



TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA
SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari



R.G.E. 155/2024



GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 16/09/2024
 - Registro Generale n. 13135
 - Registro Particolare n. 10292
 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA
- Repertorio 2601 del 11/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Immobili siti in FIUMINATA (MC)

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**Quota colpita:**

a) Proprietà 1/1 - Regime: bene personale di Fabbricato rurale sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 564;

Destinazione: trattasi di edificio rurale destinato ad abitazione con corte;

Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Foglio 29 particella 564

Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq;

Comune di ubicazione e indirizzo: Comune di Fiuminata località Pontile;

b) Proprietà 1/1 - Regime: bene personale di Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566;

Destinazione: terreno;

Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18;



Comune di ubicazione e indirizzo: Comune di Fiuminata località Pontile;

c) Proprietà 1/1 - Regime: bene personale di Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569;

Destinazione: terreno;

Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49;

Comune di ubicazione e indirizzo: Comune di Fiuminata località Pontile;

VALORE MERCATO: 91.300,00 €

BASE D'ASTA: 82.000,00 €

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde;

Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti;

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme;

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste;

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità;

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità che potranno essere cancellate alla vendita sono:

- ISCRIZIONE CONTRO Presentazione n. 150 del 18/11/2003 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 16300

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275/5347 del 12/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interessi e spese per un Totale € 166.000,00

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1511 del 12/10/2023

ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
ASTE GIUDIZIARIE
favore: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA Sede FABRIANO (AN) Codice fiscale 00077790426 Domicilio ipotecario eletto FABRIANO VIA DON RIGANELLI n. 36 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:]

Per

il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2011 - Registro Particolare 3174 Registro Generale 17110

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5278 del 20/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ASTE GIUDIZIARIE
favore: denominazione o ragione sociale SARTELCO SISTEMI SRL Sede VIMERCATE (MI) Codice fiscale 05506930964

Domicilio ipotecario eletto VIA VITTORIO EMANUELE, 40 VIMERCATE - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per

il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 14729

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275 del 12/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interesse e spese per un Totale € 166.000,00

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3793 del 18/11/2003

favore: Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Stato di occupazione: libero.

NOTE DEL CTU: ---

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni;
- 2) Situazione catastale.

Trattasi di:

- a) Fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Fabbricati Foglio 29 particella 564 - Confini: stessa proprietà ed altri;
- b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 Confini: stessa proprietà ed altri;
- c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 Confini: stessa proprietà ed altri.

Gli immobili risultano censiti al catasto come di seguito:

- a) Fabbricato rurale sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Foglio 29 particella 564

Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq;

- b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18;
- c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49.

Si allegano visure catastali, planimetrie catastali ed estratto mappa catastale - Allegato n. 1 -.

QUESITO 2: «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando

se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

Trattazione da suddividere in:

- 1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento;
- 2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi;
- 3) Continuità ex art. 2650 c.c.;
- 4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

Alla trascrizione del pignoramento del 16/09/2024 - Registro Particolare 10292 Registro Generale 13135 gli immobili risultavano di proprietà della sig.ra

La cronistoria del ventennio precedente risulta per tutti gli immobili oggetto della presente procedura (Foglio n. 29 particelle n. 564-566-569) la seguente:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Valeri Lorenzo, Notaio in Matelica, del 12/11/2003 rep. 25274/5346, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 18/11/2003 - Registro generale n. 16299 - Registro particolare n. 10005 Presentazione n. 149 del 18/11/2003

favore:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE

contro:



- ISCRIZIONE CONTRO Presentazione n. 150 del 18/11/2003 - Registro Particolare
3793 Registro Generale 16300

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275/5347 del
12/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interessi e spese per un Totale € 166.000,00

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1511 del 12/10/2023

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA Sede
FABRIANO (AN) Codice fiscale 00077790426 Domicilio ipotecario eletto FABRIANO
VIA DON RIGANELLI n. 36 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In
regime di BENE PERSONALE;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2011 - Registro Particolare 3174 Registro
Generale 17110

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5278 del 20/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

favore: denominazione o ragione sociale SARTELCO SISTEMI SRL Sede
VIMERCATE (MI) Codice fiscale 05506930964 Domicilio ipotecario eletto VIA



VITTORIO EMANUELE, 40 VIMERCATE - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 14729

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275 del 12/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interesse e spese per un Totale € 166.000,00

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3793 del 18/11/2003

favore: Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

L'IPOTECA NN.16300/3793 DEL 18/11/2003 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SEDE FABRIANO (AN) CODICE FISCALE 00077790426 1. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE PER DELIBERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280). - IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL'ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETA CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO-LEGGE, I

COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BANCA POPOLARE DI VICENZA S. P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU'

SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO-LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SGA.- CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2 019 DELL'8/8/2019), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2024 - Registro Particolare 10292 Registro Generale 13135

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 2601 del 11/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Si riportano anche le seguenti trascrizioni:

Nota di trascrizione Registro generale n. 2112 Registro particolare n. 1421 Presentazione n. 134 del 11/02/2003

ATTO AMMINISTRATIVO Data 29/11/2002 Numero di repertorio 15/172

Pubblico ufficiale o Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO ROMA (RM)



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE



A favore:



- Nota di trascrizione Registro generale n. 4273 Registro particolare n. 2678

Presentazione n. 61 del 17/03/2009

ATTO AMMINISTRATIVO Data 25/03/2003 Numero di repertorio 1/16768/96



Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO ROMA 8 (RM)



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

A favore



Contro



Soggetto n. 1:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1000/1000.

Sussiste nel ventennio la continuità ex art. 2650 c.c..

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli desunti dalla documentazione tratta dall'Agenzia delle Entrate.

Precisazioni: L'immobile riportato in NCEU al foglio 29 particella 564 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 29 particella 564 – Tipo mappale del 22/06/2007 Pratica n. MC0179166 in atti dal 22/06/2007 (n. 179166.1/2007)

Si allega l'atto di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato - Allegato n. 2 -

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Diritti reali e di godimento;
- 2) Limitazioni di natura condominiale;
- 3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,



ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia;
- 6) Formalità pregiudizievoli da cancellare;
- 7) Formalità che non potranno essere cancellate.

Non risultano dalla documentazione consultata presso il sito dell'Agenzia delle Entrate diritti reali di godimento.

Non risulta costituito alcun condominio, né risultano limitazioni derivanti da altri titoli ovvero di natura urbanistica ed edilizia, fatte salve le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Fiuminata come di seguito indicato.

Risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE CONTRO Presentazione n. 150 del 18/11/2003 - Registro Particolare 3793 Registro Generale 16300

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275/5347 del 12/11/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interessi e spese per un Totale € 166.000,00

Documenti successivi correlati:

Iscrizione n. 1511 del 12/10/2023

favore: CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA Sede FABRIANO (AN) Codice fiscale 00077790426 Domicilio ipotecario eletto FABRIANO VIA DON RIGANELLI n. 36 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 In regime di BENE PERSONALE;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2011 - Registro Particolare 3174 Registro Generale 17110

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONZA Repertorio 5278 del 20/10/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

favore: denominazione o ragione sociale SARTELCO SISTEMI SRL Sede VIMERCATE (MI) Codice fiscale 05506930964 Domicilio ipotecario eletto VIA VITTORIO EMANUELE, 40 VIMERCATE - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/10/2023 - Registro Particolare 1511 Registro Generale 14729

Pubblico ufficiale VALERI LORENZO Notaio in Matelica Repertorio 25275 del 12/11/2003

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 83.000,00 oltre interesse e spese per un Totale € 166.000,00

SOGGETTO DEBITORE

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3793 del 18/11/2003

favore: Denominazione o ragione sociale AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 Domicilio ipotecario eletto - Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Ulteriori informazioni

L'IPOTECA NN. 16300/3793 DEL 18/11/2003 ERA ISCRITTA A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA SEDE FABRIANO (AN) CODICE FISCALE 00077790426 1. IL NUOVO CREDITORE E' AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA C.F. 05828330638 IN DATA 6/12/1999 LA CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. E' OGGETTO DI FUSIONE MEDIANTE INCORPORAZIONE

PER DELIBERA DEL 27/4/2013 IN VENETO BANCA S.P.A. (NUMERO REPERTORIO ECONOMICO AMMINISTRATIVO: AN-121280). - IN DATA 22/2/2018 IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE EMETTE DECRETO PUBBLICATO SULLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA SERIE GENERALE N. 123 DEL 29/5/2018; ALL'ART. 1 "CESSIONE DI CREDITI, BENI E RAPPORTI GIURIDICI": AL COMMA 1 DECRETA CHE, A NORMA DELL'ART. 5 DEL DECRETO-LEGGE, I COMMISSARI LIQUIDATORI DI VENETO BANCA S.P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA E BANCA POPOLARE DI VICENZA S. P.A. IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, PROCEDONO, IN UNA O PIU' SOLUZIONI, ALLA CESSIONE IN FAVORE DEL RISPETTIVO PATRIMONIO DESTINATO COSTITUITO AI SENSI DELL'ART. 2, DEI CREDITI CLASSIFICATI COME DETERIORATI ALLA DATA DI AVVIO DELLA LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, NON CEDUTI AI SENSI DELL'ART. 3 DEL DECRETO-LEGGE O RETROCESSI AI SENSI DELL'ART. 4 DEL DECRETO-LEGGE, UNITAMENTE A BENI, CONTRATTI E RAPPORTI GIURIDICI ACCESSORI O CONNESSI AI CREDITI CEDUTI ALLA SGA.- CON ATTO PUBBLICO STIPULATO DAL NOTAIO ATLANTE NICOLA IN DATA 19/7/2019 REP. 59590, LA SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' - S.G.A. S.P.A HA VARIATO LA DENOMINAZIONE IN AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (PROT. C.C.I.A.A. NAPOLI N. 128232/2 019 DELL'8/8/2019), DATA ISCRIZIONE 4/9/2019;

- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/09/2024 - Registro Particolare 10292 Registro Generale 13135

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA
Repertorio 2601 del 11/09/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

A favore: Denominazione o ragione sociale AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A. Sede NAPOLI (NA) Codice fiscale 05828330638 - Per il diritto di
PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

- Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

QUESITO 4: *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Stato di occupazione rilevato in loco;
- 2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate.

L'immobile al momento del sopralluogo non risultava occupato.

Sullo stesso risultavano in corso lavori di manutenzione straordinaria già avviati e non ancora conclusi.

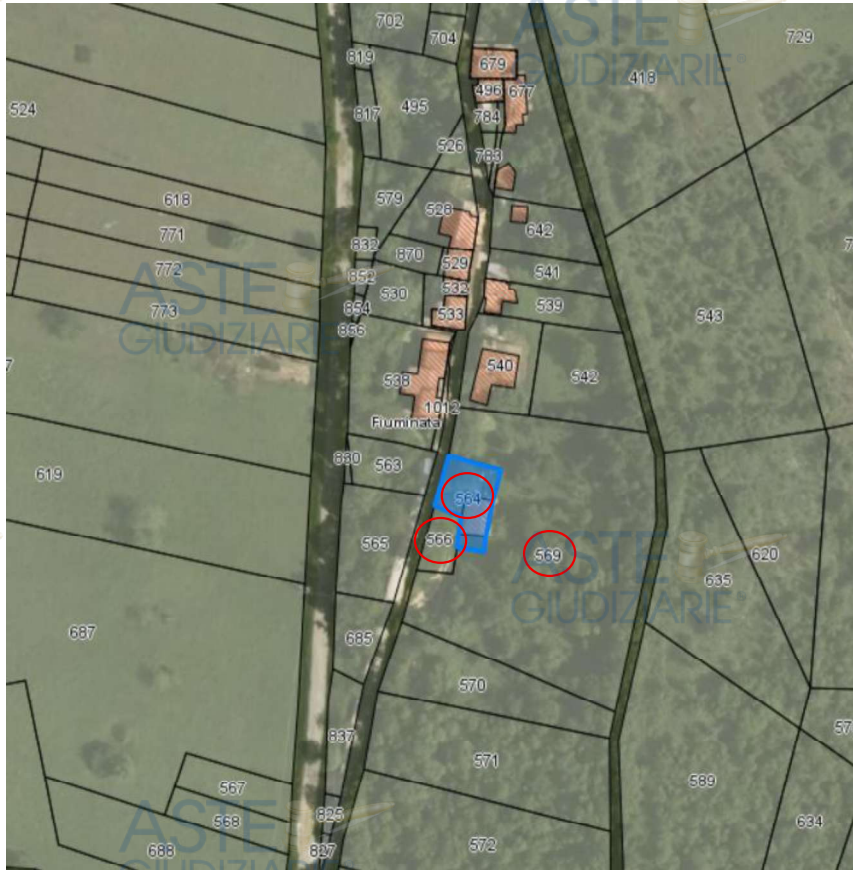
L'immobile era al momento del sopralluogo non utilizzabile, in quanto sprovvisto di impianto elettrico e di servizio igienico: gli stessi erano in fase di rifacimento/manutenzione e non ancora completati.

QUESITO 5: *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»*

Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica.

I beni oggetto della presente procedura, ispezionati nel corso del sopralluogo effettuato in data 10.12.2025 congiuntamente al custode nominato (Verbale del sopralluogo - Allegato n. 3) sono descritti nell'allegata documentazione fotografica (Allegato n. 4).

Si riportano stralci cartografici con l'individuazione degli immobili:



*Stralcio cartografico con indicazione particelle catastali
(Mappe tratte dal sito del Consorzio di Bonifica Marche)*





Foto area google-maps

Trattasi di:

a) Fabbricato rurale sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile, catastalmente contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 564 – Qualità Classe Fabbricato rurale - Superficie 250 mq.

Il fabbricato è destinato ad abitazione e si sviluppa su due livelli, piano terra e primo, oltre al sottotetto accessibile dal piano primo tramite una botola; è costituito da pareti in muratura con solai in latero-cemento.

Si accede all'edificio dalla corte di pertinenza posta ad una quota superiore rispetto alla strada comunale ed alla quale si accede dalla strada stessa anche attraverso una scalinata che consente di superare il dislivello.

Al piano terra del fabbricato si trova la zona giorno con cucina, soggiorno ed un bagno con relativo antibagno; una scala in legno collega il piano terra al piano primo, dove si trova un disimpegno e la zona notte costituita da n. 3 camere.

L'edificio si presenta esternamente intonacato in cattive condizioni di conservazione con diversi infissi esterni (persiane e finestre) molto ammalorati.

Internamente è stato riscontrato che sono stati avviati in precedenza lavori di manutenzione straordinaria, che però al momento del sopralluogo non risultavano terminati, dovendosi completare almeno gli impianti termici ed elettrici ed il bagno al piano terra.

Appaiono di recente realizzazione e quindi in molto buono stato di conservazione i pavimenti del piano terra in gres porcellanto, la sistemazione della porta ad arco di collegamento tra i due vani del piano terra, i pavimenti ed i rivestimenti del bagno sempre in gres.

Il bagno è dotato del solo piatto doccia ed è sprovvisto comunque degli altri sanitari (deve essere completato).

Anche la scala di collegamento tra il piano terra e il piano primo in legno appare di recente realizzazione.

Le finiture del piano primo quali i pavimenti risultano invece più datate, non sono state oggetto di intervento e sono in mediocre stato di conservazione.

L'edificio, come si è potuto accertare nel corso del sopralluogo, è comunque sprovvisto di impianto elettrico e termico funzionanti.

b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566.

Trattasi di terreno adiacente al fabbricato rurale, catastalmente classificato quale Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18, che al momento del sopralluogo è risultato incolto.

c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569.

Trattasi di terreno adiacente al fabbricato rurale, catastalmente classificato quale Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49, che al momento del sopralluogo è risultato incolto.

QUESITO 6: *«L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità;
- 2) Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
- 3) Attestato di prestazione energetica;
- 4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).

a) Fabbricato rurale sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile, catastalmente contraddistinto al Catasto Fabbricati al Foglio 29 Particella 564.

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Fiuminata per il fabbricato in questione risultano depositate le seguenti pratiche edilizie - Allegato n. 5 -:

- Licenza edilizia prot. 3135 del 27.01.1975 per "Lavori di costruzione di un muro a sostegno del terreno prospiciente la propria abitazione sita in frazione Pontile";

- Autorizzazione prot. 2792 del 20.02.1981 per “Esecuzione lavori di costruzione di una strada d’accesso alla strada comunale sita in frazione Pontile in via Alfredo Beni”;
- Denuncia Inizio Attività prot. 7748 del 25.11.2005 (pratica 49/05 – pos. 29/564) per “Realizzazione della fognatura esterna di fabbricato rurale e recinzione di proprietà”.

Tra la documentazione in atti del Comune non è stato possibile rinvenire né la dichiarazione di agibilità né l’Attestato di Prestazione Energetica APE.

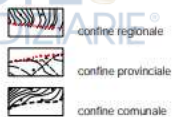
Il fabbricato oggetto di procedura è situato in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “AO – Zona di risanamento nuclei frazionari – Sottozona AO2 Aggregati Edilizi di Maggiore Consistenza” di cui all’art. 15 delle vigenti NTA.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica sono indicate inoltre le seguenti “prescrizioni”:

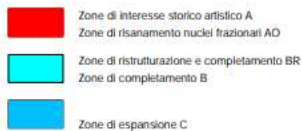
- Zona sismica soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i.;
- Zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, come da norme di tutela previste dalle NTA del PRG in adeguamento al PPAR e dal vigente PTC.



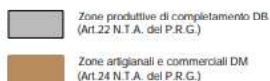
LEGENDA



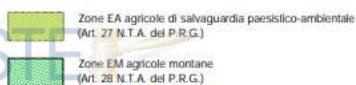
ZONE RESIDENZIALI



ZONE PRODUTTIVE



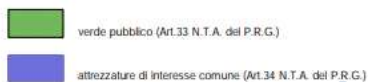
ZONE RURALI



ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO

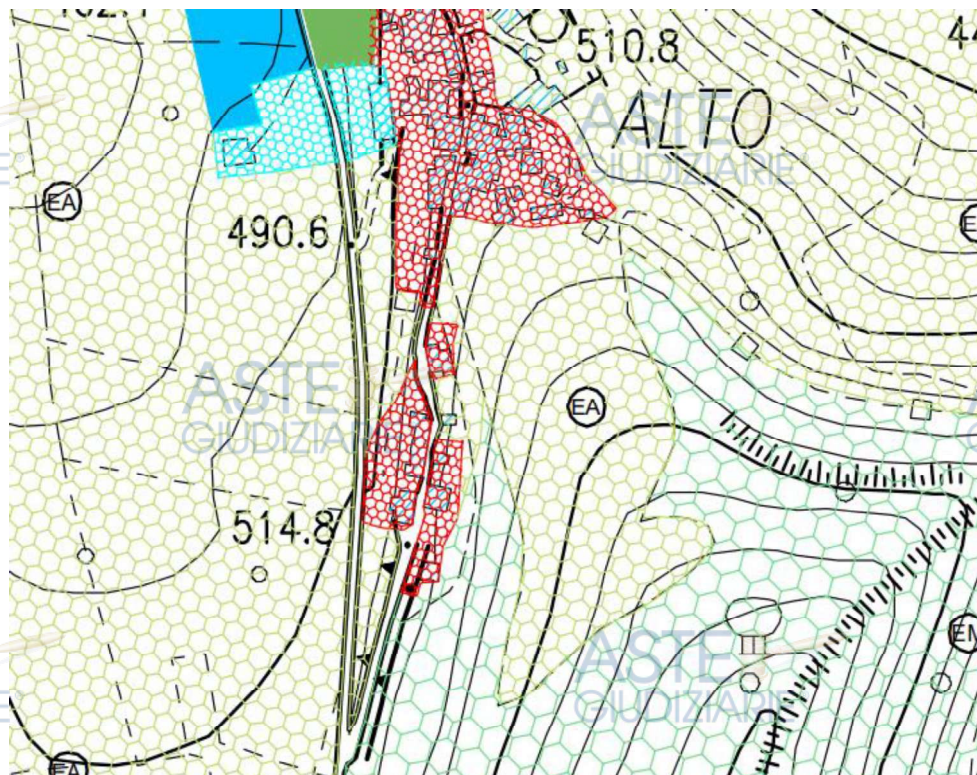


ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E D'INTERESSE GENERALE



○ parcheggi pubblici (Art.32 N.T.A. del P.R.G.)

○ dotazione standards (Art.35 N.T.A. del P.R.G.)



Stralcio Piano Regolatore Generale vigente tratto da https://www.comune.fiuminata.mc.it/wp-content/blogs.dir/35/files/ASSETTO_TERRITORIO_10000-1.pdf

L'art. 15 delle vigenti NTA prevede:

ART. 15 - ZONE DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI - AO -

Tali zone riguardano quei centri frazionali o nuclei che, pur non essendo dotati di rilevanti caratteristiche architettoniche e ambientali, tuttavia rappresentano un patrimonio di edilizia tradizionale da salvaguardare. In esse l'intervento diretto è ammesso per le sole opere di restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia così come definite all'art. 31 della L. 457/78. Il Piano individua due sottozone:

Sottozona A01 (nuclei elementari):

In caso di intervento diretto i soli interventi ammessi sono quelli di restauro e risanamento conservativo, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Previa redazione di Piano di Recupero, esteso all'intero comparto, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e ricostruzione, con possibilità di un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% dell'esistente, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $3m^3 / m^2$; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale. Sono inoltre consentite nuove costruzioni accessorie sulle aree libere, per la realizzazione di locali quali garage e legnaie. La dotazione degli standard deve risultare conforme a quanto stabilito all'art. 4, punto 2 del D.M. 02/04/1968, n. 1444; qualora lo standard non sia reperibile nelle immediate adiacenze, esso dovrà essere garantito all'interno delle aree perimetrate.

Sottozona A02 (aggregati edilizi di maggiore consistenza):

In caso di intervento diretto è consentito un aumento di volume e/o di superficie utile non superiore al 20% dell'esistente, nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria di $3m^3 / m^2$; in tal caso l'altezza massima non può superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando in presenza di fabbricati di diversa altezza con criteri di armonico inserimento progettuale. Inoltre gli ampliamenti consentiti non possono alterare gli allineamenti preesistenti caratteristici dell'insediamento. Previa redazione di Piano di Recupero, esteso all'intero comparto, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati sia alla trasformazione dei fabbricati esistenti mediante demolizione con ricostruzione sia all'integrazione del tessuto edilizio preesistente con nuove costruzioni su aree libere. Le densità fondiarie non possono superare il limite di $5m^3 / m^2$ nel caso di demolizioni e ricostruzioni e di $3m^3 / m^2$ nel caso di nuove costruzioni su aree libere, fermo restando che l'incremento della densità edilizia di Zona

per effetto delle nuove costruzioni ammesse non può superare il 50% della densità preesistente. La dotazione degli standards deve risultare conforme a quanto stabilito all'art. 4, punto 2 del D.M. 02/04/1968, n. 1444; qualora lo standard non sia reperibile nelle immediate adiacenze, esso dovrà essere garantito all'interno delle aree perimetrate.

Prescrizioni generali, comuni alle due sottozone:

Qualora all'interno delle due sottozone siano presenti edifici o manufatti censiti ai sensi dell'art. 15 L.R. 13/90, per gli stessi sono prevalenti le indicazioni contenute nelle schede di censimento, con gli ambiti di tutela cartografati in scala 1:2.000, e quanto normato agli artt. 69 e 70 delle presenti NTA.

Qualora siano presenti edifici o manufatti censiti ai sensi dell'art. 40 delle NTA del P.P.A.R., per gli stessi sono prevalenti gli ambiti di tutela cartografati in scala 1:2.000 e i relativi interventi ivi consentiti.

Prima dei singoli interventi, gli studi geologici, redatti ai sensi del D.M. 11/03/1988, dovranno essere estesi all'intero comparto e ad un suo intorno significativo. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere valutate le interferenze con i cambi di litologia, le caratteristiche geotecniche dei terreni e la presenza di scarpate. Gli interventi non dovranno interferire con gli elementi di pericolosità geologica (vedi art. 49). Per le zone ricadenti all'interno del SIC Piana di Pioraco e delle altre SIC e ZPS presenti sul territorio comunale, l'intervento edilizio diretto, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza. I piani attuativi, sia di iniziativa pubblica sia privata, che ricadono all'interno del SIC Piana di Pioraco e delle altre SIC e ZPS presenti sul territorio comunale dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza (Decreto Dirigente delle P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali n. 7/VAA_08 del 29/01/2007).

Gli interventi di restauro, ristrutturazione e di nuova costruzione devono essere attuati nel rispetto dei materiali e delle caratteristiche costruttive e tipologiche proprie della tradizione locale; in particolare le nuove costruzioni ammesse sono assoggettate alle seguenti indicazioni costruttive:

1) Copertura: la copertura dovrà essere realizzata a due falde concorrenti o a padiglione con inclinazione della falda tra il 25 ed il 40%; il manto di copertura sarà in coppi in laterizio di colori naturali; sono consentiti i lucernai filo falda e gli abbaini di modeste dimensioni purché la falda degli stessi non superi la quota del colmo della falda di pertinenza; i comignoli dovranno essere realizzati in muratura di tipologia tradizionale.

2) *Balconi e aggetti esterni:* è obbligatorio il mantenimento dei balconi e dei ballatoi esistenti, qualora presentino caratteristiche storico-tipologiche di pregio; è vietato realizzare nuovi balconi sugli spazi pubblici come strade e piazze o comunque spazi di transito o sosta.

3) *Aperture esterne:* al fine di consentire il recupero di edifici di valore ambientale, è ammesso il mantenimento delle aperture esistenti anche se la loro superficie risulti inferiore a quanto prescritto dalle norme igienico-sanitarie; è consentita la modifica o l'inserimento di nuove aperture previo studio sul rapporto dei pieni e dei vuoti dell'intera facciata. Gli infissi esterni debbono essere in legno naturale o verniciato; eventuali sistemi di oscuramento debbono essere realizzati con persiane o sportelloni in legno, con esclusione dei tipi a serranda di qualsiasi materiale.

4) *Muri di sostegno e recinzione:* i muri di sostegno e di recinzione dovranno avere altezza non difforme dei muri adiacenti, nel rispetto delle norme del R.E.C. Questi potranno essere realizzati in muratura o pietra a faccia vista; nel caso in cui vengano realizzati in muratura, dovranno essere intonacati e tinteggiati nel rispetto delle tonalità dei materiali costruttivi e colorazioni del luogo; alternativamente potranno essere rivestiti in muratura faccia a vista, purché venga rispettato il naturale piano di posa dei conci, con ricorsi orizzontali sigillati con malta a base di calce. E' vietata la demolizione o sostituzione dei muri d'ambito d'epoca sul perimetro degli spazi aperti. Relativamente alle recinzioni metalliche o lignee, queste dovranno rispettare adeguate tonalità e colorazioni del luogo.

Per quanto concerne la conformità edilizia si rappresenta che nell'edificio rurale in questione, nel corso del sopralluogo del 10.12.2025, sono state osservate opere di manutenzione straordinaria che appaiono di recente realizzazione, peraltro non ancora completamente terminate (il bagno e gli impianti non sono conclusi), quali la scala di collegamento in legno tra il piano terra e il piano primo di fattura recente, le pavimentazioni del piano terra e il rifacimento dell'impiantistica

Per le suddette opere non è stato possibile rinvenire agli atti del comune di Fiuminata alcun titolo abilitativo autorizzatorio.

Le difformità sono ad avviso della sottoscritta regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 e seguenti del DPR 380/2011 e ss.mm.ii.

Il costo onnicomprensivo stimato per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare si stima ammonti a € 2.000,00.

b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566.

Il terreno in questione oggetto di procedura è situato in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “AO – Zona di risanamento nuclei frazionari – Sottozona AO2 Aggregati Edilizi di Maggiore Consistenza” di cui all’art. 15 delle vigenti NTA (sopra riportato).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica sono indicate inoltre le seguenti “prescrizioni”:

- Zona sismica soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i.;
- Zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, come da norme di tutela previste dalle NTA del PRG in adeguamento al PPAR e dal vigente PTC.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fiuminata - Allegato n. 6 -.

c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569.

Il terreno in questione oggetto di procedura è situato:

- in parte in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “AO – Zona di risanamento nuclei frazionari – Sottozona AO2 Aggregati Edilizi di Maggiore Consistenza” di cui all’art. 15 delle vigenti NTA (sopra riportato);
- in parte in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “EM – Zona rurale montana di interesse paesistico” di cui all’art. 28 delle vigenti Norme Tecniche d’Attuazione (le NTA sono di seguito trascritte).

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica sono indicate inoltre le seguenti “prescrizioni”:

- Zona sismica soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64 del 02/02/1974 e s.m.i.;
- Zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04, come da norme di tutela previste dalle NTA del PRG in adeguamento al PPAR e dal vigente PTC.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fiuminata -
Allegato n. 6 -.

ART. 28 - ZONE AGRICOLE MONTANE - EM -

Tali Zone riguardano quelle parti del territorio agricolo nelle quali il carattere montano, al di là del puro e semplice riferimento altimetrico del termine, risulta definito dal particolare uso e stato del suolo consolidatosi nel tempo, per la presenza di elementi naturali da tutelare, di condizioni di instabilità in atto o potenziali (tra l'altro aree soggette a dissesti ed aree con pendenze superiori al 30%). La prevalenza di superfici boscate, la presenza di pascoli e di prati-pascolo nonché di particolarità di natura geologica, geomorfologica e idrogeologia rendono tale zona un patrimonio peculiare da valorizzare. E' pertanto escluso qualsiasi intervento di trasformazione che possa alterare il naturale equilibrio di tali zone. Al solo fine di garantirne la fruizione ai fini ricreativi, escursionistici e didatticonaturalistici, è consentito attrezzare spazi per la sosta e il ristoro con strutture minime a titolo precario (arredi in legno per esterni, barbecue, rifugi-ristoro in legno, ecc.). Per le attività turistico-ricettive esistenti, regolarmente autorizzate, sono consentiti i seguenti interventi: 1) ampliamenti funzionali fino al 20% delle costruzioni esistenti ricomprese all'interno dell'azienda; 2) Realizzazione nell'area di pertinenza dell'edificio di attrezzature per attività sportive, escursionistiche e di ristoro prive di volumetria; sono ammesse nuove attività ricettive connesse al turismo rurale ai fini del mantenimento delle caratteristiche proprie dell'edilizia tradizionale della zona per le quali si rinvia alla normativa di settore regionale.

E' ammessa la realizzazione, previa quantificazione planimetrica mediante apposita relazione del competente Ufficio Agricolo di zona, di manufatti destinati al ricovero di bestiame ed attrezzature agricole, previa verifica delle indicazioni riportate nelle tavole di trasposizione passiva e attiva dei vincoli del PPAR in scala 1:2.000 e 1:10.000. Detti manufatti potranno essere localizzati esclusivamente ad un'altitudine inferiore agli 800 m.s.l.m. e dovranno avere le seguenti caratteristiche: altezza massima m 3,50; distanze come previste dalla L.R. n° 13/90; tipologie e materiali propri della tradizione locale.

Vige il rispetto delle prescrizioni permanenti e delle limitazioni definite dal P.P.A.R. relative ai sottosistemi GA - GB - BA - BB e alle categorie costitutive del paesaggio di cui agli articoli da 28 a 43 delle N.T.A.

Per le zone ricadenti all'interno del SIC Piana di Pioraco, l'intervento edilizio diretto, dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza (Decreto

Dirigente delle P.F. Valutazioni ed Autorizzazioni Ambientali n. 7/VAA_08 del 29/01/2007).
Prima dei singoli interventi, gli studi geologici, redatti ai sensi del D.M. 11/03/1988, dovranno essere estesi all'intero comparto e ad un suo intorno significativo. In sede di progettazione esecutiva dovranno essere valutate le interferenze con i cambi di litologia, le caratteristiche geotecniche dei terreni e la presenza di scarpate. Gli interventi non dovranno interferire con gli elementi di pericolosità geologica (vedi art. 49).

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Trattazione da suddividere in:

- 1) Valore di mercato;
- 2) Valore base d'asta.

Il criterio di stima adottato è quello relativo al più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore che avrebbero i beni in una libera contrattazione di compravendita. Per ciò che riguarda il procedimento verrà per lo più utilizzato quello sintetico comparativo, basandosi per gli immobili urbani sui valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare istituito presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Macerata.

Tale procedimento viene utilizzato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi di dati di un listino ufficiale che è il risultato di indagini di mercato; i dati vengono rilevati

con cadenza semestrale pertanto verranno utilizzati gli ultimi disponibili relativi al primo semestre 2025.

Tali valori sono stati poi verificati con le valutazioni riscontrate attraverso indagine di mercato condotta presso operatori del settore immobiliare della zona.

I valori sono stati poi attentamente analizzati ed elaborati in relazione alla propria esperienza nel settore ed in relazione alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare quali l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, il grado di finitura esterne, lo stato di manutenzione.

La superficie utilizzata per il calcolo è convenzionale, ovvero una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie alla superficie principale a mezzo di idonei coefficienti correttivi derivanti prevalentemente dal D.P.R. n. 138/1998.

Nello specifico viene utilizzata la superficie che risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

– verande/portici/tettoie.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.



Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo sopra indicato, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

• 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

• 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

• 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

• 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Individuazione del valore

a) Fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile - Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui - Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 29 particella 564

Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq

La superficie (omogeneizzata) che verrà utilizzata per l'individuazione del valore dell'immobile è pari a 155,00 mq ed è stata determinata con le modalità sopra indicate riferite al calcolo della superficie omogeneizzata.

I valori unitari stimati vengono desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con l'applicazione di specifici coefficienti correttivi.

Per la determinazione del valore si è tenuto conto di:

- specifica posizione del fabbricato ubicato nella frazione Pontile, non particolarmente distante dalla viabilità principale;

- caratteristiche complessive dell'edificio: edificio isolato con corte di non recente costruzione; l'esterno dell'edificio presenta carenze manutentive per quanto concerne gli intonaci e gli infissi esterni;

- stato conservativo dell'unità immobiliare, che si presenta solo parzialmente in buone condizioni manutentive: in particolare il piano terra appare oggetto di recenti interventi di manutenzione, anche straordinaria, che però al momento del sopralluogo risultano non conclusi (da terminare il bagno e l'impiantistica). Il piano primo appare in condizioni manutentive mediocri, non oggetto di interventi manutentivi recenti.

L'impiantistica, come riscontrato al momento del sopralluogo, non è funzionante.

Per quanto sopra indicato viene preso in esame il valore medio per le abitazioni civili indicato nel prospetto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportato di seguito.



Tale valore viene moltiplicato per un coefficiente correttivo, determinato dall'applicazione di singoli coefficienti correttivi relativi alla posizione, alle caratteristiche dell'edificio ed allo stato di conservazione:

Posizione: specifica posizione del fabbricato ubicato nella frazione Pontile, non particolarmente distante dalla viabilità principale: coefficiente correttivo 0%;

Caratteristiche Edificio: edificio isolato con corte di non recente costruzione; l'esterno dell'edificio presenta carenze manutentive per quanto concerne gli intonaci e gli infissi esterni: coefficiente correttivo -2%;

Stato di conservazione: l'unità immobiliare si presenta solo parzialmente in buone condizioni manutentive: in particolare il piano terra appare oggetto di recenti interventi di manutenzione, anche straordinaria, che però al momento del sopralluogo risultano non conclusi (da terminare il bagno e l'impiantistica). Il piano primo appare in condizioni manutentive mediocri, non oggetto di interventi manutentivi recenti.

L'impiantistica, come riscontrato al momento del sopralluogo, non è funzionante: coefficiente correttivo - 3%.

Coefficiente di zona - Posizione:	Caratteristiche di zona	0%
Coefficiente dei fabbricati - Caratteristiche Edificio	Caratteristiche generali	- 2%
Coefficiente relativo allo Stato di conservazione	Stato di conservazione	-3%
Totale		- 5%

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: FIUMINATA

Fascia/zona: Periferica/LOC.%20CASTELLO,%20PONTILE,%20SAN%20CASSIANO,%20SPINDO
LI,%20ORPIANO,%20VALLIBBIA,%20VALCORA,%20LA%20CASTAGNA,%20BUSSI

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

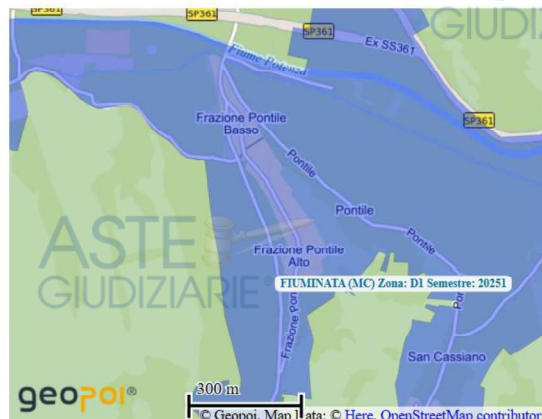
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	500	750	L	2,5	3,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2	L
Box	Normale	250	375	L	1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	600	900	L	2	3	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Stralcio Valori Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate

Valore unitario dell'edificio al mq stimato = $(500,00 + 750,00) / 2 \times 0,95$ (-5%) = 625,00
€/mq x 0,95 (-5%) = 593,75 €/mq arrotondato a 594,00 €/mq.

	mq	€/mq	Valore totale €
Fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile - Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui - Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 29 particella 564 Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq	155,00	594,00	92.070,00 Arrotondato 92.000,00
Totale arrotondato			92.000,00

Più probabile valore di mercato fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile - Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui - Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 29 particella 564 = **92.000,00 €**.

b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18

Il terreno sito nel Comune di Fiuminata in contrada Pontile individuato catastalmente al Fg. 29 Particella 566 di complessivi 140 mq è documentato nell'allegato elaborato fotografico -Allegato n. 4 -.

Si riporta una foto area con indicato il bene.



Foto aerea tratta dal SIT del Consorzio di Bonifica delle Marche

Il terreno oggetto di procedura è situato in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “AO – Zona di risanamento nuclei frazionari – Sottozona AO2 Aggregati Edilizi di Maggiore Consistenza” di cui all’art. 15 delle vigenti NTA.

L’area risulta inoltre avere il seguente classamento e consistenza catastali:

- Terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si fa riferimento alla banca dati dell’Agenzia delle Entrate.

Il Valore agricolo medio, tratto dai dati dell’Agenzia delle Entrate - Uffici del Territorio di Macerata - Regione Agraria n. 1 - annualità 2022 (ultima annata disponibile) - vedi - Allegato n. 7 - risulta:

Seminativo: 8.554,00 €/ha

Pertanto viene determinato il seguente valore di stima:

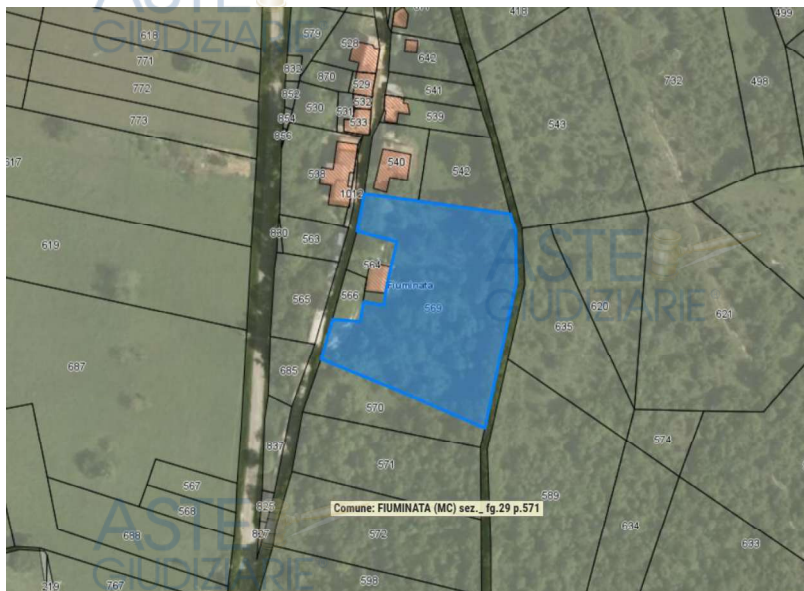
Terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale 0,09 € - Reddito Agrario 0,18 € = ha 0,014 * 8.554,00 €/ha= 119,76 € arrotondato **200,00 €**

Più probabile Valore di mercato terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale 0,09 € - Reddito Agrario 0,18 € = **200,00 €**

c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49

Il terreno sito nel Comune di Fiuminata in contrada Pontile individuato catastalmente al Foglio 29 Particella 569 di complessivi 3.450,00 mq è documentato nell'allegato elaborato fotografico -Allegato n. 4 -.

Si riporta una foto area con indicato l'immobile.



Inquadramento territoriale – Foto aerea tratta dal SIT del Consorzio di Bonifica delle Marche

Il terreno in questione, oggetto di procedura, è situato:

- in parte in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “AO – Zona di risanamento nuclei frazionari – Sottozona AO2 Aggregati Edilizi di Maggiore Consistenza” di cui all’art. 15 delle vigenti NTA;
- in parte in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Commissario n. 3 del 14.02.2008 “EM – Zona rurale montana di interesse paesistico” di cui all’art. 28 delle vigenti Norme Tecniche d’Attuazione.

L’area risulta inoltre avere il seguente classamento e consistenza catastali:

- Terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si fa riferimento alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Il Valore agricolo medio, tratto dai dati dell'Agenzia delle Entrate - Uffici del Territorio di Macerata - Regione Agraria n. 1 - annualità 2022 (ultima annata disponibile) - vedi - Allegato n. 7 - risulta:

Seminativo: 3.043,00 €/ha

Pertanto viene determinato il seguente valore di stima:

Terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale 2,14 € - Reddito Agrario 2,49 € = ha 0,345 * 3.043,00 €/mq = 1.049,83 € arrotondato 1.100,00 €

Più probabile Valore di mercato terreno identificato al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale 2,14 € - Reddito Agrario 2,49 € = **1.100,00 €**.

Riepilogo:

	Valore di mercato
a) Fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile - Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui - Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 29 particella 564 Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq	€ 92.000,00

b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18	€ 200,00
c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49	€ 1.100,00
TOTALE	€ 93.300,00

Al valore sopra determinato vanno detratti i costi per pervenire alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate per un importo stimato omnicomprensivo pari a € 2.000,00.

Viene pertanto determinato il valore di mercato congiunto dei beni oggetto di procedura, che costituiscono un unico lotto da porre in vendita, stante la circostanza che suddividere gli stessi in lotti diversi comporterebbe, ad avviso della sottoscritta, una riduzione del valore complessivo e quindi si ritiene conveniente alienare i beni congiuntamente in un unico lotto.

LOTTO UNICO	
	Valore di mercato
a) Fabbricato rurale destinato ad abitazione con corte sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile - Dati catastali: Catasto Terreni Foglio 29 particella 564 – Aree di enti urbani e promiscui - Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Foglio 29 particella 564 Classamento: Particella con qualità: Ente Urbano – Superficie 250 mq	€ 92.000,00
Costi per pervenire alla sanatoria delle difformità edilizie riscontrate importo stimato onnicomprensivo (a detrarre)	- € 2.000,00
b) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 566 – Qualità Seminativo Classe 3 - Superficie are 01 centiare 40 – Reddito dominicale € 0,09 - Reddito Agrario € 0,18	€ 200,00
c) Terreno sito nel comune di Fiuminata (MC) in località Pontile catastalmente contraddistinto al Catasto Terreni Foglio 29 particella 569 – Qualità Pascolo Arborato Classe U - Superficie are 34 centiare 50 – Reddito dominicale € 2,14 - Reddito Agrario € 2,49	€ 1.100,00
TOTALE	€ 91.300,00



Viene poi determinato il prezzo base per la vendita, mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%:

VALORE BASE PER LA VENDITA (determinato mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%) = € 91.300,00 -10% = 82.170,00 € arrotondato 82.000,00 €.

VALORE BASE PER LA VENDITA = 82.000,00 €.

Tolentino, 28.01.2026

Il CTU

Ing. Patrizia Meo



ELENCO ALLEGATI:



ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI ED ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO 2: ATTO DI ACQUISTO DEI BENI IN FAVORE DEL SOGGETTO ESECUTATO

ALLEGATO 3: VERBALE DEL SOPRALLUOGO

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ALLEGATO 5: PRECEDENTI EDILIZI



ALLEGATO 6: CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

ALLEGATO 7: DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICI DEL TERRITORIO DI MACERATA - REGIONE AGRARIA N. 1 - ANNUALITÀ 2022



ALLEGATO 8: CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO ED ESTRATTO DI MATRIMONIO PER RIASSUNTO



ALLEGATO 9: PROVA DELLA TRASMISSIONE ALLE PARTI E AL DEBITORE DELLA RELAZIONE PERITALE NEL TERMINE DI TRENTA GIORNI PRECEDENTI L'UDIENZA, AI SENSI DELL'ART. 173-BIS, COMMA 3°, DISP. ATT. C.P.C.

