



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

133/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP. A R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

FILOMENA DI GENNARO

CUSTODE:

BARBARA ANTOLINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Maximiliano Mastrella

CF:MSTMML69A08Z600U

con studio in MACERATA (MC) CORSO CAIROLI, 11

telefono: 3473326292

email: maximilianomastrella.geometra@gmail.com PEC: maximiliano.mastrella1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 133/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, frazione PORTO, quartiere LOCALITA' ALVATA, della superficie commerciale di 520,00 mq per la quota di 1 /1 di piena proprietà ()

1 OPIFICIO AGRICOLO (Superficie: 580,00 mq)

Il fabbricato destinato ad attività commerciale-artigianale (superficie di progetto pari a 520,00 mq), presenta caratteristiche costruttive derivanti da una stratificazione edilizia consolidatasi nel tempo. Lo stato manutentivo generale si presenta ordinario e pienamente rispondente all'uso attuale ma un pò datata. Da un'analisi visiva si precisa che :

A) Strutture Portanti e Caratteristiche Esterne

Struttura Verticale: A differenza delle tipiche strutture industriali a scheletro isolato, l'edificio è realizzato con un sistema a pareti portanti continue in cemento armato (C.A.), con totale assenza di pilastri interni o perimetrali isolati.

Copertura e Orditura: Il sistema di copertura è del tipo a due falde simmetriche. L'orditura portante e il sostegno delle falde sono affidati a un sistema di architravi e capriate/travature in acciaio.

Finiture Esterne: Le pareti esterne in C.A. faccia vista o intonacate fungono contemporaneamente da elemento strutturale e di tamponamento.

B) Finiture Interne

Controsoffittatura: Al di sotto della struttura metallica di copertura è installato un sistema di controsoffittatura continua (in pannelli modulari o lastre di cartongesso/fibra), che scherma l'orditura in acciaio e i passaggi impiantistici primari.

Pavimentazione: Di tipo industriale, eseguita in calcestruzzo con finitura superficiale indurita al quarzo, idonea a sopportare carichi distribuiti e la movimentazione di transpallet o carrelli elevatori all'interno delle tre porzioni.

Infissi Esterni: Gli infissi esterni e i portoni di accesso sono costituiti da serramenti in alluminio/metallo, dotati di varchi idonei per il carico e scarico delle merci.

C) Dotazioni Impiantistiche Ordinarie

Impianto Elettrico e di Illuminazione: L'edificio è servito da impianto elettrico conforme alla normativa vigente all'epoca degli adeguamenti, linee per forza motrice e corpi illuminanti integrati o sospesi al controsoffitto.

Impianto Antincendio: Dotazione di base costituita da estintori portatili dislocati nei punti strategici, conformemente alla normativa antincendio per i locali di lavorazione.

Non sono presenti servizi igienici, nè di riscaldamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 32 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1 , rendita 4.288,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALVATA n. 111 POTENZA PICENA, piano: T



con diritto alla corte comune, identificata con il sub.12

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

B appartamento a POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, frazione PORTO, quartiere LOCALITA' ALVATA, della superficie commerciale di 94,54 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'unità residenziale è inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare (ex casa colonica). L'appartamento ha subito una ristrutturazione integrale nell'anno 2015, la quale ha comportato il totale rifacimento delle finiture e degli impianti tecnologici, che oggi si presentano in buonissimo stato di conservazione.

Finiture Interne:

Pavimentazioni e Rivestimenti: Pavimenti uniformi in gres porcellanato effetto legno in tutti gli ambienti principali; i servizi igienici presentano rivestimenti verticali in ceramica di moderna concezione posati fino ad altezza porta.

Pareti e Plafoni: Superfici interamente intonacate a civile fine, rasate e tinteggiate con pittura lavabile in tonalità chiare.

Infissi Interni ed Esterni: Porte interne di tipo tamburato in legno tamburato/laccato con maniglie satinato. Gli infissi esterni sono in PVC ad alto isolamento termico ed acustico, dotati di vetrocamera a bassa emissività e completi di persiane esterne per l'oscuramento.

Dotazioni Impiantistiche:

Impianto Termico e di Climatizzazione: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo. La produzione di calore e acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale a condensazione alimentata a gas metano, alloggiata all'interno di una nicchia tecnica/lavanderia. La distribuzione avviene tramite radiatori tubolari in acciaio.

Impianto Elettrico sfilabile sotto traccia, dotato di centralino salvavita multiposizione all'ingresso e frutti di serie moderna. Pr

Impianto Idrico-Sanitario: Reti di adduzione in tubo multistrato e scarichi in PVC insonorizzato. Il bagno principale è dotato di sanitari di tipo sospeso, piatto doccia a filo pavimento con box in cristallo e rubinetteria miscelatrice cromata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 32 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALVATA n. 111 POTENZA PICENA, piano: T
con diritto alla corte comune identificata con il sub.12

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	614,54 m2
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m2
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	f. 390.467,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	f. 390.467,00



trova:

Data di conclusione della relazione:

18/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

CORPO "A"

RELAZIONE TECNICA SULLA SITUAZIONE CONTRATTUALE ED OCCUPAZIONALE DELL'OPIFICIO AGRICOLO

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione integrativa depositata in atti ex art. 567 c.p.c. e gli atti della sopravvenuta procedura concorsuale, rassegna la presente relazione autonoma avente ad oggetto la ricostruzione storica, giuridica ed economica dei titoli occupativi gravanti sull'opificio agricolo sito in Potenza Picena (MC), Contrada Alvata (S.S. 16).

1 I SOGGETTI COINVOLTI E L'ARCHITETTURA NEGOZIALE ORIGINARIA

In data 25.07.2024, veniva registrato un contratto commerciale di affitto di ramo d'azienda con contestuale locazione dei muri dell'opificio industriale. L'operazione vedeva la partecipazione di tre soggetti distinti.

2 PROFILI DI INOPPONIBILITÀ ORIGINARIA ED EFFETTI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Sotto il profilo strettamente cronologico e procedurale, l'originaria architettura contrattuale si palesava già radicalmente inopponibile alla procedura esecutiva immobiliare ai sensi dell'art. 2913 c.c. La trascrizione e registrazione dell'atto (25.07.2024) sono infatti avvenute in data successiva alla formale trascrizione del pignoramento immobiliare, eseguita il 12.07.2024.

A seguito della Sentenza del Tribunale di Macerata del 24.06.2025, che ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale dell'impresa individuale _____, la Curatela fallimentare ritualmente intervenuta ha esercitato le proprie prerogative ex art. 79 CCII (Codice della Crisi e dell'Insolvenza), disponendo la formale risoluzione del contratto di affitto di azienda e del collegato contratto commerciale sottoscritto con la *** e la ***.

3 IL VIGENTE REGIME DI OCCUPAZIONE PRECARIA AUTORIZZATA

Al fine di preservare l'integrità operativa del compendio agricolo, scongiurare il rapido deterioramento degli impianti tecnologici e mantenere vivo l'avviamento commerciale del sito produttivo, la Curatela ha intrapreso una gestione conservativa del bene.

In data 11.12.2025, il Giudice Informatore (G.I.) ha formalmente autorizzato la *** a continuare l'occupazione provvisoria e precaria dei locali dell'opificio sino alla vendita giudiziaria del bene, subordinandola al rispetto delle seguenti condizioni economiche:

Titolo occupativo: Occupazione precaria temporanea finalizzata alla custodia e continuità aziendale;

Corrispettivo: Versamento di un'indennità di occupazione pari a C 1.000,00 mensili oltre IVA;

Decorrenza: Retroattiva a far data da Luglio 2025 (subito dopo l'apertura della Liquidazione Giudiziale).

4 NOTE ESTIMATIVE SULLA CONGRUITÀ DELL'INDENNITÀ

Il sottoscritto CTU evidenzia che l'indennità di C 1.000,00/mese stabilita dagli organi concorsuali risulta inferiore rispetto al canone di mercato ordinario teorico dell'opificio (stimato in circa C 1.500,00/mese). Tuttavia, trattandosi di un regime di occupazione precaria privo di tutele pluriennali

tecnico incaricato: Maximiliano Mastrella Pagina 4 di 23



stabili (6+6) e finalizzato all'immediato rilascio del cespite all'atto dell'aggiudicazione, l'importo viene considerato tecnicamente congruo e pienamente rispondente alla finalità di non gravare l'asset di vincoli opponibili.

5 CONCLUSIONI E RIFLESSI SULLA VENDITA GIUDIZIARIA

Alla luce della documentazione e dei provvedimenti esaminati, si rassegnano le seguenti conclusioni:

Stato Giuridico del Bene: Ai fini dell'emissione del bando d'asta, l'opificio agricolo deve essere considerato giuridicamente libero alla vendita. L'attuale conduzione non costituisce titolo opponibile all'aggiudicatario.

Cessazione del Titolo: Il diritto di occupazione temporanea in capo alla *** cesserà ex lege con l'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, senza alcun onere di subentro contrattuale a carico dell'acquirente.

Appetibilità del Lotto Unico: Il flusso attivo delle indennità incamerate dalla procedura conferma l'efficienza e la produttività del capannone. Tale circostanza valorizza l'asset e ne consiglia l'inserimento nel Lotto Unico Aziendale, offrendo sul mercato un compendio operativo e produttivo di sicuro interesse economico.

CORPO "B"

RELAZIONE TECNICA SULLA SITUAZIONE CONTRATTUALE ED OCCUPAZIONALE DELL'APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE

1 Analisi Economica sulla base dei dati OMI (II Semestre 2023):

Consultate le banche dati ufficiali dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il secondo semestre 2023 (epoca di stipula del contratto) nonché operatori specializzati del settore, si rileva che per la zona periferica di riferimento, i valori locativi per immobili in ottimo stato oscillano tra un minimo di 7,1 f/mq/mese e un massimo di 9,4 f/mq/mese.

Parametrando la superficie di 94,54 mq al valore minimo, e applicando un coefficiente correttivo del -20% per la promiscuità ambientale dovuta all'azienda agricola operativa, il giusto prezzo locativo dell'epoca viene determinato in circa f 537,00 mensili.

Il canone pattuito di f 400,00/mese (f 4.800,00 annui), pur collocandosi sui valori minimi assoluti del mercato locale, non supera lo scostamento di oltre un terzo richiesto dall'art. 2923, comma 3, c.c. per la declaratoria oggettiva di "canone vile".

2 Segnalazione di grave anomalia procedurale (Pagamento Anticipato):

Il sottoscritto CTU ritiene tuttavia di dover porre in rilievo una palese e grave anomalia nella gestione dei flussi finanziari contrattuali, derivante, come segnalato dal Custode nella sua prima relazione del 10.06.2025, dell'avvenuto pagamento anticipato di complessive 39 mensilità (pari a 15.600 f), a copertura dell'intero corrispettivo dovuto per il periodo compreso tra agosto 2024 e ottobre 2027 (corrispondente alla scadenza del primo quadriennio contrattuale)

Tale operazione finanziaria si colloca temporalmente a ridosso della trascrizione del pignoramento (12.07.2024) e della successiva dichiarazione di Liquidazione Giudiziale (24.06.2025).

3 Rimessione al Giudice Informatore (G.I.):

Stante la regolarità (in senso stretto) monetaria del canone rispetto ai minimi OMI 2023, si evidenzia che la modalità di adempimento tramite maxisconto anticipato pluriennale, configurerebbe una potenziale lesione del principio di buona fede contrattuale.

Il sottoscritto CTU rimette integralmente al prudente apprezzamento del Giudice Informatore (G.I.) la valutazione circa l'opponibilità di tali pagamenti anticipati o del titolo stesso ai sensi dell'art. 2924 c.c. e delle norme a tutela della massa dei creditori nella Liquidazione Giudiziale.

E' in corso presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE, la verifica della sussistenza di altri eventuali contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

CORRISPONDENZA QUOTA COLPITA E QUOTA POSSEDUTA : corrisponde



COMPROPRIETARI NON ESECUTATI : non sussistono comproprietari non eseguiti

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE ex art.567 c.p.c. (rilasciato dal Servizio di Pubblicità Immobiliare_ufficio del Territorio di Macerata_Agenzia Entrate: conforme alla data di aggiornamento dell'ufficio competente del 25/07/2024. Dalle verifiche effettuate emerge che originariamente, in virtù di un elaborato planimetrico prot-n.0B178300 del 07.06.1995 i beni pignorati erano distinti nel vigente NCEU di detto Comune con il sub.4 (l'opificio) e con il sub.6 (l'appartamento), quest'ultimo però inizialmente comprendeva l'interno piano terra dell'ex fabbricato rurale, destinato all'abitazione; In seguito a variazioni, con protocollo n.MC0108761 del 21 .10.2005, all'opificio viene assegnato l'attuale sub.11 , mentre con protocollo n.MC0070229 del 14.05.2010 all'appartamento (oggetto del pignoramento) viene assegnato l'attuale sub.15, con stesse consistenze e sedime individuate, mentre la restante porzione viene individuata con il sub.17 (non oggetto del pignoramento). Il lotto della superficie complessiva di 3.412. mq identificato con la particella catastale n.32 (ex particella 20) viene inserito in atti in virtù di un'impianto meccanografico del 05/05/1976, quindi già presistente intestato a **** e ****, genitori del debitore eseguito.

Da un punto di vista ipotecario, il CTU ha inserito tra i gravami/pregiudizievoli elencati, sebbene cancellata il 18/01 /2019 e quindi non segnalata nel certificato ipocatastale rilasciato dall'ufficio, un'Ipoteca Volontaria a garanzia di Mutuo Fondiario n.iscr 1215 rp del 31 /07/2017. Si segnala inoltre, che nel medesimo certificato viene ricompresa un' Ipoteca Giudiziale n°reg.part.1867 del 15/12/2023 in favore della BANCA MACERATA spa contro DI DONATO CATIA (28/07/1963) coniuge dell'esecutato in regime di separazione dei beni (secondo gli atti catastali), gravante su altri immobili in Potenza Picena

Aggiornamento a tutto il 13/05/2026

SUSSISTENZA TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI : le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita

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

- 41 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli Nessuna.
- 42 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale Nessuna.
- 43 Atti di asservimento urbanistico Nessuno.
- 44 Altre limitazioni d'uso Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

- 41 Iscrizione

ipoteca volontaria, stipulata il 28/07/2017 a firma di NOTAIO MORETTI ANTONIO ai nn. 107695/26509 di repertorio, iscritta il 31 /07/2017 a MACERATA ai nn. 1215/8774, a favore di BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SPA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 400000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

La formalità è riferita solamente a SUB 11-15.

CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 18/01/2019

ipoteca volontaria, stipulata il 18/12/2018 a firma di NOTAIO FIORELLA FUSELLI ai nn. 2960/2487 di repertorio, iscritta il 16/05/2026 ai nn. 2073/14657, a favore di BANCA DI CREDITO

tecnico incaricato: Maximiliano Mastrella Pagina 6 di 23



COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA,derivante da CONCESSIONE A GARAZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 277500,00.

Importo capitale: 185000,00.

Durata ipoteca: 9 ANNI E 1 MESE.

La formalità è riferita solamente a SUB.11-15

ipoteca giudiziale, stipulata il 18/01 /2023 a firma di TRIBUNALE DI FERRARA ai nn. 109/2023 di repertorio, iscritta il 25/07/2023 a MACERATA ai nn. 1113/11070, a favore di IMPRESA AGRICOLA MASSARENTI ILARIA CON SEDE A MESOLA (FE), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40000,00.

Importo capitale: 23871,30.

La formalità è riferita solamente a SUB 11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

ipoteca giudiziale, stipulata il 19/08/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1296/2023 di repertorio, iscritta il 30/08/2023 ai nn. 1291 /12661 , a favore di BANCA MACERATA SPA CON SEDE IN MACERATA, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 85000,00.

Importo capitale: 68550,87.

La formalità è riferita solamente a SUB11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

ipoteca giudiziale, stipulata il 07/09/2023 a firma di TRIBUNALE DI ROVIGO ai nn. 1765 di repertorio, iscritta il 07/12/2023 a MACERATA ai nn. 1832/18006, a favore di AUTOTRASPORTI BAGATELLA SEVERINO SRL CON SEDE A ROSOLINA (RO), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 110000,00.

Importo capitale: 97912,93.

La formalità è riferita solamente a SUB.11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

ipoteca giudiziale, stipulata il 14/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI ROVIGO ai nn. 619/2023 di repertorio, iscritta il 01 /02/2024 a MACERATA ai nn. 151 /1582, a favore di COOPERATIVA DELLA FRUTTA S.A.C. CON SEDE IN CASTELBALDO (PD), derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 27242,60.

La formalità è riferita solamente a SUB.11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

ipoteca giudiziale, stipulata il 24/04/2024 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 362 di repertorio, iscritta il 21 /05/2024 a MACERATA ai nn. 754/7188, a favore di AGROADRIATICA SOCIETA' AGRICOLA CONSORTILE A.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 1099833,64.

Importo capitale: 600000,00.

La formalità è riferita solamente a SUB.11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

🔗 Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudizialiV

pignoramento, stipulata il 24/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1852/2024 di repertorio, trascritta il 12/07/2024 a MACERATA ai nn. 7996/10237, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a SUB.11-15



sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 25/06/2025 a firma di TRIBUNALE DI MC ai nn. 40/2025 di repertorio, trascritta il 17/10/2025 a MACERATA ai nn. 11741 /15699, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.40/2025 ***, derivante da ATTO GIUDIZIARIO_SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.
La formalità è riferita solamente a SUB.11-15 + ALTRA CONSISTENZA IMMOBILIARE

43 Altre trascrizioni Nessuna.

44 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:

CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI ex art.2650 c.c. : sussiste

SUSSISTENZA DI DIRITTI REALI,VINCOLI e ONERI : non sussistono vincoli di trasferibilità

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**** per la quota di 1 /2, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 11 /10/1995 a firma di NOTAIO ANTONIO MORETTI ai nn. 8484 di repertorio, trascritto il 24/10/1995 a MACERATA ai nn. 8534/11014.

Il titolo è riferito solamente a SUB.11 OPIFCIO (EX SUB.4 COME DA ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE _PRIMO IMPIANTO IN DATA 07/06/1995.

*** per la quota di 1 /2, in forza di DONAZIONE ACCETTATA, con atto stipulato il 12/10/1995 a firma di NOTAIO ANTONIO MORETTI ai nn. 8491 di repertorio, trascritto il 27/10/1995 a MACERATA ai nn. 8643/11164.

Il titolo è riferito solamente a SUB.11 OPIFCIO (EX SUB.4 COME DA ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE _PRIMO IMPIANTO IN DATA 07/06/1995 SUB.15 APPARTAMENTO (EX SUB.6 COME DA ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PRIMO IMPIANTO IN DATA 07/06/1995.

PARTE DONANTE *** PER LA QUOTA DI 1 /4 SUB.11 E PER LA QUOTA DI 1 /2 SUB.15; PARTE DONATARIA FABI MARIA PER LA QUOTA DI 1 /4 SUB.11 E PER LA QUOTA DI 1 /2 SUB.15

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 53/1975, per lavori di COSTRUZIONE DI LOCALI ACCESSORI AL FABBRICATO RURALE PRINCIPALE, rilasciata il 18/07/1975 con il n. 3806 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FIENILE E ANNESSI

AUTORIZZAZIONE ESECUZIONE LAVORI N. 87/1974, per lavori di RISTRUTTURAZIONE E MODIFICA DEL FABBRICATO RURALE, presentata il 12/06/1975 con il n. 3805 di protocollo, rilasciata il 03/08/1974 con il n. 2496 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO RURALE PRINCIPALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1530/1982, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. NON E' STATO POSSIBILE PROCEDERE ALLA CONSULTAZIONE DELLA PRATICA, PER RAGIONI CHE SONO DIPESE ESCLUSIVAMENTE DA RAGIONI OGGETTIVE INTERNE ALL'UFFICIO, PERCHE' MOMENTANEAMENTE IRREPERIBILI. IL CTU SI RISERVA DI INTEGRARE LE RISULTANZE DI TALE VERIFICA NON APPENA POSSIBILE

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N.1530/1982 N. 1676/1983, per lavori di MODIFICHE IN CORSO D'OPERA, rilasciata il 02/04/1983.

Il titolo è riferito solamente a DEPOSITI AGRICOLI

DOMANDA DI ABITABILITA'/AGIBILITA' N. 3431/84, presentata il 08/05/1984.

Il titolo è riferito solamente a ACCESSORI AGRICOLI/CAPANNONE.

IN RELAZIONE ALLE PRATICHE N.1530/82 E N.1676/83. FINE LAVORI DICHIARATA 08/05/1984

CONCESSIONE EDILIZIA N. 111/1994, per lavori di RIFACIMENTO RECINZIONE, rilasciata il 12/07/1994 con il n. 96 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA ART.36 DPR 380/01 N. 98/2006, per lavori di MODIFICHE RECINZIONE, rilasciata il 23/06/2006 con il n. 98 di protocollo

TITOLO ABILITATIVO IN SANATORIA N.10 DEL 13/03/2007 N. 127/04, per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO FUNZIONALE DA LOCALI AGRICOLI A LOCALI COMMERCIALI, presentata il 10/12/2004 con il n. 25310/2024 di protocollo, rilasciata il 12/04/2007.

Il titolo è riferito solamente a OPIFICIO SUB.11 (EX SUB.6)

CONDONO EDILIZIO N.358 N. 4832/96, per lavori di COSTRUZIONE EX NOVO DI GARAGE SULLA CORTE COMUNE, presentata il 31/03/1996 con il n. 4832 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB.3.

BENE NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO NON RILASCIATO

CONDONO EDILIZIO N.1479 N. 22900/97, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 22/12/1997 con il n. 22900 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PORZIONE DI DEPOSITO .

BENE PIGNORATO. TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO NON RILASCIATO



SCIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA D'INIZIO ATTIVITA' N. 199/2015, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER TINTEGGIATURA ESTERNA, presentata il 05/06/2015 con il n. 47 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG.24 , PARTICELLA N.32 SUB.7-15-17

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2010, per lavori di MODIFICA DESTINAZIONE D'USO CON MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE, presentata il 29/05/2010 con il n. 11423 di protocollo, rilasciata il 20/10/2011 con il n. 31 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB.17 BENE NON PIGNORATO

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 213/09, per lavori di MODIFICHE PROSPETTI.

Il titolo è riferito solamente a SUB.7 BENE NON PIGNORATO

SCIA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' N. 8072/2017, per lavori di RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, presentata il 04/05/2017 con il n. 8072 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB.11 OPIFICIO

DIA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 127/2010, per lavori di OPERE INTERNE, presentata il 15/04/2010 con il n. 7929 di protocollo, rilasciata il 24/04/2010.

Il titolo è riferito solamente a INTERO PIANO TERRA DESTINATO AD ABITAZIONE ALL'EPOCA IDENTIFICATO CON IL SUB.6.

IL SUB.6 VIENE SUCCESSIVAMENTE SOPPRESSO E FRAZIONATO PER ORIGINARE DUE ABITAZIONI AL PIANO TERRA DELL'EX FABBRICATO RARALE, ATTUALMENTE CENSITE NEL VIGENTE NCEU DI DETTO COMUNE, AL SUB.15 (OGGETTO DI PIGNORAMENTO E AL SUB.17 (NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera scaduto,. Norme tecniche di attuazione ed indici:

E3 ZONA AGRICOLA DI SALVAGUARDIA ART.28 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'esperienza negli anni maturata nel settore dal sottoscritto CTU , ha confermato una tendenza in cui è rilevante la percentuale di casi dove il “fabbricato oggetto di compravendita”, nonostante la regolare dichiarazione resa dall'alienante riguardo gli estremi del titolo edilizio in forza del quale è stato costruito, è poi risultato “irregolare” sotto il profilo urbanistico edilizio, in virtù di modifiche “non autorizzate” eseguite nel corso del tempo ed omesse in sede di stipula, rendendo poi necessario l'avviamento di complesse e gravose procedure amministrative per la regolarizzazione “in sanatoria” delle modifiche apportate che spesso comprendono non solo aspetti urbanistico-edilizi, ma anche sismici, catastali o paesaggistici.

L'abuso edilizio, costituisce un'illecito permanente che segue il destino dell'immobile cui si riferisce (in taluni casi, anche di quelli costruiti in data anteriore al 01/09/1967) per cui sarà sempre possibile, senza limitazioni temporali, sanzionare il responsabile dell'abuso, tale per cui non può escludersi l'eventualità, che ad essere sanzionato sia spesso l'acquirente e non il venditore e reale responsabile dell'illecito, che è anche tenuto ad un obbligo di informativa nei confronti dell'acquirente.

Nel caso di specie, esaminata a suo tempo, la complessa documentazione agli atti della procedura e i registri dell'Ufficio Tecnico del Comune di Potenza Picena, evidenzia quanto segue:



Corpo di Fabbrica Residenziale (Appartamento): La legittimazione originaria dell'ex fabbricato rurale principale (di vecchia costruzione) non evidenzia apparenti criticità, non avendo subito modifiche volumetriche esterne rispetto al sedime storico.

Porzione Opificio Commerciale-Artigianale (Ex accessori agricoli): Il volume attuale è il risultato di una complessa stratificazione amministrativa ed edilizia che conta ben 15 pratiche tra licenze, concessioni, varianti e la sanatoria funzionale del 2007, le quali hanno comportato la demolizione dei vecchi accessori rurali e la successiva ricostruzione nell'attuale consistenza. Si evidenzia, quale elemento di massima criticità emerso dalle verifiche documentali, la presenza di una richiesta di condono edilizio presentata nell'anno 1997 per la porzione dell'opificio, la quale ad oggi risulta priva del formale rilascio del titolo in sanatoria per omessa integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale

Considerato che l'intero compendio insiste in un'area classificata dal PRG vigente come 'Zona E - Agricola di Salvaguardia' (sottoposta a rigidi vincoli di inedificabilità e tutela ambientale), si rende indispensabile una ricostruzione analitica e cronologica dell'intero iter autorizzativo, al fine di escludere la presenza di difformità sostanziali o vizi di legittimità dei titoli pregressi. La mancata definizione di tale condono potrebbe configurare un abuso sostanziale non sanabile in via ordinaria, con potenziale ordine di demolizione. **Tuttavia, si ricorda che per i beni oggetto di procedure giudiziarie trova applicazione la disciplina di favore di cui all'art. 40, comma 6, della Legge 47/1985, la quale consente all'aggiudicatario di riattivare e integrare l'istanza di sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.**

Al fine di verificare l'effettiva sanabilità delle opere con i tecnici comunali, quantificare gli oneri concessori e le oblazioni residue, nonché valutare l'impatto economico di tali costi da detrarre dal valore di stima ordinario, il sottoscritto CTU si riserva di depositare nei termini indicati una Relazione Tecnica di conformità urbanistico-edilizia.

Il valore di stima odierno viene pertanto espresso sotto la condizione della piena sanabilità/regolarità dei titoli, che verrà definitivamente asseverata nel menzionato supplemento peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

In corso di approfondimento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta ..

In corso di approfondimento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta ..

In corso di approfondimento

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

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, FRAZIONE PORTO,
QUARTIERE LOCALITÀ ALVATA



CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, frazione PORTO, quartiere LOCALITA' ALVATA, della superficie commerciale di 520,00 mq per la quota di 1 /1 di piena proprietà OPIFICIO AGRICOLO (Superficie: 580,00 mq)

Il fabbricato destinato ad attività commerciale-artigianale (superficie di progetto pari a 520,00 mq), presenta caratteristiche costruttive derivanti da una stratificazione edilizia consolidatasi nel tempo. Lo stato manutentivo generale si presenta ordinario e pienamente rispondente all'uso attuale ma un pò datata. Da un'analisi visiva si precisa che :

A) Strutture Portanti e Caratteristiche Esterne

Struttura Verticale: A differenza delle tipiche strutture industriali a scheletro isolato, l'edificio è realizzato con un sistema a pareti portanti continue in cemento armato (C.A.), con totale assenza di pilastri interni o perimetrali isolati.

Copertura e Orditura: Il sistema di copertura è del tipo a due falde simmetriche. L'orditura portante e il sostegno delle falde sono affidati a un sistema di architravi e capriate/travature in acciaio.

Finiture Esterne: Le pareti esterne in C.A. faccia vista o intonacate fungono contemporaneamente da elemento strutturale e di tamponamento.

B) Finiture Interne

Controsoffittatura: Al di sotto della struttura metallica di copertura è installato un sistema di controsoffittatura continua (in pannelli modulari o lastre di cartongesso/fibra), che scherma l'orditura in acciaio e i passaggi impiantistici primari.

Pavimentazione: Di tipo industriale, eseguita in calcestruzzo con finitura superficiale indurita al quarzo, idonea a sopportare carichi distribuiti e la movimentazione di transpallet o carrelli elevatori all'interno delle tre porzioni.

Infissi Esterni: Gli infissi esterni e i portoni di accesso sono costituiti da serramenti in alluminio/metallo, dotati di varchi idonei per il carico e scarico delle merci.

C) Dotazioni Impiantistiche Ordinarie

Impianto Elettrico e di Illuminazione: L'edificio è servito da impianto elettrico conforme alla normativa vigente all'epoca degli adeguamenti, linee per forza motrice e corpi illuminanti integrati o sospesi al controsoffitto.

Impianto Antincendio: Dotazione di base costituita da estintori portatili dislocati nei punti strategici, conformemente alla normativa antincendio per i locali di lavorazione.

Non sono presenti servizi igienici, nè di riscaldamento

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 5.00. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 32 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1 , rendita 4.288,00 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALVATA n. 111 POTENZA PICENA, piano: T
con diritto alla corte comune, identificata con il sub.12

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in



operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica, per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di Valore di Mercato è già stata definita dal Regolamento (UE) n.575/2013 del parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea n.176 del 27 giugno 2013 : <...per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni...>

La norma, al punto 4.1 (Metodo del confronto di mercato), prevede che l'approccio di mercato (market approach) «si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]». Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili similari, concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato». Ne consegue che al fine di determinare il «valore di mercato» di un immobile, coerentemente con quanto definito nel Regolamento (UE) 575/2013, nonché nella norma UNI 11612:2015 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è essenziale l'utilizzo dei prezzi di mercato (selling price) associati alle caratteristiche degli immobili effettivamente compravenduti.

La norma UNI 11612:2015 specifica anche che: «al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)».

Direttiva 17/2014/UE

E' importante garantire la corretta valutazione del bene immobile residenziale prima della conclusione del contratto di credito e, in particolare, qualora la valutazione incida sugli obblighi del consumatore, in caso di insolvenza. gli stati membri dovrebbero pertanto assicurare standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili, questi dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. Tali Standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale contengono principi di altro livello, che, tra l'altro, impongono ai creditori di adottare e seguire adeguate procedure interne di gestione del rischio e delle garanzie - comprendenti processi rigorosi di valutazione -, di adottare standard e metodi di valutazione che consentano stime realistiche e circostanziate dei beni immobili, al fine di assicurare che tutte le relazioni di valutazione siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche e che sia conservata un'adeguata documentazione sulla valutazione delle garanzie esauriente e plausibile...>

L'utilizzo dei prezzi domandati non può ritenersi alternativo all'utilizzo degli effettivi prezzi formati sul libero mercato, riscontrabili dai contratti di compravendita. Al riguardo, il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Quinta edizione, 2018) prevede l'esclusivo utilizzo dei prezzi di mercato.

L'utilizzo di standard valutativi, che prevedono l'adozione di metodiche intelligibili e dati di confronto appropriati, è essenziale per l'attendibilità delle valutazioni sia ai fini della determinazione



del loan-to-value (LTV), ossia il rapporto tra il mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia dell'esposizione creditizia, sia ai fini della quantificazione del valore del "collateral" che costituisce la garanzia reale dei crediti deteriorati (Non performing loans, NPLs).

La rilevanza della conoscenza dell'effettivo valore degli immobili è tale per la filiera economico-finanziaria che, negli ultimi anni, sono state emanate norme legislative a livello europeo e nazionale nelle quali vi sono specifiche disposizioni attinenti sia i principi valutativi sia le caratteristiche di competenza ed indipendenza del valutatore immobiliare (definito anche perito o esperto): dal D.lgs. 72/2016 di attuazione della Direttiva (UE) 2014/17, all'articolo 568 del Codice di Procedura Civile (come modificato dalla Legge 132/2015) che afferma: "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato ...", passando attraverso numerose altre disposizioni

(Fonte : Giampiero Bambagioni Coordinatore UNI/CT 10 GL 02 "Stima del valore di mercato degli immobili"; Responsabile scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari — Tecnoborsa)

PARAMETRIZZAZIONE E CALCOLO DELLA PORZIONE OPIFICIO AGRICOLO

La struttura per le lavorazioni agricole presenta una superficie utile lorda (SUL) pari a 520,00 mq. La stima adotta il Market Comparison Approach parametrato sul mercato immobiliare locale della micro-zona per la tipologia produttivo-agricola.

PREMESSA METODOLOGICA E GIUSTIFICATIVA (Quotazioni OMI II Semestre 2025)

Ai fini della determinazione del valore di mercato della porzione d'immobile adibita ad attività commerciale-artigianale (pari a 520,00 mq di progetto), si assumono quali imprescindibili parametri di partenza i dati ufficiali forniti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2025, riferiti alla micro-zona periferica del Comune di Potenza Picena.

Nello specifico, l'indagine di mercato ha preso in esame i seguenti segmenti di raffronto statistico:

Destinazione Opifici / Capannoni industriali tipici: Forbice di valori compresa tra un minimo di f/mq 300,00 e un massimo di f/mq 500,00.

Destinazione Magazzini / Locali Commerciali (Settore Terziario): Forbice di valori compresa tra un minimo di f/mq 750,00 e un massimo di f/mq 1.150,00.

Considerata la sanatoria ottenuta nell'anno 2007, che ha formalizzato il cambio di destinazione d'uso a locali commerciali-artigianali, l'immobile si colloca in una posizione ibrida: mantiene le caratteristiche strutturali di un opificio, ma gode della legittimazione funzionale del settore terziario/commerciale, amplificata dall'affaccio diretto sulla S.S. 16.

Al fine di operare una sintesi estimativa prudentiale e coerente, si assume come base di calcolo il valore minimo della categoria commerciale-terziaria, pari a f/mq 750,00, applicando al medesimo specifiche riduzioni analitiche per ricondurlo allo stato di fatto reale del manufatto.

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI RETTIFICATIVI

Il valore di partenza di f/mq 750,00 viene decurtato calibrando l'incidenza dei difetti intrinseci riscontrati senza deprezzare eccessivamente il cespite:

Minusvalore Strutturale, Limiti di Riconversione e Vetustà (-15%):

L'edificio è il risultato di una stratificazione edilizia iniziata nel 1975. La struttura portante a pareti continue in cemento armato (senza pilastri isolati) riduce parzialmente la flessibilità di redistribuzione degli spazi interni. La presenza di una controsoffittatura limita l'altezza utile sotto-trave rispetto agli standard industriali moderni, sebbene garantisca un migliore isolamento termico dei locali.

Assenza di Dotazioni Impiantistiche e Servizi (-10%):

L'immobile si presenta in uno stato al grezzo impiantistico, essendo privo di impianto termico di climatizzazione e di servizi igienici funzionanti con le relative reti di scarico. Tale carenza richiederà interventi di completamento ex novo a carico del futuro aggiudicatario.

CONFRONTO MATEMATICO E VALORE FINALE RETTIFICATO

L'applicazione congiunta delle suddette rettifiche determina una riduzione complessiva del 25% sul valore OMI di partenza. Il valore unitario rettificato si attesta in f/mq 562,50, che viene arrotondato



per ragioni di computo a £/mq 560,00 (valore che si posiziona coerentemente poco sopra il massimo della categoria opifici puri e sotto il minimo dei magazzini ordinari):

Sintesi di Congruità:

Il valore netto ottenuto (f 291 .200,00), unitamente alla pendenza documentale della pratica di condono del 1997 (oggetto di formale riserva di indagine edilizia), esprime il reale punto di equilibrio commerciale del bene. L'importo viene valorizzato dalla posizione fronte S.S. 16 e dal regime di indennità precaria in corso (f 1 .000,00/mese) autorizzato dal G.I., che garantisce un rendimento immediato (Yield lordo pari al 4,12%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 520,00 x 560,00 = 291.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): £. 291.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): £. 291.200,00

BENI IN POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, FRAZIONE PORTO,
QUARTIERE LOCALITA' ALVATA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a POTENZA PICENA CONTRADA ALVATA 111, frazione PORTO, quartiere LOCALITA' ALVATA, della superficie commerciale di 94,54 mq per la quota di 1 /1 di piena proprietà

L'unità residenziale è inserita all'interno di un fabbricato plurifamiliare (ex casa colonica). L'appartamento ha subito una ristrutturazione integrale nell'anno 2015, la quale ha comportato il totale rifacimento delle finiture e degli impianti tecnologici, che oggi si presentano in buonissimo stato di conservazione.

Finiture Interne:

Pavimentazioni e Rivestimenti: Pavimenti uniformi in gres porcellanato effetto legno in tutti gli ambienti principali; i servizi igienici presentano rivestimenti verticali in ceramica di moderna concezione posati fino ad altezza porta.

Pareti e Plafoni: Superfici interamente intonacate a civile fine, rasate e tinteggiate con pittura lavabile in tonalità chiare.

Infissi Interni ed Esterni: Porte interne di tipo tamburato in legno tamburato/laccato con maniglie satinare. Gli infissi esterni sono in PVC ad alto isolamento termico ed acustico, dotati di vetrocamera a bassa emissività e completi di persiane esterne per l'oscuramento.

Dotazioni Impiantistiche:

Impianto Termico e di Climatizzazione: Impianto di riscaldamento di tipo autonomo. La produzione di calore e acqua calda sanitaria (ACS) è affidata a una caldaia murale a condensazione alimentata a gas metano, alloggiata all'interno di una nicchia tecnica/lavanderia. La distribuzione avviene tramite radiatori tubolari in acciaio.



Impianto Elettrico sfilabile sotto traccia, dotato di centralino salvavita multiposizione all'ingresso e frutti di serie moderna. Pr

Impianto Idrico-Sanitario: Reti di adduzione in tubo multistrato e scarichi in PVC insonorizzato. Il bagno principale è dotato di sanitari di tipo sospeso, piatto doccia a filo pavimento con box in cristallo e rubinetteria miscelatrice cromata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 32 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ALVATA n. 111 POTENZA PICENA, piano: T con diritto alla corte comune identificata con il sub.12

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2015.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CIVITANOVA MARCHE, PORTO RECANATI). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della n	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della n	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sopra della n	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	buon	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della n	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della n	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE
ENERGETICA:



[279,54 KWh/m2/anno]

Certificazione APE N. 20231017-043043-92390 registrata in data 17/10/2023

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	94,54	x	100 %	=	94,54
Totale:	94,54				94,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparazione Monoparametrico in base al prezzo medio.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione, sono stati consultati come base di riferimento, i valori espressi dall'OMI Osservatorio del mercato immobiliare curato dall'AGENZIA DELL'ENTRATE che esprime valori immobiliari del prodotto finito (appartamenti, garage, ville, laboratori, terreni agricoli ect.ect.). L'attività di rilevazione ed elaborazione dei dati sul territorio nazionale ai fini della determinazione delle quotazioni immobiliari è svolta dalla strutture provinciali dell'Agenzia. Presso ciascun ufficio operano dei tecnici rilevatori del mercato immobiliare, che svolgono attività secondo Piani Operativi di Rilevazione i cui obiettivi sono stabiliti all'inizio di ogni anno. L'attività degli uffici provinciali si avvale anche della rete costituita dai rapporti di collaborazione siglati dall'Agenzia con alcune importanti associazioni e ordini professionali al fine di garantire, in modo stabile e trasparente, fonti informative necessarie a svolgere le indagini di mercato, nonché la partecipazione degli operatori tecnici e di mercato al Comitato Consultivo Tecnico. L'Agenzia ha ritenuto importante costruire un rapporto di collaborazione, su base strutturale, stabile e visibile, in particolare con le associazioni degli intermediari immobiliari che prevede un'attività operativa sinergica, per l'ampliamento dei flussi informativi, per il miglioramento e lo sviluppo della rilevazione attraverso la cooperazione nella ricerca degli elementi tecnico economici contenuti in apposite schede di rilevazione e nella fornitura delle indicazioni dell'andamento del mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO

La definizione di Valore di Mercato è già stata definita dal Regolamento (UE) n.575/2013 del parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione europea n.176 del 27 giugno 2013 : <...per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un'acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni...>

La norma, al punto 4.1 (Metodo del confronto di mercato), prevede che l'approccio di mercato (market approach) «si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni [...]». Tale approccio considera fondamentale la disponibilità di caratteristiche e prezzi relativi a transazioni di immobili simili, concluse recentemente nel medesimo segmento di mercato». Ne consegue che al fine di determinare il «valore di mercato» di un immobile, coerentemente con quanto definito nel Regolamento (UE) 575/2013, nonché nella norma UNI 11612:2015 e nel Codice delle Valutazioni Immobiliari, è essenziale l'utilizzo dei prezzi di mercato (selling price) associati alle caratteristiche degli immobili effettivamente compravenduti.

La norma UNI 11612:2015 specifica anche che: «al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento)... in via residuale potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price)».



Direttiva 17/2014/UE

E' importante garantire la corretta valutazione del bene immobile residenziale prima della conclusione del contratto di credito e, in particolare, qualora la valutazione incida sugli obblighi del consumatore, in caso di insolvenza. gli stati membri dovrebbero pertanto assicurare standard di valutazione affidabili. Per essere considerati affidabili, questi dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale, in particolare quelli sviluppati dall'INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, DALL'EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS O DAL ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS. Tali Standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale contengono principi di altro livello, che, tra l'altro, impongono ai creditori di adottare e seguire adeguate procedure interne di gestione del rischio e delle garanzie - comprendenti processi rigorosi di valutazione -, di adottare standard e metodi di valutazione che consentano stime realistiche e circostanziate dei beni immobili, al fine di assicurare che tutte le relazioni di valutazione siano redatte con la competenza e la diligenza professionali dovute, che i valutatori rispondano a determinati requisiti in materia di qualifiche e che sia conservata un'adeguata documentazione sulla valutazione delle garanzie esauriente e plausibile...>

L'utilizzo dei prezzi domandati non può ritenersi alternativo all'utilizzo degli effettivi prezzi formati sul libero mercato, riscontrabili dai contratti di compravendita. Al riguardo, il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Quinta edizione, 2018) prevede l'esclusivo utilizzo dei prezzi di mercato.

L'utilizzo di standard valutativi, che prevedono l'adozione di metodiche intelligibili e dati di confronto appropriati, è essenziale per l'attendibilità delle valutazioni sia ai fini della determinazione del loan-to-value (LTV), ossia il rapporto tra il mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia dell'esposizione creditizia, sia ai fini della quantificazione del valore del "collateral" che costituisce la garanzia reale dei crediti deteriorati (Non performing loans, NPLs).

La rilevanza della conoscenza dell'effettivo valore degli immobili è tale per la filiera economico-finanziaria che, negli ultimi anni, sono state emanate norme legislative a livello europeo e nazionale nelle quali vi sono specifiche disposizioni attinenti sia i principi valutativi sia le caratteristiche di competenza ed indipendenza del valutatore immobiliare (definito anche perito o esperto): dal D.lgs. 72/2016 di attuazione della Direttiva (UE) 2014/17, all'articolo 568 del Codice di Procedura Civile (come modificato dalla Legge 132/2015) che afferma: "Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato ...", passando attraverso numerose altre disposizioni

(Fonte : Giampiero Bambagioni Coordinatore UNI/CT 10 GL 02 "Stima del valore di mercato degli immobili"; Responsabile scientifico del Codice delle Valutazioni Immobiliari — Tecnoborsa)

PARAMETRIZZAZIONE E CALCOLO DELLA PORZIONE APPARTAMENTO (A/2)

L'unità residenziale, inserita nell'ex casa colonica e interamente ristrutturata nel 2015, presenta una superficie utile lorda verificata su planimetria catastale pari a 94,54 mq.

Il valore base di mercato per immobili di pari livello manutentivo nella zona residenziale di Porto Potenza Picena viene individuato in I/mq 1.400,00. Al fine di determinare il reale valore di realizzo nel contesto specifico, vengono applicati i seguenti coefficienti correttivi rettificativi:

Coefficiente di Promiscuità Ambientale (-20%): Applicato a causa dell'inserimento dell'abitazione all'interno della corte di un'azienda agricola operativa (transito mezzi pesanti, rumori, polveri) e della proprietà forzata delle parti comuni (BCNC) con il nucleo familiare del debitore.

Coefficiente di Temporanea Indisponibilità (-5%): Applicato a titolo prudenziale in ragione del vincolo derivante dal contratto di locazione registrato il 20.10.2023, la cui opponibilità o inefficacia dei pagamenti anticipati ex art. 2924 c.c. è rimessa alle definitive decisioni del Giudice Informatore.

Valore Unitario Rettificato Finale: $I/mq\ 1.400,00 \times (1 - 0,20 - 0,05) = I/mq\ 1.400,00 \times 0,75 = f/mq\ 1.050,00.$



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,54 x 1.050,00 = 99.267,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): f. 99.267,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): f. 99.267,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Normativa di riferimento per le valutazioni immobiliari :

Regolamento 575/2013/ UE (CRR CAPITAL REQUIREMENTS REGULATION);

Direttiva 2014/17/UE (Mortgage Credit Directive);

D.Lgs. 72/2016 sul credito immobiliare ai consumatori; (art.120-duodecies -120-quinquiesdecies - 120-sexiesdecies del TUB)

CIRCOLARE DELLA BANCA D'ITALIA 285 - 17° AGGIORNAMENTO e CIRC.288

D.L.27 giugno 2015, n.83 convertito, con modificazioni, nella L. 6 agosto 2015 n.132 (art.568 C.p.c. Determinazione del valore dell'immobile)

Standart di valutazione a livello internazionale e nazionale

International aluation Standarts (IVS);

European Valuation Standart (EVS);

RICS Valutation Standars (recepiscono integralmente gli IVS)

CODICE DELLE VALUTAZIONI IMMOBILIARI (IV EDIZIONE, 2011)

linee guida per la valutazione immobili a garanzia esposizioni creditizie (ABI)

norma UNI 11612:2015 stima del valore di mercato degli immobili;

BCE - Linee guida per le banche sui crediti deteriorati NPL (20.03.2017)

manuale operativo stime (MOSI) AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO

Principi italiani di valutazione PIV (Fondazione Organismo Italiano di Valutazione

Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n. 138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3).

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1 Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2 La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3 La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4 La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e



locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del

15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

RILIEVO : non si è proceduto a rilievo strumentale del lotto per ragioni di economia procedurale, le superfici sono state desunte dai dati di progetto abilitativi e dalla planimetrie catastali in atti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, agenzie: immobiliare.it ; Tempocasa; Spazio casa immobiliare , osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELL ENTRATE

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	capannone artigianale	520,00	0,00	291.200,00	291.200,00
B	appartamento	94,54	0,00	99.267,00	99.267,00
				390.467,00 f	390.467,00 f

Giudizio di comoda divisibilità della quota

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile cui fa riferimento l'art. 720 c.c., postula che il frazionamento del bene sia attuabile in tante porzioni separate, ciascuna delle quali suscettibile di autonomo godimento da parte di ciascun convivente secondo l'ordinaria normale funzione dell'intero.

In punto di diritto in materia di divisione giudiziale, la non comoda divisibilità di un immobile, integrando un'eccezione al diritto potestativo di ciascun partecipante alla comunione di conseguire i beni in natura, può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dall'irrealizzabilità del frazionamento dell'immobile, o dalla sua realizzabilità a pena di notevole deprezzamento, o dall'impossibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Il principio di diritto è stato riaffermato dalla Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con l'ordinanza del 23 aprile 2018, n. 9979, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato quanto già deciso, nel caso de quo, dalla Corte d'appello di Messina.

Il sottoscritto CTU, esaminata la documentazione in atti, eseguiti i sopralluoghi e verificate le consistenze del compendio immobiliare sito in Potenza Picena (MC), Contrada Alvata (lungo la S.S. 16), rassegna la seguente valutazione economica strutturata in Lotto Unico.

GIUSTIFICAZIONE TECNICA E COMMERCIALE DEL LOTTO UNICO

Il sottoscritto CTU ritiene necessaria e ottimale la formulazione di un Lotto Unico comprendente sia l'opificio agricolo che l'unità abitativa (A/2), per le seguenti determinanti ragioni tecniche e commerciali:

Inseparabilità Funzionale e Continuità Operativa: L'appartamento, sebbene catastalmente autonomo, costituisce la naturale pertinenza logistica e di custodia dell'opificio agricolo. La Curatela ha riattivato la produttività del capannone tramite la concessione di un'occupazione precaria autorizzata dal G.I. alla Società ***. Risulta pertanto fondamentale mantenere l'integrità del compendio per offrire sul mercato un asset aziendale "pronto all'uso".

Fallimento del Mercato Residenziale Separato: La forte promiscuità ambientale (collocazione dell'edificio all'interno di una corte aziendale operativa con transito di mezzi pesanti, polveri e rumori fronte S.S. 16) e la presenza del nucleo familiare del debitore, che mantiene la proprietà degli altri due appartamenti nello stesso stabile, renderebbero l'alloggio totalmente privo di appeal per acquirenti residenziali privati ordinari. La vendita frazionata esporrebbe l'appartamento al rischio di plurime aste deserte.

Ottimizzazione del Realizzo: L'accorpamento consente di intercettare investitori strutturati o imprenditori del settore agricolo interessati al blocco intero (struttura



produttiva + alloggio), massimizzando il valore di realizzo d'asta ed evitando conflitti futuri sulla gestione della corte comune (BCNC).

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: £. 390.467,00

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: £. 390.467,00

data 18/05/2026

il tecnico incaricato Maximiliano Mastrella

