prospetto sud. Dal lato nord-ovest si accede ad un piano interrato che interessa la porzione ovest del fabbricato.

L'**accessorio** è un edificio in muratura di un piano fuori terra, con copertura a due falde inclinate asimmetriche con copertura a coppi, infissi in legno ed è intonacato e tinteggiato di bianco e arancio/salmone. E' presente sul lato est dell'accessorio una superfetazione realizzata in parte in

muratura, in parte in legno e lamiera, che presenta una sola falda inclinata in direzione ovest/est con copertura in lamiera. La superfetazione è aperta sul lato sud e chiusa con lamiera sul lato nord.

Sub. 2

L'abitazione, sita al piano primo del fabbricato principale, si articola in 5 vani principali ed un servizio igienico. L'ingresso dalla scala esterna da accesso alla sala da pranzo, di circa 12 mq, da cui si accede andando a destra al soggiorno, di circa 18 mq ed andando a sinistra alla camera di circa 17 mq. Dalla sala da pranzo di ingresso si accede anche ad un piccolo disimpegno da cui si raggiungono i locali cucina (andando a sinistra), bagno (andando dritti) ed altra camera (sulla destra), rispettivamente di 8 mq, 4mq e 17 mq. L'altezza dei locali è di circa 2,80 m. Tutte le stanze presentano pavimento in marmette di graniglia di forma quadrata sui toni del bianco 30x30 cm, i battiscopa sono tinteggiati di colore marrone a parete. Il servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia in porcellana bianca. Il locale cucina è dotato di frigo freestanding e modulo forno/fornelli mobile su rotelle. Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico. Il solaio superiore è realizzato in laterocemento, il solaio di copertura è realizzato in legno e tavelloni in laterizio; l'orditura secondaria, visibile solo da una botola presente in bagno, risulta ammalorata. Non è stato possibile accedere al locale sottotetto.

Sub. 3 porz. Piano terra edificio principale

Trattasi del piano terra dell'edificio colonico, un tempo destinato a stalla e cantina, oggi tutto a locali di deposito.

Il locale ad ovest, accessibile da sud a sinistra della scala, è di forma rettangolare, ha una finestra sul lato nord ed ha altezza netta interna di 2,45 m circa è dotato di impianto elettrico, con pavimento in cemento liscio e battiscopa in legno, infissi in legno.

Il locale ad est, accessibile dal lato sud a destra della scala, è un unico ambiente con un pilastro isolato in muratura, pavimento al grezzo con massetto, muri scialbati e solaio superiore con travi in acciaio e tavelloni in laterizio tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno.

E' presente sotto la porzione ovest, una cantina interrata di circa 18 mq, corrispondente al sedime del locale ovest del piano terra, una cantina interrata, accessibile con scala esterna ed adibita a deposito, con pavimento in cemento, muri di contenimento in laterizio e travi in calcestruzzo, di altezza 2,51 m.

All'interno del piano terra è situata la centrale termica.

Il sottoscala è accessibile ed adibito a ripostiglio.

Sub. 3 porz. Accessorio

La parte dell'accessorio realizzata in muratura è suddivisa in tre locali: il primo di circa 23 mq destinato a deposito, accessibile da sud, con altezza massima interna di circa 3,4 m e minima di circa 2,25 m, presenta pareti interne tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in terra battuta, copertura in legno e piastrelle con finitura in coppi; il secondo, sempre accessibile dal lato sud, destinato a forno, di metri 2,4x1,9 circa, con le stesse finiture del precedente, ed un altro deposito, accessibile dal lato nord, di 1,9x2,43 m.

Verso est è presente una superfetazione in muratura, con copertura in legno e coppi ed inclinazione della falda ovest-est. Tale superfetazione è a sua volta coperta da una struttura in legno e lamiera adibita a deposito.

CLASSE ENERGETICA:



[96,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240202-043013-06217 registrata in data 02/02/2024

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
casa colonica-P1	100,00	x	100 %	=	100,00
casa colonica-Pt-magazzini	100,00	x	50 %	=	50,00
accessorio- magazzino-forno-pollaio-	72,00	x	30 %	=	21,60
corte	1.025,00	x	2 %	=	20,50
corte-eccedenza	25,00	x	2 %	=	0,50
Totale:	1.322,00				192,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare tempocasa_rif S129

Descrizione: Casa colonica da ristrutturare

Indirizzo: c.da Mornano Civitanova Alta

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 705,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare-LIVING @ HOME-Rif: VR0088

Descrizione: Casa colonica-rudere

Indirizzo: Contrada San Savino

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 662,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare-Dimensione casa-RV3339Mc

Descrizione: Casa colonica, da ristrutturare

Indirizzo: Civitanova Alta

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE : CAVALLINO, MIGLIARINO, PIANE CHIANTI, SAN DOMENICO, SAN MICHELE IN M.,SAN SAVINO, LE GRAZIE

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione del fabbricato, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

In fase di conteggio della superficie commerciale non è stata considerata la superficie del fienile così come rappresentato nelle planimetrie catastali, il valore al metro quadro tiene però conto della potenzialità edificatoria per tale volumetria.

Altra considerazione riguarda il mercato immobiliare riferito alle case coloniche che ha subito negli anni passati un incremento di richiesta a causa della politica di incentivazione degli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico " Superbonus". Ad oggi tali incentivi sono stati ridotti, al contempo l'edilizia ha subito un aumento dei prezzi, questi aspetti rendono attualmente il bene meno appetibile rispetto al quinquennio precedente.

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di euro 800,00.

(Valore = 800,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	192,60	x	800,00	=	154.080,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 154.080,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 154.080,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Omi: Provincia: MACERATA Comune: CIVITANOVA MARCHE Fascia/zona: Extraurbana/ZONE AGRICOLE : CAVALLINO, MIGLIARINO, PIANE CHIANTI, SAN DOMENICO, SAN MICHELE IN M.,SAN SAVINO, LE GRAZIE

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	casa colonica e accessorio	192,60	0,00	154.080,00	154.080,00
				154.080,00 €	154.080,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.580,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 143.580,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE C.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana 002, qualita/classe sseminativo arborato, superficie 740, reddito agrario 4,97 €, reddito dominicale 5,16 €, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 291, p.lla 416,p.lla 362, salvo altri.
la particella risulta così distinta per frazionamento del 09.09.1993 in atti dal 07.01.1994 (n. 600.1/1993)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	740,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.960,00
Data della valutazione:	09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il proprietario è nel pieno possesso del terreno, il terreno risulta incolto.

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:

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 18.02.2020 rep 110127/16925 trscritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 25.02.2020 al n. **RG 2383 RP 1777**

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26.06.2012 al n. **RG 8378 e al n. RP 1110**

a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona cf 01377380421

importo capitale: euro 300.000,00

importo ipoteca: euro 600.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01.06.2022 al n. **RG 8513 e al n. RP 993**, in rinnovazione delle formalità iscritta il 20.06.2002, iscrizione n 1636

a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede di Roma cf 09339391006

importo capitale: euro 129.115,00

importo ipoteca: euro 258.230,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.01.2023 al n. **RG 525 n. RP 380**, Unep Mcerata del 14.02.2022, rep. 3306 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede di Roma cf 09339391006 contro *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita, Notaio *** DATO OSCURATO *** , del 07.05.1993 rep. 98723 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 19.05.1993 **RP 3294 RG 4313**.

*** DATO OSCURATO *** acquistano in regime di comunione legale i terreni siti in Civitanova Marche all'epoca censiti a F. 20 p.lle 277,280,290 e 291

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il terreno oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 20 part 290 , ricade, ai sensi del *vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08) , all'interno della" Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli- sistemi e subsistemi V3-valli interne*

Zone Omogenee

Erv -zone destinate ad usi agricoli

Sistemi e subsistemi

V3-valli interne

Rischio Frana

F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2)

Zone E

Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole

Art. 4.2.5.13 - Sub-sistema V3: le valli interne

2. Interventi di carattere generale

Gli interventi dovranno favorire il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con la struttura a campi chiusi.

Saranno inoltre favoriti il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE C.DA SAN DOMENICO 39

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE C.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **740,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 290 (catasto terreni), sezione urbana 002, qualita/classe sseminativo arborato, superficie 740, reddito agrario 4,97 €, reddito dominicale 5,16 €, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: p.lla 291, p.lla 416,p.lla 362, salvo altri.
la particella risulta così distinta per frazionamento del 09.09.1993 in atti dal 07.01.1994 (n. 600.1/1993)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono collocati in zona rurale adiacente all'area artigianale collocata a sud di Civitanova Alta.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TERRENO (F 20 PART 290)

Il lotto di terreno agricolo è ubicato in località San Domenico , a Sud del centro storico di Civitanova Alta.

Ha superficie complessiva di 740 mq, una forma regolare con giacitura semipianeggiante con leggera pendenza da sud a nord.

Risulta incolto.

Il fondo è intercluso, vi si accede dalle particelle adiacenti. In fase di compravendita si dovrà predisporre una servitù di passaggio.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	740,00	x	100 %	=	740,00
Totale:	740,00				740,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della provincia-Annualità 2013-REGIONE AGRARIA N°: 6-COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore massimo: 30.100,00

listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Macerata-listino 2017-rilevazioni 2016

Valore minimo: 19.000,00

Valore massimo: 40.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In mancanza di una casistica di compravendite comparative con altri beni simili collocati nel contesto di riferimento, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, valore stabilito acquisendo dati da tecnici e operatori del settore e listini dei valori immobiliari dei terreni recentemente pubblicati.

Come primo riferimento oggettivo e in assenza dei VAM -Valori Agricoli medi della Provincia di Macerata aggiornati (alla data odierna non risultano pubblicati i dati riferiti all'anno 2023-2024), si sono consultati i dati riferiti all'anno 2013:

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore Agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO IRRIGUO 30100,00

Altro riferimento pratico oggettivo è il LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI dei terreni agricoli riferiti alla Provincia di Macerata per l'anno 2019 edito dalle Edizioni Exeo srl che riporta valori medi agricoli coltura per coltura per tutti Comuni della Provincia di Macerata.

In particolare vengono riportate le seguenti analisi /dati di riferimento :

SEMINATIVO IRRIGUO 19000,00

SEMINATIVO IRRIGUO 40000,00

In virtù di tali dati e tenendo conto delle caratteristiche del terreno in oggetto quali la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione e l'ampiezza si perviene ad un valore di: Euro 4,00 /mq- Euro 40.000/ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	740,00	x	4,00	=	2.960,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 2.960,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 2.960,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della provincia-anno 2013-

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
B	terreno agricolo	740,00	0,00	2.960,00	2.960,00
				2.960,00 €	2.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.960,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE c.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 291 (catasto terreni), sezione urbana 002, qualita/classe seminativo arborato, superficie 1200, reddito agrario 8,06 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada vicinale,p.lla 416, p.lla 290, p.lla 292, salvo altri.
la particella risulta così distinta per frazionamento del 09.09.1993 in atti dal 07.01.1994 (n. 600.1/1993)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Data della valutazione:	09/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo il proprietario è nel pieno possesso del terreno, il terreno risulta incolto.

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:*

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni tra *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** con atto Notaio *** DATO OSCURATO *** del 18.02.2020 rep 110127/16925 trscritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 25.02.2020 al n. **RG 2383 RP 1777**

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 26.06.2012 al n. **RG 8378 e al n. RP 1110**

a favore di Banca delle Marche spa sede di Ancona cf 01377380421

importo capitale: euro 300.000,00

importo ipoteca: euro 600.000,00

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 01.06.2022 al n. **RG 8513 e al n. RP 993**, in rinnovazione delle formalità iscritta il 20.06.2002, iscrizione n 1636

a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede di Roma cf 09339391006

importo capitale: euro 129.115,00

importo ipoteca: euro 258.230,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12.01.2023 al n. **RG 525 n. RP 380**, Unep Mcerata del 14.02.2022, rep. 3306 a favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa sede di Roma cf 09339391006 contro *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e *** DATO OSCURATO *** titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita, Notaio *** DATO OSCURATO *** , del 07.05.1993 rep. 98723 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Macerata il 19.05.1993 **RP 3294 RG 4313**.

*** DATO OSCURATO *** acquistano in regime di comunione legale i terreni siti in Civitanova Marche all'epoca censiti a F. 20 p.lle 277,280,290 e 291.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il terreno oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 20 part 290 , ricade, ai sensi del *vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08) , all'interno della" Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli- sistemi e subsistemi V3-valli interne*

Zone Omogenee

Erv -zone destinate ad usi agricoli

Sistemi e subsistemi

V3-valli interne

Rischio Frana

F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2)

Zone E

Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole

Art. 4.2.5.13 - Sub-sistema V3: le valli interne

2. Interventi di carattere generale

Gli interventi dovranno favorire il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con la struttura a campi chiusi.

Saranno inoltre favoriti il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE C.DA SAN DOMENICO 39

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CIVITANOVA MARCHE c.da San Domenico 39, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 291 (catasto terreni), sezione urbana 002, qualita/classe seminativo arborato, superficie 1200, reddito agrario 8,06 €, reddito dominicale 8,37 €, indirizzo catastale: c.da San Domenico,39, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada vicinale,p.lla 416, p.lla 290, p.lla 292, salvo altri.
la particella risulta così distinta per frazionamento del 09.09.1993 in atti dal 07.01.1994 (n. 600.1/1993)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di esecuzione sono collocati in zona rurale adiacente all'area artigianale collocata a sud di Civitanova Alta.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreno agricolo è ubicato in località San Domenico, a Sud del centro storico di Civitanova Alta.

Ha superficie complessiva di 1200 mq, una forma regolare con giacitura in declivio da est ad ovest. Risulta incolto.

Il fondo non è intercluso, vi si accede da una strada comunale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Totale:	1.200,00				1.200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della provincia-Annualità 2013-REGIONE AGRARIA N°: 6-COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore massimo: 30.100,00

listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli Provincia di Macerata-listino 2017-rilevazioni 2016

Valore minimo: 19.000,00

Valore massimo: 40.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In mancanza di una casistica di compravendite comparative con altri beni simili collocati nel contesto di riferimento, la stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico, valore stabilito acquisendo dati da tecnici e operatori del settore e listini dei valori immobiliari dei terreni recentemente pubblicati.

Come primo riferimento oggettivo e in assenza dei VAM -Valori Agricoli medi della Provincia di Macerata aggiornati (alla data odierna non risultano pubblicati i dati riferiti all'anno 2023-2024), si sono consultati i dati riferiti all'anno 2013:

REGIONE AGRARIA N°: 6 COLLINE LITORANEE DI MACERATA

Valore Agricolo (Euro/Ha)

SEMINATIVO IRRIGUO 30100,00

Altro riferimento pratico oggettivo è il LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI dei terreni agricoli riferiti alla Provincia di Macerata per l'anno 2019 edito dalle Edizioni Exeo srl che riporta valori medi agricoli coltura per coltura per tutti Comuni della Provincia di Macerata.

In particolare vengono riportate le seguenti analisi /dati di riferimento :

SEMINATIVO IRRIGUO 19000,00

SEMINATIVO IRRIGUO 40000,00

In virtù di tali dati e tenendo conto delle caratteristiche del terreno in oggetto quali la giacitura, l'accesso, la forma, l'ubicazione e l'ampiezza si perviene ad un valore di: Euro 5,00 /mq- Euro 50.000/ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.200,00	x	5,00	=	6.000,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Valori Agricoli Medi della provincia-anno 2013-

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.200,00	0,00	6.000,00	6.000,00
				6.000,00 €	6.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 6.000,00**

data 09/02/2024

il tecnico incaricato
MARTA MASSETANI