



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessia Del Bianco

CF:DLBLSS75R46E783O

con studio in MACERATA (MC) via Contini, 60

telefono: 3388760187

email: alessia_delbianco@libero.it

PEC: alessia.delbianco@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione con corte esclusiva** a CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, frazione Tuseggia, della superficie commerciale di **279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 483 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 03, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22, piano: s1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Unità immobiliare derivante dal frazionamento dell'originario sub 7, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 15 e 20 (porzione).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	279,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.995,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.995,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e inutilizzato in quanto dichiarato inagibile con Ordinanza n. 631 del 08-03-2017.

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, stipulata il 28/01/2011 a firma di Notaio Pierdominici Cesare ai nn. 30437/11300 di repertorio, iscritta il 02/02/2011 ai nn **RP 284 Rg 1513**

a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni .

Grava su Camerino F 19 P.LLA 283 SUB 7 (attuale sub 11)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/03/2025 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 720 di repertorio,

trascritta il 14/04/2025 a Macerata ai nn. **RP 4293 RG 5731**

a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 8, 4, 9, 6(attuale sub 18), sub 7 (attuale sub 11) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

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 *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 sugli immobili siti a Camerino F 19 p.lla 283 sub 3, 4,7, p.lla 279 e 281, F 9 p.lla 151,182,183,185,186,81,82,86 in forza di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/02/2014 registrata il 24.08.2022 al numero di Repertorio 357634/88888 Tolentino, trascritta il 26.08.2022 ai NN **RP 10035 RG 13619**

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/10/2023 ai nn. **RP 10603/RG 14077**, da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto Notaio *** DATO OSCURATO *** , Rep 39524 del 23.12.2020

NOTA

I beni collocati in Camerino, località Tuseggia, oggetto di pignoramento trascritto ai nn 5731/4293 in data 14.04.2025 sono così descritti nel verbale di pignoramento immobiliare :

- *appartamento F 19 p.lla 283 sub 8 (ex sub 3)*
- *garage F19 p.lla 283 sub 4*
- *magazzino F9 p.lla 283 sub 9 (ex sub 5)*
- *corte comune ai sub 3-4-5 F19 p.lla 283 sub 6*
- *appartamento F19 p.lla 283 sub 7*

Successivamente al pignoramento immobiliare viene trascritto in data **09.09.2025 ai nn RG 13629 RP 10203** il seguente atto tra vivi- Atto del 11/08/2025 Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 43556 - ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE a favore dei sig. *** DATO OSCURATO *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** ***

Diritto di: Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Nota presentata con Modello Unico n. 10203.1/2025 Reparto PI di MACERATA in atti dal 09/09/2025

Oggetto dell'atto:

-**garage-magazzino** distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 19**, zona censuaria 2, **particella 283/10**, cat. C/2, classe 3, mq 30, superficie catastale tot. mq 37, rendita Euro 58,88,

-**area urbana di mq. 170**, costituente corte pertinenziale, distinta in Catasto Fabbricati al **Foglio 19** **particella 283/12** unitamente ai diritti sulla strada comune particelle 283/19 e 283/20 (BCNC)

I sub 12-14-15-19 e 20 derivano dal frazionamento del sub 6 e del sub 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 18.12.1972 notaio *** DATO OSCURATO *** rep 10786/5530 trascritto in data 10/01/1973 ai nn. 68/72956 relativamente agli immobili catastalmente censiti al Foglio 9, p.lle 151, 182, 183, 185 e 186 ed al Foglio 19, p.lle 40, 41 e 119 (da cui derivano le p.lle 283 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e p.lle 281 e 279).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. 87, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una casa colonica con annessa concimaia, presentata il 09/05/1968 con il n. 5446 di protocollo, rilasciata il 30/05/1968 con il n. 9014 di protocollo, agibilità del 11/11/1969.

Scheda AeDES 07/2013 della Protezione Civile, redatta dalla squadra 1413 scheda n. 003 Mod. GE1 del 03.02.2017 relativamente all'edificio sito a Camerino Fraz. Tuseggia distinto al Fg. 19, part. 283, sub 7, giudizio: E- INAGIBILE

Ordinanza di inagibilità n. 631 del 08.03.2017.

Richiesta di valutazione preventiva del livello operativo ai sensi dell'art 6-bis dell'Ord n 19 del 07.04.2017- rif prot n 32137 del 14.04.2020

ditta : *** DATO OSCURATO ***

f 19.p.lla 283 sub 7

Parere favorevole per la determinazione del livello operativo L1

Per tale fabbricato in data 19/12/2022 è stata depositata la richiesta di contributo alla ricostruzione con i seguenti riferimenti: Fasc.: 490.40.10/2022/USR/6946 del 19/12/2022.

Tecnico richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Esito fascicolo: RIGETTATO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 19 part 283 sub 11 ricade, ai sensi del vigente **PRG** piano regolatore generale in adeguamento al PPAR parte in "Zona agricola di interesse paesistico" art. 29 NTA, e parte in "Zona agricola di rispetto stradale e ambientale" art. 30 NTA.

Art. 29 – ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientale e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone sono ricomprese anche quelle parti del territorio agricolo nelle quali per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua) di elementi e visuali del patrimonio culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche) di condizioni di instabilità geologica in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%).

In tali zone, mentre valgono in tutto e per tutto le norme e le prescrizioni di cui alle Zone Agricole Normali art. 28 non sono tuttavia consentiti:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli;
- b) silos e depositi agricoli di rilevante entità e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;
- b. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;
- b. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;
- b. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;
- b. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.; c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;
- c. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;
- c. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;
- c. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;
- c. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.;
- d) nuove attività estrattive depositi e stoccaggi di materiali non agricoli salvo i casi di interventi compresi in recuperi ambientali di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del P.P.A.R.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per quanto riguarda i manufatti agricoli che costituiscono bene culturale richiamati nelle norme di base permanenti dell'art. 38 del P.P.A.R. si rimanda all'art. 36 (PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE URBANI E EXTRAURBANI)

Art. 30 – ZONE AGRICOLE INEDIFICABILI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE STRADALE E CIMITERIALE

Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative (fasce stradali, rispetto cimiteriale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, protezione delle zone urbane ecc.).

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni e queste sono in tutto o per tutto assimilate alle fasce di rispetto stradale e come tali sottoposte a vincolo di inedificabilità fatti salvi gli interventi limitati alle sole aree di rispetto stradale, previsti al punto 7 della C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 nonché quelli consentiti dalla L.R. n. 34 del 25/05/1975 per edifici esistenti destinati ad abitazioni.

Ai fini degli interventi consentiti soltanto su edifici per la residenza della citata L.R. 34/75, l'eventuale ampliamento non potrà superare in altezza l'edificio esistente e se in elevazione esso non potrà superare l'altezza di ml. 7,50. L'ampliamento concesso "una tantum" prescinde dalla verifica dell'indice di densità edilizia. Tuttavia nelle parti modificate in ampliamento orizzontale l'edificio dovrà rispettare distanze pari ad 1/2 dell'altezza, con un minimo di ml. 5,00, dai confini di proprietà o da zone a destinazione diversa. Di norma l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dal bene che, il vincolo vuol tutelare. Sono ammesse in ogni caso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria anche per edifici esistenti non destinati ad abitazione. All'interno delle zone perimetrate a rispetto cimiteriale possono essere autorizzate a titolo precario piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti nonché parcheggi e ampliamenti del cimitero. Lungo i corsi d'acqua protetti dalle zone di rispetto, all'interno del corpo idrico delimitato dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine e per una fascia continua di ml. 10,00 per lato è vietata qualunque trasformazione, arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissioni di rifiuti non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto pluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di eventuali opere di attraversamento. I lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque. Lungo tutte le strade del Comune, in considerazione degli aspetti di alta valenza panoramica dell'intera rete è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo con esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979. Le superfici nelle zone di rispetto di cui sopra e per la sola parte in proprietà possono essere valutate al fine del calcolo della densità fondiaria per la costruzione o l'ampliamento di edifici nelle zone rurali, nelle zone di completamento e in genere in tutte quelle in cui è prevista l'attuazione per intervento diretto. Possono essere valutate invece al fine del computo della Densità Territoriale solo se comprese nel perimetro dell'intervento urbanistico preventivo indicato dalle tavole di P.R.G.. Ancorché non indicati nelle tavole di P.R.G., per le zone di rispetto stradale e cimiteriale vanno rispettati i vincoli di edificazione stabiliti dalle vigenti legislazioni in materia nonché, per le fasce stradali, quanto richiesto dall'ultimo comma del precedente art. 11.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per i corsi d'acqua la zona di rispetto inedificabile per lato è indicata nelle tavole grafiche: si precisa comunque, che vanno in ogni caso rispettati i minimi prescritti dalle Norme di base permanenti di cui all'art. 29 del P.P.A.R. In tali fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale nonché l'esercizio delle attività silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

2) Poiché tutte le strade del comune sono ritenute panoramiche, i vincoli di inedificabilità di cui al D.M. n. 1404/68 debbono considerarsi ampliati del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di m. 20 (fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75); il tutto come previsto dalle norme di base permanenti di cui all'art. 43 del P.P.A.R..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Le planimetrie catastali rappresentano correttamente lo stato attuale dell'immobile; a seguito di sanatoria edilizia sarà necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali tramite procedura Docfa per riallineare le planimetrie catastali allo stato legittimo dell'immobile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'analisi di legittimità urbanistica viene effettuata sulla base di un sopralluogo visivo dall'esterno e da alcune misure rilevate esternamente confrontando tali osservazioni con il rilievo dello stato di fatto consegnato in fase di richiesta di livello operativo presso gli Uffici regionali preposti alla ricostruzione (USR) messo a confronto con gli elaborati grafici della licenza edilizia 009014 del 21 Agosto 1968.

Dal confronto tra stato autorizzato e stato attuale si riscontrano le seguenti difformità:

PT - Diversa realizzazione delle murature portanti al piano terra, creazione di due locali di servizio, diversa configurazione delle aperture esterne, lievi difformità dimensionali (lato corto 10,60 m contro 10,20 m, lato lungo 18,10 m contro 18 m), l'altezza dello stato attuale è di 3,35 m contro i 3,60 m dell'autorizzato).

P1 – Diversa configurazione della muratura esterna in quanto l'ingresso non è stato realizzato in loggia ma a filo fabbricato con l'aggiunta di portico esterno, opere interne per differente posizione delle porte di collegamento tra i locali, lievi difformità nel prospetto.

Psottotetto – Diversa realizzazione della copertura: nel progetto è a padiglione mentre nell'edificio realizzato risulta a falde sfalsate su tutto il corpo nord ovest (camere e cucina) mentre la zona soggiorno risulta coperta con una falda inclinata orientata perpendicolarmente rispetto alle adiacenti falde.

Al fine di determinare se le difformità riscontrate siano parziali difformità rispetto al titolo o variazioni essenziali ai sensi della legge regionale 17/2015 si è proceduto al calcolo dei volumi geometrici (autorizzato contro stato attuale) sulla base degli elaborati grafici della licenza e del livello operativo.

Stato attuale			
	SUL	H	VOL
PT	192,60	3,71	714,55
P1	192,60	3,40	654,84
PSt1	26,77	2,24	59,83
PSt2	8,51	1,90	16,17
PSt3	18,34	2,03	37,23
	438,82		1482,62
Stato autorizzato			
	SUL	H	VOL
PT	183,60	3,75	688,50
P1	183,60	3,45	633,42
PSt1	1,84	2,06	1,26
PSt2	10,51	1,93	20,28
	379,55		1343,47

VOL Scaglioni LR 17/2015		
500,00	75,00	15,0%
500,00	50,00	10,0%
343,47	20,61	6,0%
	0,00	2,5%
1343,47	145,61	1489,08

ALTEZZA AUTORIZZATO	ALTEZZA ATTUALE
9,43	
0,943	
10,373	10,25

Dal calcolo effettuato si rileva che l'aumento della cubatura risulta inferiore a quanto previsto dal comma B dell'art. 8 della LR 17/2015 ($1482,62 \text{ mc} < 1489,08 \text{ mc}$), mentre per quello che riguarda il comma C dello stesso articolo i parametri urbanistici SUL, Volume ed H max risultano tutti superiori di oltre il 10% rispetto all'autorizzato, pertanto trattasi di VARIAZIONI ESSENZIALI rispetto al titolo edilizio ricadenti all'interno dell'art. 31 del DPR 380/2001.

Da quanto analizzato si considerano le difformità come non sanabili, pertanto sarà necessario eseguire il ripristino di quanto concesso ai sensi dell'art. 31 comma 2 del DPR 380/2001.

Gli interventi da eseguire al fine di rientrare all'interno delle parziali difformità sono:

- Parziale reinterro dei prospetti Nord-Ovest e Sud-Est al fine di rendere il piano terra seminterrato, previa tamponatura della porta di accesso del garage (prospetto Nord-Ovest).
- Demolizione del tetto con successiva realizzazione della copertura a padiglione (come da concessione edilizia)

Qualora venisse dimostrato, a seguito di approfondimento tecnico- strutturale, che la demolizione del tetto pregiudichi la porzione di edificio regolare, si potrebbe ricorrere alla procedura di fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell' Art 34 comma 2 del DPR 380/2001.

Al momento, da parte dello scrivente, non è possibile approfondire ulteriormente l'argomento in quanto le considerazioni di cui sopra presuppongono indagini strutturali e rilievi geometrici puntuali. Tali interventi e i relativi costi non sono quantificabili in questa fase.

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

BENI IN CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, FRAZIONE TUSEGGIA

ABITAZIONE CON CORTE ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione con corte esclusiva a CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, frazione Tuseggia, della superficie commerciale di **279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 483 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 002, categoria A/3, classe 03, consistenza 8,5 vani, rendita 526,79 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22, piano: s1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Unità immobiliare derivante dal frazionamento dell'originario sub 7, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E

RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 15 e 20 (porzione).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della seguente relazione sono collocati in località Tuseggia, una frazione del comune di Camerino, un piccolo nucleo residenziale collinare situato a circa 3 km dal centro storico di Camerino.

Il centro urbano è composto da un piccolo aggregato di edifici residenziali e rurali, immerso in un contesto di campi coltivati, aree verdi e percorsi naturalistici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato colonico sito al confine del nucleo urbano di Tuseggia.

L'edificio è stato realizzato in forza della Licenza di costruzione N. 87 rilasciata il 21 Agosto 1968.

Si precisa che non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato in quanto lo stesso è stato dichiarato inagibile con ordinanza n. 631 del 08.03.2017.

La descrizione tecnica è pertanto effettuata sulla base di un sopralluogo visivo dall'esterno, integrato dalle planimetrie catastali e da alcune misure rilevate esternamente.

Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con orizzontamenti in latero cemento. Sviluppa un'area coperta di circa 180,00 mq ed è costituito da due piani fuori terra più un sottotetto non abitabile.

Il tetto è a falde con manto di copertura a coppi e controcoppi

Le finiture esterne presentano porzioni ad intonaco con tinta gialla, cornici con laterizio faccia a vista, basamento e particolari rivestiti in pietra grigia.

Il piano terra è accessibile da scala esterna posta sul fronte Nord Est, ed è destinato ad abitazione (come rappresentato nella planimetria catastale in atti).

Al piano seminterrato si trovano dei locali destinati a cantina e magazzino.

Pertinenza della casa colonica è una corte di circa 1.800,00 mq.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	180,00	x	100 %	=	180,00
Deposito-cantina	192,00	x	25 %	=	48,00
terrazze	20,00	x	25 %	=	5,00
sottotetto	40,00	x	20 %	=	8,00
corte	25,00	x	10 %	=	2,50
corte_eccedenza	1.775,00	x	2 %	=	35,50
Totale:	2.232,00				279,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare S.S. Marche Casa Rif: 5490RC82169

Descrizione: Rustico ristrutturato, con accessori e terreno

Indirizzo: Località Tuseggia

Superfici principali e secondarie: 308

Superfici accessorie:

Prezzo: 270.000,00 pari a 876,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Di Gennari-RIF.V.CAM1027

Descrizione: Casale da ristrutturare

Indirizzo: Camerino

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Di Gennaro-

Descrizione: Casa indipendente da ristrutturare

Indirizzo: Camerino

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: BC Agency-servizi immobiliari

Descrizione: Casa colonica

Indirizzo: Camerino- Frazione Valle San Martino

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: CAMERINO Fascia/zona: Extraurbana/TERRITORIO AGRICOLO-MONTANO, CONTRADE MERGNANO,PALENTE,RAGGIANO,S.ERASMO,MORRO,SENTINNO,S.LUCA,CAPPUCCINI,CIGNANO,TORRE DEL PARCO

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Camerino, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Il dato ottenuto è stato confrontato 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, lo stato di manutenzione.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato colonico sito in Comune di Camerino (MC), in zona rurale, con annessa corte pertinenziale di circa 1.800 m².

Il fabbricato sviluppa una superficie residenziale di circa 180 m², terrazzi per circa 20 m², locali ad uso deposito per circa 192 m² e un sottotetto di circa 40 m² (le superfici sono desunte dal rilievo depositato a corredo della richiesta di livello operativo per il sisma 2016).

Sulla base delle indagini di mercato svolte per fabbricati simili (case indipendenti e coloniche) nel territorio comunale di Camerino, i valori di compravendita si attestano, in via orientativa, nell'ordine di 300-700 €/m², a seconda del livello di ristrutturazione dello stesso.

Il valore indicato dall'Omi individua un range compreso tra i 400- 800 €/m² per abitazioni di tipo civile

Nel caso oggetto di stima il valore unitario è da intendersi significativamente ridotto per effetto della non agibilità conseguente al sisma 2016 e della presenza di difformità edilizie da sanare.

In virtù di tali considerazioni si assume per il compendio in oggetto un valore unitario pari a 450 €/m², collocato nella fascia bassa del range dei valori di mercato analizzati.

450x279= € 125.550,00

Ne deriva un più probabile valore di mercato complessivo pari a € 125.550,00 (diconsi euro centoventicinquecento cinquanta/00), comprensivo del valore della corte pertinenziale.

La presente valutazione tiene conto dei seguenti fattori:

- L'immobile ricade in area colpita dagli eventi sismici 2016 ed è classificato con livello operativo L1, che comporta la necessità di interventi di riparazione del danno e di miglioramento sismico, con attuale non agibilità del fabbricato.
- Dal confronto tra la licenza edilizia, il rilievo finalizzato alla richiesta del livello operativo e quanto visionato esternamente dalla scrivente, risultano difformità edilizie che richiedono pratiche di sanatoria urbanistica e, verosimilmente, strutturale, con esito subordinato alla verifica di conformità alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 279,00 x 450,00 = **125.550,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-12.555,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.995,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.995,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino

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	abitazione				
	con corte	279,00	0,00	112.995,00	112.995,00
	esclusiva				
				112.995,00 €	112.995,00 €

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: **€. 112.995,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.995,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricati diruti a CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, frazione Tuseggia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 283 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 171, classe 1, consistenza 171 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 4, è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696 in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). In precedenza non sono state rintracciate pratiche catastali attestanti la sussistenza del bene.

- foglio 19 particella 283 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 8 (ex sub 3), è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696, in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). Non risultano precedenti pratiche censite al Catasto Fabbricati; tuttavia, si evidenzia che il fabbricato era già rappresentato nella mappa catastale d'impianto fin dalla sua formazione, risalente al periodo 1939–1941.

- foglio 19 particella 283 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla

Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 9 (ex sub 5 porz.), è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696 in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). In precedenza non sono state rintracciate pratiche catastali attestanti la sussistenza del bene.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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, stipulata il 23/04/2010 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 29610/10774 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 ai nn **RP 1359 Rg 6150**

a favore di *** DATO OSCURATO *** ;

contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** debitore non datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 3 (attuale sub sub 8), 4, 5 (attuale sub 9), 6(attuale sub 18) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/03/2025 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 720 di repertorio,

trascritta il 14/04/2025 a Macerata ai nn. **RP 4293 RG 5731**

a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 8, 4, 9, 6(attuale sub 18), sub 7 (attuale sub 11) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

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 *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 sugli immobili siti a Camerino F 19 p.la 283 sub 3, 4,7, p.la 279 e 281, F 9 p.la 151,182,183,185,186,81,82,86 in forza di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/02/2014 registrata il 24.08.2022 al numero di Repertorio 357634/88888 Tolentino, trascritta il 26.08.2022 ai NN **RP 10035 RG 13619**

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/10/2023 ai nn. **RP 10603/RG 14077**, da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto Notaio *** DATO OSCURATO *** , Rep 39524 del 23.12.2020

NOTA

I beni collocati in Camerino, località Tuseggia, oggetto di pignoramento trascritto ai nn 5731/4293 in data 14.04.2025 sono così descritti nel verbale di pignoramento immobiliare :

- appartamento F 19 p.la 283 sub 8 (ex sub 3)
- garage F19 p.la 283 sub 4
- magazzino F9 p.la 283 sub 9 (ex sub 5)
- corte comune ai sub 3-4-5 F19 p.la 283 sub 6
- appartamento F19 p.la 283 sub 7

Successivamente al pignoramento immobiliare viene trascritto in data **09.09.2025 ai nn RG 13629 RP 10203** il seguente atto tra vivi- Atto del 11/08/2025 Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Sede MACERATA (MC) Repertorio n. 43556 - ACCORDO DI MEDIAZIONE CHE ACCERTA L'USUCAPIONE a favore dei sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Diritto di: Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

Nota presentata con Modello Unico n. 10203.1/2025 Reparto PI di MACERATA in atti dal 09/09/2025

Oggetto dell'atto:

-**garage-magazzino** distinto in Catasto Fabbricati al **foglio 19**, zona censuaria 2, **particella 283/10**, cat. C/2, classe 3, mq 30, superficie catastale tot. mq 37, rendita Euro 58,88,

-**area urbana di mq. 170**, costituente corte pertinenziale, distinta in Catasto Fabbricati al **Foglio 19** **particella 283/12** unitamente ai diritti sulla strada comune particelle 283/19 e 283/20 (BCNC)

I sub 12-14-15-19 e 20 derivano dal frazionamento del sub 6 e del sub 7.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 18.12.1972 notaio *** DATO OSCURATO *** rep 10786/5530 trascritto in data 10/01/1973 ai nn. 68/72956 relativamente agli immobili catastalmente censiti al Foglio 9, p.lle 151, 182, 183, 185 e 186 ed al Foglio 19, p.lle 40, 41 e 119 (da cui derivano le p.lle 283 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e p.lle 281 e 279).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli archivi tecnici del Comune di Camerino non risultano pratiche edilizie riferite agli immobili in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 19 part 283 sub 4 ricadono, ai sensi del vigente **PRG** piano regolatore generale in adeguamento al PPAR il in "Zona agricola di rispetto stradale e ambientale" art. 30 NTA.; i subalterni 8 e 9 ricadono in "Zona residenziale di ristrutturazione nelle frazioni-AR", art. 22 delle NTA.

Alcuni degli edifici (sub 4 e porzione del sub 8) sono interessati dal vincolo delle aree di versante con pendenza superiore al 30% art 31 NTA del PPAR.

Art. 22 – ZONE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE NELLE FRAZIONI (AR)

Tali zone interessano gran parte dei nuclei frazionali che presentano particolari caratteristiche ambientali e paesaggistiche che il PIANO individua come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti della L. 457/78.

L'attuazione del piano per intervento edilizio diretto, al di fuori delle zone di espansione già previste, e ove si siano verificate le condizioni di presenza di urbanizzazioni primarie anche ai sensi dell'art. 56 del vigente regolamento edilizio comunale, consente la realizzazione di nuove costruzioni con gli oneri previsti all'art. 56 del suddetto regolamento edilizio e secondo gli indici di cui alla sottozona B1 dell'art. 23 delle N.T.A.. Il concessionario, a richiesta del comune, deve cedere gratuitamente le opere di urbanizzazione primaria.

1) INTERVENTO DIRETTO

L'attuazione del Piano per intervento edilizio diretto consente, per tutti gli immobili individuati all'interno delle Zone di Recupero, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento delle volumetrie (lettere a, b, c, art. 31 L. 457/78 e Legge 179/92). E'

ammessa anche la ristrutturazione edilizia con modifiche dei fronti esterni (spostamento o riordino di finestre, formazione di apertura per garage e simili) ed eventuale cambiamento della destinazione d'uso, purché non si tratti di immobili di particolare interesse architettonico (vedi ville o palazzi gentilizi, chiese ed altri manufatti di pregio), anche se non indicati come tali nelle planimetrie di piano. Le richieste di autorizzazione o di concessione debbono essere sempre accompagnate da una esauriente documentazione fotografica, oltre che del manufatto anche dell'ambiente circostante per un intorno significativo.

2) INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo tramite PIANO DI RECUPERO (d'iniziativa pubblica o privata) è richiesto in tutti gli altri casi e precisamente: a – sopraelevazioni b – demolizione e ricostruzione c – costruzione di nuovi corpi di fabbrica d – ristrutturazione urbanistica. Il Piano di Recupero si configura, sotto l'aspetto degli elaborati, in un progetto di massima delle opere 52 di trasformazione e viene approvato ai sensi dell'art. 30 della L. 05/08/1978 n. 457. Esso dovrà interessare almeno un'intera particella catastale e dovrà essere firmato per accettazione da tutti i proprietari delle particelle interessate e, quando esistano problemi di servitù, dovrà essere allegato anche l'assenso scritto dei terzi. Il progetto dovrà sempre illustrare, con documentazione fotografica e grafici assonometrici, la situazione di fatto estesa a tutti gli immobili contermini al fine di mettere in grado l'autorità Comunale di giudicare la compatibilità della trasformazione con il contesto del nucleo.

Il Piano di Recupero, una volta approvato il progetto di massima di cui sopra, si attua mediante rilascio di concessioni anche su singoli progetti esecutivi. Gli interventi di cui sopra sono soggetti alle seguenti limitazioni: SOPRAELEVAZIONI

Sono ammesse nei fabbricati già destinati alla data di adozione del P.R.G., alla residenza (sia pure parziale) quando l'altezza media dei locali sia inferiore a m. 2,50 o quella minima a m. 2,00. Tali sopraelevazioni non potranno in ogni caso superare i m. 0,50 per i fabbricati a un piano e m. 1,00 per quelli a due piani. Le sopraelevazioni non sono ammesse negli immobili destinati ad accessori agricoli quali capanne, fienili e simili anche se utilizzati a fini residenziali.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

La demolizione e ricostruzione di singoli immobili è consentita solo in caso di comprovata impossibilità tecnica di operare un restauro conservativo od una ristrutturazione; la ricostruzione potrà essere attuata nei profili preesistenti, salvo un aumento in altezza per le ragioni e con i limiti di cui al punto precedente.

COSTRUZIONE DI NUOVI CORPI DI FABBRICA

La costruzione di nuovi corpi di fabbrica, in aderenza a preesistenti immobili o isolate, possono essere consentite nel rispetto delle seguenti norme: - altezza non superiore a quella dell'edificio aderente o a quello degli edifici circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisca episodio eccezionale nell'ambito della zona; - distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00; - distanza dalle strade secondo gli allineamenti degli edifici contermini; 53 - distanza da pareti finestrate di altre proprietà non inferiore a m. 10,00; - distanza da pareti cieche di altre proprietà non inferiore a m. 5,00. Nuovi corpi di fabbrica non possono essere consentiti in aree destinate dal Piano a verde privato. Non sono ammessi corpi di fabbrica in aderenza ad edifici di particolare pregio architettonico.

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

La ristrutturazione urbanistica di un comparto edilizio, con opere di demolizione e ricostruzione con diversi profili volumetrici possono essere consentite soltanto in contesti particolarmente fatiscenti e sempre che il Piano di Recupero interessi l'intera area contrassegnata come ZONE DI RECUPERO. In tal caso è possibile prescindere dalle norme sulle distanze di cui al punto precedente, purché non vengano superate l'altezza massima e la densità territoriale preesistenti. CRITERI PROGETTUALI DI INTERVENTO

Tutti gli interventi di cui ai precedenti punti 1 e 2 vanno attuati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e urbanistiche dei nuclei esistenti. Per i lavori di manutenzione, restauro conservativo e ristrutturazione valgono criteri analoghi a quelli per gli interventi sui centri storici (vedi allegato CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER FRONTI E COPERTURE di cui al Piano Quadro del Centro Storico).

Per le nuove costruzioni in aree libere vanno rispettati i CRITERI PROGETTUALI D'INTERVENTO PER ZONE RURALI allegate in calce alle presenti Norme di Attuazione e facenti parte integrante delle stesse (ALLEGATO 1). Eventuali edifici indicati dal PIANO come di interesse storico-artistico sono ammesse soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro conservativo senza aumento di volumetrie (ALLEGATO 1).

Art. 30 – ZONE AGRICOLE INEDIFICABILI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA

AMBIENTALE STRADALE E CIMITERIALE

Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative (fasce stradali, rispetto cimiteriale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, protezione delle zone urbane ecc.).

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni e queste sono in tutto o per tutto assimilate alle fasce di rispetto stradale e come tali sottoposte a vincolo di inedificabilità fatti salvi gli interventi limitati alle sole aree di rispetto stradale, previsti al punto 7 della C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 nonché quelli consentiti dalla L.R. n. 34 del 25/05/1975 per edifici esistenti destinati ad abitazioni.

Ai fini degli interventi consentiti soltanto su edifici per la residenza della citata L.R. 34/75, l'eventuale ampliamento non potrà superare in altezza l'edificio esistente e se in elevazione esso non potrà superare l'altezza di ml. 7,50. L'ampliamento concesso "una tantum" prescinde dalla verifica dell'indice di densità edilizia. Tuttavia nelle parti modificate in ampliamento orizzontale l'edificio dovrà rispettare distanze pari ad 1/2 dell'altezza, con un minimo di ml. 5,00, dai confini di proprietà o da zone a destinazione diversa. Di norma l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dal bene che, il vincolo vuol tutelare. Sono ammesse in ogni caso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria anche per edifici esistenti non destinati ad abitazione. All'interno delle zone perimetrate a rispetto cimiteriale possono essere autorizzate a titolo precario piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti nonché parcheggi e ampliamenti del cimitero. Lungo i corsi d'acqua protetti dalle zone di rispetto, all'interno del corpo idrico delimitato dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine e per una fascia continua di ml. 10,00 per lato è vietata qualunque trasformazione, arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissioni di rifiuti non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto pluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di eventuali opere di attraversamento. I lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque. Lungo tutte le strade del Comune, in considerazione degli aspetti di alta valenza panoramica dell'intera rete è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo con esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979. Le superfici nelle zone di rispetto di cui sopra e per la sola parte in proprietà possono essere valutate al fine del calcolo della densità fondiaria per la costruzione o l'ampliamento di edifici nelle zone rurali, nelle zone di completamento e in genere in tutte quelle in cui è prevista l'attuazione per intervento diretto. Possono essere valutate invece al fine del computo della Densità Territoriale solo se comprese nel perimetro dell'intervento urbanistico preventivo indicato dalle tavole di P.R.G.. Ancorché non indicati nelle tavole di P.R.G., per le zone di rispetto stradale e cimiteriale vanno rispettati i vincoli di edificazione stabiliti dalle vigenti legislazioni in materia nonché, per le fasce stradali, quanto richiesto dall'ultimo comma del precedente art. 11.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per i corsi d'acqua la zona di rispetto inedificabile per lato è indicata nelle tavole grafiche: si precisa comunque, che vanno in ogni caso rispettati i minimi prescritti dalle Norme di base permanenti di cui all'art. 29 del P.P.A.R. In tali fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale nonché l'esercizio delle attività silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

2) Poiché tutte le strade del comune sono ritenute panoramiche, i vincoli di inedificabilità di cui al D.M. n. 1404/68 debbono considerarsi ampliati del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di m. 20 (fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75); il tutto come previsto dalle norme di base permanenti di cui all'art. 43 del P.P.A.R..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

In virtù di quanto relazionato nel capitolo della conformità urbanistica risulta necessario procedere con l'aggiornamento della mappa catastale mediante redazione di tipo mappale per demolizione dei fabbricati non autorizzati e conseguente aggiornamento al catasto fabbricati mediante procedura Docfa per demolizione parziale per soppressione dei sub 4 e 9.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso gli archivi tecnici del Comune di Camerino non risultano pratiche edilizie riferite agli immobili in oggetto.

Pertanto lo stato legittimo degli immobili viene definito ai sensi del DPR 380/2001 art 9-bis comma 1-bis.

Sub 4

Si divide in due diversi manufatti:

-Il fabbricato con destinazione catastale stalla risulta assente dalla mappa di impianto (anni '40), assente nelle ortofotocarte dei voli del 1977 e 1988.

L'accatastamento di primo impianto è stato fatto nel 2010 contestualmente all'inserimento in mappa.

Da quanto sopra si ritiene che l'edificio sia stato realizzato in data posteriore al 1967 senza titolo edilizio e pertanto trattasi di edificio abusivo non sanabile.

-Il fabbricato con destinazione catastale pollaio non risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni '40), risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto sopra non è possibile stabilire la legittimità del fabbricato in quanto non si riesce a collocare la sua realizzazione in epoca anteriore al 1967.

Sub 9

Il fabbricato non risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni '40) e risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto visionabile si può ipotizzare che l'edificio risalga a prima del 1967 in quanto realizzato a maschi murari portanti con muratura a sacco, mentre nella stessa zona, già nel 1968 la tipologia edilizia prevalente era quella del fabbricato di cui al sub. 11. Non è possibile stabilire la legittimità del fabbricato in quanto non si riesce a collocare la sua realizzazione in epoca anteriore al 1967.

Sub 8

Il fabbricato risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni '40), risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto visionabile si può ipotizzare che l'edificio risalga a prima del 1967.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, FRAZIONE TUSEGGIA

FABBRICATI DIRUTI

DI CUI AL PUNTO A

fabbricati diruti a CAMERINO FRAZIONE TUSEGGIA 22, frazione Tuseggia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 283 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 171, classe 1, consistenza 171 mq, rendita 264,94 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE

TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 4, è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696 in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). In precedenza non sono state rintracciate pratiche catastali attestanti la sussistenza del bene.

- foglio 19 particella 283 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: S1-T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 8 (ex sub 3), è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696, in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). Non risultano precedenti pratiche censite al Catasto Fabbricati; tuttavia, si evidenzia che il fabbricato era già rappresentato nella mappa catastale d'impianto fin dalla sua formazione, risalente al periodo 1939–1941.

- foglio 19 particella 283 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, indirizzo catastale: FRAZIONE TUSEGGIA n. 22 CAMERINO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Al subalterno in oggetto competono i diritti di comproprietà sulla corte, quale bene comune non censibile, identificata al sub 18, la quale costituisce pertinenza indivisibile dell'unità immobiliare. Il sub 18 (corte) deriva dal frazionamento dell'originario sub 6, indicato nel verbale di pignoramento rep. n. 720 dell'11/02/2025. L'attuale conformazione deriva dalla Pratica n. MC0050510 in atti dal 02/04/2010 – FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 6663.1/2010) e dalla successiva Pratica n. MC0072147 in atti dal 16/06/2025 – DIVISIONE E RIDEFINIZIONE DI CORTE (n. 72147.1/2025). Le medesime pratiche catastali hanno interessato anche i subalterni 12, 14, 19 e 20 (porzione). L'unità immobiliare in oggetto, sub 9 (ex sub 5 porz.), è stata costituita al Catasto Fabbricati con Pratica n. MC0014696 in atti dal 01/02/2010 – COSTITUZIONE (n. 315.1/2010). In precedenza non sono state rintracciate pratiche catastali attestanti la sussistenza del bene.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della seguente relazione sono collocati in località Tuseggia, una frazione del comune di Camerino, un piccolo nucleo residenziale collinare situato a circa 3 km dal centro storico di Camerino.

Il centro urbano è composto da un piccolo aggregato di edifici residenziali e rurali, immerso in un contesto di campi coltivati, aree verdi e percorsi naturalistici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricati diruti

La costruzione di tutti i fabbricati sotto descritti risale a epoca ignota in quanto non sono presenti in Comune licenze edilizie per la costruzione degli stessi.

La seguente dissertazione si basa sulle caratteristiche costruttive degli stessi, lo studio delle cartografie storiche (mappa di impianto catastale) e dei voli ortofotogrammetrici reperiti presso la Regione Marche.



Mappa catastale di impianto 1939-41



Ortofoto 1977



Ortofoto 1988

Sub 4

Trattasi di due diversi edifici, entrambi siti al limitare del nucleo urbano della frazione Tuseggia.

Il fabbricato con destinazione catastale “stalla” è costruito con mattoni in cemento, ha copertura in lamiera ondulata e si sviluppa su un piano fuori terra.

Esso risulta assente dalla mappa di impianto (anni ‘40), assente nelle ortofotocarte dei voli del 1977 e 1988.

L’accatastamento di primo impianto è stato fatto nel 2010 contestualmente all’inserimento in mappa.

Da quanto sopra si ritiene che l’edificio sia stato realizzato in data posteriore al 1967 senza titolo edilizio e pertanto trattasi di edificio abusivo non sanabile.

Il fabbricato con destinazione catastale pollaio è attualmente non visionabile in quanto parzialmente crollato nonchè completamente infestato da vegetazione, pertanto non è possibile effettuare una datazione dello stesso basandosi sulla tecnica costruttiva utilizzata.

Esso non risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni ‘40) e risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto sopra non è possibile stabilire la legittimità del fabbricato.

Sub 9

Trattasi di rudere di edificio sito al limitare del nucleo urbano della frazione Tuseggia, da quanto si evince dalla planimetria catastale esso, ormai ridotto a rudere, si articolava in due locali con ingressi indipendenti al piano terra, entrambi a destinazione magazzino ed altri due locali al piano seminterrato, anche essi destinati a magazzino con ingressi indipendenti.

Il fabbricato si presenta privo di copertura, con maschi murari in parte crollati in arenaria, con qualche puntuale inserto in mattoni forati di laterizio.

Esso non risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni '40) e risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto visionabile si può ipotizzare che l'edificio risalga a prima del 1967 in quanto realizzato a maschi murari portanti con muratura a sacco, mentre nella stessa zona, già nel 1968 la tipologia edilizia prevalente era quella del fabbricato di cui al sub. 11.

Sub 8

Trattasi di rudere di edificio sito al limitare del nucleo urbano della frazione Tuseggia, da quanto si evince dalla planimetria catastale esso, ormai ridotto a rudere, si articolava su tre diversi livelli. Al piano seminterrato si trovavano degli ambienti dedicati probabilmente a deposito materiali, stalla o ricovero mezzi agricoli; al piano terra c'era un'abitazione articolata in quattro diversi ambienti, mentre un quinto ambiente era accessibile dall'esterno. In adiacenza agli spazi abitativi c'erano un forno ed una legnaia. Al piano primo si trovava la zona notte, con tre ambienti ed un disimpegno, accessibili da una scala.

Il fabbricato si presenta in stato avanzato di fatiscenza, con infestazione vegetale e lacune sia negli orizzontamenti che nelle strutture verticali. I muri sono maschi murari in arenaria, si vedono tracce di intonaco preesistente, ormai quasi completamente distaccato.

Esso risulta rappresentato nella mappa di impianto (anni '40) e risulta visibile in entrambi i voli del 1977 e 1987.

Da quanto visionabile e dalla documentazione cartografica si può ipotizzare che l'edificio risalga a prima del 1967.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/02/2026

Fonte di informazione: Ag. 2 emme immobiliare - Cod. Riferim. 5040

Descrizione: cubatura da ricostruire di casale storico

Indirizzo: Frazione Tuseggia

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Ag.SS MARCHE CASA_Rif 5490RC58335

Descrizione: Rudere da ristrutturare

Indirizzo: Castelraimondo

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Proprietà da ristrutturare in frazione

Indirizzo: Frazione Selvazzano

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/03/2026

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Casale diroccato

Indirizzo: Località San Silvestro

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Camerino, acquisendo dati da operatori del settore immobiliare.

Il dato ottenuto è stato confrontato 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, lo stato di manutenzione.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un fabbricato colonico ridotto a rudere, sito in Comune di Camerino (MC), in zona rurale, con annessa corte pertinenziale di circa 2.325 m².

Sulla base delle indagini di mercato svolte per fabbricati simili (ruderi e casali diroccati) nel territorio comunale di Camerino e comuni limitrofi, i valori di compravendita si attestano, in via orientativa, tra i 30.000,00 e i 65.000,00 euro in rapporto al volume persistente sul lotto.

Per quanto riguarda la stima dei fabbricati si considera come urbanisticamente legittimo, cautelativamente per il futuro acquirente, solo il volume di cui al fabbricato presente nella mappa di impianto (sub 8). Tale volume è quantificabile da quanto visionato, coerentemente con la planimetria catastale di primo impianto del 2010, in circa 930,00 mc.

Stato attuale sub 3			
	SUL	H	VOL
	19,27	2,10	40,47
	53,85	2,55	137,32
	19,80	2,45	48,51
	52,02	2,95	153,46
	8,84	2,30	20,33
	51,58	3,55	183,11
	50,60	2,60	131,56
	74,26	3,00	222,78
	330,22		937,53

Nella determinare il valore del lotto si tiene altresì conto che gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere sottoposti alla previa stesura di Piano di Recupero.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-4.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino

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	fabbricati diruti	0,00	0,00	36.000,00	36.000,00
				36.000,00 €	36.000,00 €

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: **€. 36.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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:	€. 36.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAMERINO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 15818, reddito agrario 24,51 €, reddito dominicale 44,93 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 940, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni oggetto di stima risultano occupati dal sig. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , con contratto di affitto di fondo rustico, della durata dal 01.02.2023 al 10.11.2027.

Il contratto è stato stipulato in data 27.01.2023 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Territoriale di Tolentino il 20.11.2025 ai numeri 002896 serie 3T (in data successiva al pignoramento)

Importo dichiarato: euro 570,00 annue

Tale contratto riguarda anche beni non oggetto della procedura.

Valore di occupazione

Il fondo oggetto di stima è un terreno agricolo a destinazione prevalentemente **seminativo** della superficie complessiva di mq 15.818+ mq 940 (pari a circa ha 1,68), situato in Comune di Camerino (MC), località Tuseggia, in zona collinare interna.

Per la determinazione del più probabile canone annuo di locazione si è fatto riferimento al criterio sintetico comparativo, assumendo come parametri i canoni d'affitto correnti per fondi rustici simili (seminativi collinari/montagna asciutti) desumibili da indagini di mercato e rapporti sul mercato fondiario e degli affitti agricoli elaborati da CREA e da altre fonti di settore, che per tali tipologie indicano valori medi dell'ordine di 100-200 €/ha/anno nelle aree collinari del Centro Italia.

Considerate:

-la natura collinare del terreno e l'assenza di irrigazione, con produttività agronomica medio-bassa;

-la destinazione ordinaria a seminativi e foraggiere, con redditività contenuta;

si ritiene congruo assumere per il fondo in esame un canone unitario pari a circa 100 €/ha/anno, valore prudenziale ma in linea con i livelli di mercato rilevati per seminativi asciutti simili.

Applicando tale valore alla superficie di ha 1,68, il più probabile canone annuo di locazione del terreno risulta pertanto attestarsi a circa € 168,00 anno; arrotondato a 170,00 annui complessivi, importo che può ragionevolmente considerarsi equo e coerente con il mercato locale degli affitti agricoli per fondi rustici aventi analoghe caratteristiche.

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, stipulata il 23/04/2010 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 29610/10774 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 ai nn **RP 1359 Rg 6150**

a favore di *** DATO OSCURATO *** ;

contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** debitore non datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 3 (attuale sub sub 8), 4, 5 (attuale sub 9), 6(attuale sub 18) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/03/2025 emesso

da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 720 di repertorio,

trascritta il 14/04/2025 a Macerata ai nn. **RP 4293 RG 5731**

a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 8, 4, 9, 6(attuale sub 18), sub 7 (attuale sub 11) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

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 *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 sugli immobili siti a Camerino F 19 p.lla 283 sub 3, 4,7, p.lla 279 e 281, F 9 p.lla 151,182,183,185,186,81,82,86 in forza di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/02/2014 registrata il 24.08.2022 al numero di Repertorio 357634/88888 Tolentino, trascritta il 26.08.2022 ai NN **RP 10035 RG 13619**

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/10/2023 ai nn. **RP 10603/RG 14077**, da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto Notaio *** DATO OSCURATO *** , Rep 39524 del 23.12.2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 18.12.1972 notaio *** DATO OSCURATO *** rep 10786/5530 trascritto in data 10/01/1973 ai nn. 68/72956 relativamente agli immobili catastalmente censiti al Foglio 9, p.lle 151, 182, 183, 185 e 186 ed al Foglio 19, p.lle 40, 41 e 119 (da cui derivano le p.lle 283 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e p.lle 281 e 279).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

I beni identificati in Catasto al F 19 part 279 e 281 ricadono parte in Zona agricola di interesse paesistico art. 29 NTA, e parte in “Zona agricola di rispetto stradale e ambientale” art. 30 NTA.

Art. 29 – ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO E DI SALVAGUARDIA

AMBIENTALE

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientale e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. In tali zone sono ricomprese anche quelle parti del territorio agricolo nelle quali per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua) di elementi e visuali del patrimonio culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche) di condizioni di instabilità geologica in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%).

In tali zone, mentre valgono in tutto e per tutto le norme e le prescrizioni di cui alle Zone Agricole Normali art. 28 non sono tuttavia consentiti:

- a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli;
- b) silos e depositi agricoli di rilevante entità e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;
- b. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;
- b. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;
- b. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;
- b. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.; c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;
- c. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;
- c. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;
- c. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;
- c. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.;
- d) nuove attività estrattive depositi e stoccaggi di materiali non agricoli salvo i casi di interventi compresi in recuperi ambientali di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del P.P.A.R.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per quanto riguarda i manufatti agricoli che costituiscono bene culturale richiamati nelle norme di base permanenti dell'art. 38 del P.P.A.R. si rimanda all'art. 36 (PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE URBANI E EXTRAURBANI)

Art. 30 – ZONE AGRICOLE INEDIFICABILI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE STRADALE E CIMITERIALE

Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative (fasce stradali, rispetto cimiteriale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, protezione delle zone urbane ecc.).

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni e queste sono in tutto o per tutto assimilate alle fasce di rispetto stradale e come tali sottoposte a vincolo di inedificabilità fatti salvi gli interventi limitati alle sole aree di rispetto stradale, previsti al punto 7 della C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 nonché quelli consentiti dalla L.R. n. 34 del 25/05/1975 per edifici esistenti destinati ad abitazioni.

Ai fini degli interventi consentiti soltanto su edifici per la residenza della citata L.R. 34/75, l'eventuale ampliamento non potrà superare in altezza l'edificio esistente e se in elevazione esso non potrà superare l'altezza di ml. 7,50. L'ampliamento concesso "una tantum" prescinde dalla verifica dell'indice di densità edilizia. Tuttavia nelle parti modificate in ampliamento orizzontale l'edificio dovrà rispettare distanze pari ad 1/2 dell'altezza, con un minimo di ml. 5,00, dai confini di proprietà o

da zone a destinazione diversa. Di norma l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dal bene che, il vincolo vuol tutelare. Sono ammesse in ogni caso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria anche per edifici esistenti non destinati ad abitazione. All'interno delle zone perimetrate a rispetto cimiteriale possono essere autorizzate a titolo precario piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti nonché parcheggi e ampliamenti del cimitero. Lungo i corsi d'acqua protetti dalle zone di rispetto, all'interno del corpo idrico delimitato dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine e per una fascia continua di ml. 10,00 per lato è vietata qualunque trasformazione, arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissioni di rifiuti non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto pluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di eventuali opere di attraversamento. I lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque. Lungo tutte le strade del Comune, in considerazione degli aspetti di alta valenza panoramica dell'intera rete è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo con esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979. Le superfici nelle zone di rispetto di cui sopra e per la sola parte in proprietà possono essere valutate al fine del calcolo della densità fondiaria per la costruzione o l'ampliamento di edifici nelle zone rurali, nelle zone di completamento e in genere in tutte quelle in cui è prevista l'attuazione per intervento diretto. Possono essere valutate invece al fine del computo della Densità Territoriale solo se comprese nel perimetro dell'intervento urbanistico preventivo indicato dalle tavole di P.R.G.. Ancorché non indicati nelle tavole di P.R.G., per le zone di rispetto stradale e cimiteriale vanno rispettati i vincoli di edificazione stabiliti dalle vigenti legislazioni in materia nonché, per le fasce stradali, quanto richiesto dall'ultimo comma del precedente art. 11.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per i corsi d'acqua la zona di rispetto inedificabile per lato è indicata nelle tavole grafiche: si precisa comunque, che vanno in ogni caso rispettati i minimi prescritti dalle Norme di base permanenti di cui all'art. 29 del P.P.A.R. In tali fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale nonché l'esercizio delle attività silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

2) Poiché tutte le strade del comune sono ritenute panoramiche, i vincoli di inedificabilità di cui al D.M. n. 1404/68 debbono considerarsi ampliati del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di m. 20 (fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75); il tutto come previsto dalle norme di base permanenti di cui all'art. 43 del P.P.A.R..

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 CAMERINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAMERINO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

)Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 279 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 15818, reddito agrario 24,51 €, reddito dominicale 44,93 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 19 particella 281 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO, superficie 940, reddito agrario 0,73 €, reddito dominicale 0,97 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della seguente relazione sono collocati in località Tuseggia, una frazione del comune di Camerino, un piccolo nucleo residenziale collinare situato a circa 3 km dal centro storico di Camerino.

Il centro urbano è composto da un piccolo aggregato di edifici residenziali e rurali, immerso in un contesto di campi coltivati, aree verdi e percorsi naturalistici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni in oggetto sono due terreni posti in adiacenza al nucleo urbano di Tuseggia, lato Sud-Ovest. Gli appezzamenti sono in declivio da Nord-Est a Sud-Ovest e misurano rispettivamente 1,5 ettari circa e 940 mq. La qualità dei terreni riportata nelle visure catastali indica prato per la part. 279, pascolo per la part. 281.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che *** DATO OSCURATO *** la part. 281 risulta coltivata e mantenuta mentre la 281 presenta arbusti e vegetazione spontanea. *** DATO OSCURATO ***

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i terreni la valutazione dei cespiti sarà effettuata utilizzando come riferiemnto i valori riportati nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate-Annualità 2022 REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI CAMERINO Comuni di: CAMERINO, CASTELRAIMONDO, GAGLIOLE, MATELICA ed in quelle dell'Osservatorio Exeo (listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Macerata - Listino 2026 - Camerino-rilevazione 2025).

Si fa presente che la valutazione degli stessi avverrà non per la coltura riportata nelle visure catastali ma per quella effettivamente riscontrata sul posto al momento del sopralluogo.

La part. 279 risulta coltivata e mantenuta mentre la part. 281 presenta arbusti spontanei, pertanto la p.lla 281 verrà stimata come seminativo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie (mq)
F. 19 part. 279 Terreno (seminativo)	15.818

F. 19 part. 281 Terreno (pascolo)	940,00
Superficie commerciale totale	16758,00

Coltivazione prevalente: SEMINATIVO	
Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate-anno 2022	10836,00
Valori max Osservatorio dei Valori Agricoli - Exeo 2026(rilevazione 2025)	8000/17000,00
Valore attribuito	12.500,00
Coltivazione prevalente: PASCOLO	
Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate-anno 2022	3.664,00
Valori max Osservatorio dei Valori Agricoli - Exeo 2026 (rilevazione 2025)	3600/8000,00
Valore attribuito	3.600,00

Foglio	P.lla	qualità praticata	consistenza (mq)	valore (ha)	
19	279	seminativo	15.818	€ 12.500,00	€ 19.772,50
19	281	pascolo	940,00	€ 3.600,00	€ 338,40
			16758		€ 20.110,90

Arrotondato: euro 20.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino

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	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				18.000,00 €	18.000,00 €

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: **€. 18.000,00**

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**

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: **€. 18.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CAMERINO, frazione località Trebbio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1600, reddito agrario 5,89 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 82 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4010, reddito agrario 14,50 €, reddito dominicale 8,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 920, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 380, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4140, reddito agrario 14,97 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 60, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 330
- foglio 9 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 12400, reddito agrario 119,21 €, reddito dominicale 35,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 200, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.
- foglio 9 particella 82 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 1780, reddito agrario 6,44 €, reddito dominicale 4,60 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.
- foglio 9 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 820, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 2,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.920,00
Data di conclusione della relazione:	24/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo i terreni oggetto di stima sono occupati dalla società agricola *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto di fondo rustico, della durata dal 11.11.2022 al 10.11.2027.

Il contratto è stato stipulato in data 11.11.2022 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Territoriale di Macerata il 03.03.2023 ai numeri 1735 serie 3T

Importo dichiarato: euro 600,00 euro

I terreni agricoli oggetto del contratto sono terreni a destinazione prevalentemente **seminativo** della superficie complessiva di circa ha 4.76.40, situati nel Comune di Camerino (MC), località Trebbio, in zona collinare interna (alcuni terreni non sono oggetto della procedura).

Per la determinazione del più probabile canone annuo di locazione si è fatto riferimento al criterio sintetico comparativo, assumendo come parametri i canoni d'affitto correnti per fondi rustici simili (seminativi collinari/montagna asciutti) desumibili da indagini di mercato e rapporti sul mercato fondiario e degli affitti agricoli elaborati da CREA e da altre fonti di settore, che per tali tipologie indicano valori medi dell'ordine di 100–200 €/ha/anno nelle aree collinari del Centro Italia.

Considerate:

-la natura collinare del terreno e l'assenza di irrigazione, con produttività agronomica medio-bassa;

-la destinazione ordinaria a seminativi e foraggiere, con redditività contenuta;

si ritiene congruo assumere per il fondo in esame un canone unitario pari a circa 100 €/ha/anno, valore prudenziale ma in linea con i livelli di mercato rilevati per seminativi asciutti simili.

Applicando tale valore alla superficie di ha 4.76.40 il più probabile canone annuo di locazione del terreno risulta pertanto attestarsi a circa € 476,40 anno, arrotondato a 480,00 annui complessivi, importo che può ragionevolmente considerarsi equo e coerente con il mercato locale degli affitti agricoli per fondi rustici aventi analoghe caratteristiche.

Il Canone mensile praticato di € 600 è maggiore di € 480,00 pertanto, a parere della scrivente, risulta essere un **canone congruo e non vile (art. 2923 c.c.)**.

Valore di locazione riferito alle sole unità immobiliari pignorate F 9 p.lla 81-82-86-182-183-185-186

Le particelle sopra elencate sono terreni agricoli a destinazione prevalentemente **seminativo** della superficie complessiva di circa ha 2.63.10, situato in Comune di Camerino (MC), località Trebbio, in zona collinare interna.

Per le considerazioni di cui sopra si ritiene congruo assumere per il fondo in esame un canone unitario pari a circa 100 €/ha/anno, valore prudenziale ma in linea con i livelli di mercato rilevati per seminativi asciutti simili.

Applicando tale valore alla superficie di ha 2.63.10 il più probabile canone annuo di locazione del terreno risulta pertanto attestarsi a circa € 263,10 anno; arrotondato a € 270,00 annui complessivi, importo che può ragionevolmente considerarsi equo e coerente con il mercato locale degli affitti agricoli per fondi rustici aventi analoghe caratteristiche.

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, stipulata il 23/04/2010 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 29610/10774 di repertorio, iscritta il 23/04/2010 ai nn **RP 1359 Rg 6150**

a favore di *** DATO OSCURATO *** ;

contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** debitore non datore di ipoteca

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 225.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 3 (attuale sub sub 8), 4, 5 (attuale sub 9), 6(attuale sub 18) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/03/2025 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 720 di repertorio,

trascritta il 14/04/2025 a Macerata ai nn. **RP 4293 RG 5731**

a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO ***

Grava su Camerino F 19 P.lle 279-281- 283 sub 8, 4, 9, 6(attuale sub 18), sub 7 (attuale sub 11) e su F 9 P.lle 151, 182,183, 185, 186, 81, 82 e 86

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 *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 sugli immobili siti a Camerino F 19 p.lla 283 sub 3, 4,7, p.lla 279 e 281, F 9 p.lla 151,182,183,185,186,81,82,86 in forza di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 20/02/2014 registrata il 24.08.2022 al numero di Repertorio 357634/88888 Tolentino, trascritta il 26.08.2022 ai NN **RP 10035 RG 13619**

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 02/10/2023 ai nn. **RP 10603/RG 14077**, da parte degli eredi *** DATO OSCURATO *** , nascente da atto Notaio *** DATO OSCURATO *** , Rep 39524 del 23.12.2020

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà in forza di atto di compravendita del 18.12.1972 notaio *** DATO OSCURATO *** rep 10786/5530 trascritto in data 10/01/1973 ai nn. 68/72956 relativamente agli immobili catastalmente censiti al Foglio 9, p.lle 151, 182, 183, 185 e 186 ed al Foglio 19, p.lle 40, 41 e 119 (da cui derivano le p.lle 283 sub. 4, 5, 6, 7, 8 e 9 e p.lle 281 e 279).

*** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** *** *** **DATO OSCURATO** ***) per la quota di piena proprietà

in forza di atto di compravendita del 25.08.1971 notaio *** DATO OSCURATO *** rep 9730/5164 trascritto in data 27/08/1971 ai nn. 1039/70644 relativamente agli immobili catastalmente censiti al Foglio 9, p.lle 81, 82 e 86.

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 i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 9 part 151-81-82-86-182-183-185-186 ricadono, ai sensi del vigente **PRG** piano regolatore generale in adeguamento al PPAR parte in Zona agricola di interesse paesistico art. 29 NTA ,parte in “Zona agricola di rispetto stradale e ambientale” art. 30 NTA e parte in “Zona agricole a macchia e bosco” art. 32 NTA

Alcune porzioni dei terreni sono interessati dal vincolo delle aree di versante con pendenza superiore al 30% art 31 NTA del PPAR e dal vincolo paesistico Dm 31.07.1955 Galassini

Alcune porzioni dei terreni sono interessati dal vincolo delle aree di versante con pendenza superiore al 30% art 31 NTA del PPAR e dal vincolo paesistico DM 31.07.1955 Galassini.

Art. 29 – ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PAESISTICO E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientale e/o storico-documentari di particolare valore in relazione e alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) e alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone sono ricomprese anche quelle parti del territorio agricolo nelle quali per la presenza di elementi naturali da tutelare (corsi d'acqua) di elementi e visuali del patrimonio culturale da salvaguardare (centri storici, edifici e manufatti, aree archeologiche) di condizioni di instabilità geologica in atto o potenziali (aree soggette a dissesti e aree con pendenza superiore al 30%).

In tali zone, mentre valgono in tutto e per tutto le norme e le prescrizioni di cui alle Zone Agricole Normali art. 28 non sono tuttavia consentiti:

a) gli interventi edilizi di tipo agro-industriale adibiti alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotto agricoli;

b) silos e depositi agricoli di rilevante entità e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;

b. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;

b. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;

b. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;

b. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.; c) gli edifici ed impianti per allevamenti zootecnici di tipo industriale e comunque superiori a mq 100 di superficie coperta salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale di cui al punto 12) dell'art. 28;

c. 1 - è vietata l'edificazione in eventuali aree assoggettate a tutela integrale da prescrizioni di base permanenti del P.P.A.R.;

c. 2 - la progettazione degli interventi previsti dovrà essere corredata da studi geologici di dettaglio che escludano l'interferenza con eventuali condizioni di instabilità in atto o potenziali;

c. 3 - dovrà essere specificato nell'art. 29 delle N.T.A. che, per tutti gli interventi da realizzare in aree interessate da prescrizioni del P.T.C. va svolta la verifica di conformità di cui all'art. 5 delle N.T.A. dello stesso;

c. 4 - il Comune dovrà accertare la conformità degli interventi previsti in sede di rilascio dei titoli abilitativi alle norme tecniche del P.A.I.;

d) nuove attività estrattive depositi e stoccaggi di materiali non agricoli salvo i casi di interventi compresi in recuperi ambientali di cui all'art. 57 delle norme tecniche di attuazione del P.P.A.R.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per quanto riguarda i manufatti agricoli che costituiscono bene culturale richiamati nelle norme di base permanenti dell'art. 38 del P.P.A.R. si rimanda all'art. 36 (PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE URBANI E EXTRAURBANI)

Art. 30 – ZONE AGRICOLE INEDIFICABILI DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE STRADALE E CIMITERIALE

Sono le Zone del territorio comunale assoggettate a particolari limitazioni d'uso in relazione sia a disposizioni legislative (fasce stradali, rispetto cimiteriale) sia a specifici obiettivi di Piano coerenti con i P.P.A.R. (salvaguardia delle visuali, protezione dei corsi d'acqua, rispetto di manufatti storici e monumentali, protezione delle zone urbane ecc.).

In tali zone non sono consentite nuove costruzioni e queste sono in tutto o per tutto assimilate alle fasce di rispetto stradale e come tali sottoposte a vincolo di inedificabilità fatti salvi gli interventi limitati alle sole aree di rispetto stradale, previsti al punto 7 della C.M.LL.PP. n. 5980 del 30/12/1970 nonché quelli consentiti dalla L.R. n. 34 del 25/05/1975 per edifici esistenti destinati ad abitazioni.

Ai fini degli interventi consentiti soltanto su edifici per la residenza della citata L.R. 34/75, l'eventuale ampliamento non potrà superare in altezza l'edificio esistente e se in elevazione esso non potrà superare l'altezza di ml. 7,50. L'ampliamento concesso "una tantum" prescinde dalla verifica dell'indice di densità edilizia. Tuttavia nelle parti modificate in ampliamento orizzontale l'edificio

dovrà rispettare distanze pari ad 1/2 dell'altezza, con un minimo di ml. 5,00, dai confini di proprietà o da zone a destinazione diversa. Di norma l'ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto dal bene che, il vincolo vuol tutelare. Sono ammesse in ogni caso opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria anche per edifici esistenti non destinati ad abitazione. All'interno delle zone perimetrate a rispetto cimiteriale possono essere autorizzate a titolo precario piccole costruzioni per la vendita dei fiori e oggetto per il culto e l'onoranza dei defunti nonché parcheggi e ampliamenti del cimitero. Lungo i corsi d'acqua protetti dalle zone di rispetto, all'interno del corpo idrico delimitato dal ciglio superiore di sponda o dal piede esterno dell'argine e per una fascia continua di ml. 10,00 per lato è vietata qualunque trasformazione, arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissioni di rifiuti non depurati. Sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione ripariale, al miglioramento del regime idraulico, limitatamente alla pulizia del letto pluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione di eventuali opere di attraversamento. I lavori di pulizia fluviale possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo al deflusso delle acque. Lungo tutte le strade del Comune, in considerazione degli aspetti di alta valenza panoramica dell'intera rete è vietata l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo con esclusione della segnaletica stradale e quella turistica di modeste dimensioni ai sensi della circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979. Le superfici nelle zone di rispetto di cui sopra e per la sola parte in proprietà possono essere valutate al fine del calcolo della densità fondiaria per la costruzione o l'ampliamento di edifici nelle zone rurali, nelle zone di completamento e in genere in tutte quelle in cui è prevista l'attuazione per intervento diretto. Possono essere valutate invece al fine del computo della Densità Territoriale solo se comprese nel perimetro dell'intervento urbanistico preventivo indicato dalle tavole di P.R.G.. Ancorché non indicati nelle tavole di P.R.G., per le zone di rispetto stradale e cimiteriale vanno rispettati i vincoli di edificazione stabiliti dalle vigenti legislazioni in materia nonché, per le fasce stradali, quanto richiesto dall'ultimo comma del precedente art. 11.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Per i corsi d'acqua la zona di rispetto inedificabile per lato è indicata nelle tavole grafiche: si precisa comunque, che vanno in ogni caso rispettati i minimi prescritti dalle Norme di base permanenti di cui all'art. 29 del P.P.A.R. In tali fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente interventi di recupero ambientale nonché l'esercizio delle attività silvo-pastorali, le opere di attraversamento sia viarie che impiantistiche e i lagoni di accumulo a fini irrigui realizzati all'interno degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua di 2a e 3a classe.

2) Poiché tutte le strade del comune sono ritenute panoramiche, i vincoli di inedificabilità di cui al D.M. n. 1404/68 debbono considerarsi ampliati del 50%, mentre per le strade non classificate ai sensi del citato Decreto Ministeriale si applica una fascia di rispetto minima di m. 20 (fatto comunque salvo il disposto della L.R. 34/75); il tutto come previsto dalle norme di base permanenti di cui all'art. 43 del P.P.A.R..

Art. 32 – ZONE AGRICOLE A MACCHIE E BOSCO (Art. 34 N.T.A. P.P.A.R. – Art. 37 N.T.A. P.P.A.R.)

Il piano indica con apposito simbolo le macchie e boschi siano essi formazioni forestali o testimonianze residue della antica copertura forestale del territorio, sia quegli insiemi vegetazionali impiantatisi su terreni incolti per varie cause (difficoltà di lavorazione per pendenze eccessive, ristagni d'acqua, situazioni d'instabilità) sia infine il sistema di vegetazione incolto cespugliato con alberi lungo i fossi di scolo. Considerato che tali elementi costituiscano oramai un insostituibile habitat per la sopravvivenza di specie vegetali ed animali per lo più scomparse dall'ambito agrario, che inoltre gli stessi risultano essenziali in molti casi per la stabilità e protezione del suolo e che infine potrebbero essere proficuamente utilizzati a scopi didattico – ricreativi, il Piano stabilisce le seguenti prescrizioni: - nelle macchie è vietata qualsiasi operazione che modifichi la naturale evoluzione della vegetazione; - per i boschi, in aggiunta a quanto prescritto dall'art. 3 della L.R. n. 887, il Piano stabilisce una fascia di rispetto di ml. 5,00 dal perimetro degli stessi all'interno della quale non sono consentite lavorazioni del suolo che possano pregiudicarne la conservazione, uso di antiparassitari e diserbanti, nonché l'accensione di fuochi - nelle macchie e nei boschi sono inoltre vietate: a) ogni nuova edificazione, nonché l'ampliamento degli edifici esistenti; b) l'abbattimento della vegetazione arbustiva e di alto fusto esistente, tranne le essenze infestanti e le piantate di tipo produttivo industriale; c) il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade; d) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati; e) l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di cui alla circolare Ministero LL.PP. n. 400/1979; f) l'apertura di nuove cave e l'ampliamento di quelle esistenti. L'Amministrazione Comunale inoltre, di concerto con l'Ufficio Foreste della Regione Marche competente per territorio e avvalendosi della collaborazione della Commissione Comunale per la protezione della natura di cui all'art. 10 della L.R. 7/85 e successive

modificazioni, formulerà un programma di rimboschimento delle parti del territorio incolte e promuoverà la divulgazione del contenuto del Regolamento CEE n. 1766/87 che prevede incentivi ai coltivatori che lascino incolti parte dei terreni a favore della costituzione di boschi. Per la conservazione delle macchie e boschi di pertinenza di strutture edilizie sparse (ville o altri complessi edilizi) non censiti si rimanda alla specifica normativa della zonizzazione di piano di cui all'art. 34 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI Le aree effettivamente boscate non possono essere ridotte di superficie. Pertanto all'interno di dette aree sono vietati la sostituzione dei boschi con altre colture ed il dissodamento salvo interventi tendenti a ripristinare la vegetazione autoctona. Nelle aree boscate è vietato l'allevamento zootecnico di tipo intensivo definito da un carico massimo per ettaro superiore a 0,5 UBA (Unità Bovina Adulta) per più di sei mesi all'anno. Sono ammesse le normali pratiche silviculturali che devono essere improntate a criteri naturalistici quali: il divieto di taglio a raso nei boschi di alto fusto, favorire le specie spontanee nei boschi ad alto fusto, promuovere iniziative per la conversione ad alto fusto del ceduo trentennale; tali pratiche non devono ostacolare la sosta e la presenza delle specie faunistiche autoctone.

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 CAMERINO, FRAZIONE LOCALITÀ TREBBIO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CAMERINO, frazione località Trebbio per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 81 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1600, reddito agrario 5,89 €, reddito dominicale 2,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 82 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4010, reddito agrario 14,50 €, reddito dominicale 8,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 182 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 920, reddito agrario 2,85 €, reddito dominicale 1,43 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 183 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 380, reddito agrario 1,18 €, reddito dominicale 0,59 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 4140, reddito

agrario 14,97 €, reddito dominicale 8,55 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

- foglio 9 particella 186 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 60, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,17 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a ***
DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 151 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 330
- foglio 9 particella 86 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 12400, reddito agrario 119,21 €, reddito dominicale 35,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 81 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 200, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,72 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.
- foglio 9 particella 82 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 1780, reddito agrario 6,44 €, reddito dominicale 4,60 €, indirizzo catastale: CAMERINO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.
- foglio 9 particella 86 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 820, reddito agrario 2,96 €, reddito dominicale 2,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coltura non presente sul posto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni in oggetto si trovano in una zona rurale, località Trebbio, a Nord-Est del nucleo urbano di Tuseggia, una frazione del comune di Camerino, piccolo nucleo residenziale collinare, situato a circa 3 km dal centro storico di Camerino.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni in oggetto sono sette terreni posti a Nord-Est del nucleo urbano di Tuseggia, in località Trebbio. Gli appezzamenti sono in declivio da Nord-Est a Sud-Ovest e misurano rispettivamente 1.800,00 mq (part. 81), 5.790,00 mq (part. 82), 1.3 ettari circa (part.86), 920,00 mq (part. 182), 380,00 mq (part. 183), 4.140,00 mq (part.185), 60,00 mq (part. 186) per una superficie complessiva di poco più di due ettari e mezzo.

La coltura riportata nelle visure catastali dei terreni è misto seminativo di classi diverse, prato e vigneto.

Durante il sopralluogo si è potuto riscontrare che tutte le paricelle sopra descritte risultano coltivate e mantenute a meno delle particelle 151,182 e porzione della 82 che risultano incolte e coperte da vegetazione spontanea con piante erbacee e arbustive. Si tratta di porzioni collocate lungo il bordo stradale, su un terreno scosceso e incolto.

Foglio 9 part. 151

Trattasi di ulteriore particella di terreno ove insiste lo scheletro di un fabbricato parzialmente crollato e ridotto a rudere ed infestato da vegetazione spontanea..La superficie complessiva della particella è di 330 mq. Il cespite si trova sotto strada ed è accessibile da strada privata.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i terreni la valutazione dei cespiti sarà effettuata utilizzando come riferimento i valori riportati nelle tabelle dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate-Annualità 2022 REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DI CAMERINO Comuni di: CAMERINO, CASTELRAIMONDO, GAGLIOLE, MATELICA ed in quelle dell'Osservatorio Exeo (listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Macerata - Listino 2026 - Camerino-rilevazione 2025).

Si fa presente che la valutazione degli stessi avverrà non per la coltura riportata nelle visure catastali ma per quella effettivamente riscontrata sul posto al momento del sopralluogo.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie (mq)
F. 9 part. 81 Terreno	1.800
F. 9 part. 82 Terreno	5.790
F. 9 part. 86 Terreno	13.220
F. 9 part. 151 Fabbricato diruto	330
F. 9 part. 182 Terreno	920
F. 9 part. 183 Terreno	380
F. 9 part. 185 Terreno	4.140
F. 9 part. 186 Terreno	60
Superficie commerciale totale	26.640

Coltivazione prevalente: SEMINATIVO	
Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate-anno 2022	10836,00
Valori max Osservatorio dei Valori Agricoli - Exeo 2026(rilevazione 2025)	8000/17000,00
Valore attribuito	12.500,00

Coltivazione prevalente: INCOLTO	
Valori Agricoli Medi - Agenzia delle Entrate-anno 2022	2408,00
Valori max Osservatorio dei Valori Agricoli - Exeo 2026 (rilevazione 2025)	800/1600,00
Valore attribuito	2.000,00

Foglio	P,lla	qualità praticata	cosistenza (mq)	valore (ha)	
9	81	seminativo	1800	€ 12.500,00	€ 2.250,00

9	82	seminativo	2760	€ 12.500,00	€3.450,00
9	82	incolto	3030	€ 2.000,00	€ 606,00
9	86	seminativo	13220	€ 12.500,00	€ 16.525,00
9	151	incolto.	330	€ 2.000,00	€ 66,00
9	182	incolto	920	€ 2.000,00	€ 184,00
9	183	seminativo	380	€ 12.500,00	€ 475,00
9	185	seminativo	4140	€ 12.500,00	€ 5.175,00
9	186	seminativo	60	€ 12.500,00	€ 75,00
			26640		€ 28.806,00

Arrotondato: euro 28.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-2.880,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino

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	0,00	0,00	25.920,00	25.920,00
				25.920,00 €	25.920,00 €

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: **€. 25.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.920,00**

data 24/03/2026

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco