

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: albertogiorgini@hotmail.it Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA



PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

CREDITORI PROCEDENTI : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO
SOCIETA' COOPERATIVA**



DEBITORE ESECUTATO : **OMISSIS S.R.L.**

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO 1 – LOTTO N° 1-



Terreno in parte edificabile ubicato in
Pollenza, via dell'Industria
C.T. Foglio 40, p.lla 283



Il C.T.U.
(Geom. **Alberto Giorgini**)



TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **19/2019** riunita alla n° **169/2018**

CREDITORI PROCEDENTI : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E
B.C.C. RECANATI E COLMURANO SO-
CIETA' COOPERATIVA**

DEBITORE ESECUTATO : **OMISSIS S.R.L.**

**FASCICOLO N° 1 – IMMOBILE IN POLLENZA
TERRENO IN PARTE EDIFICABILE - FOGLIO 40 P.LLA 283 –
LOTTO N° 1**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di un appezzamento di terreno in parte edificabile che ha superficie complessiva di mq. 3.862 ed è ubicato in Pollenza, località Casette Verdini, Via dell'Industria, in una zona già urbanizzata (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica) .

Presenta giacitura in declivio da Nord a Sud e nell'attualità è incolto. Un porzione è occupata da alberi ad alto fusto (vedi foto n° 3-4-5-6 dell'allegata documentazione fotografica) .

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pollenza, P.R.G. adeguato al P.P.A.R., (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato) il terreno ha le seguenti destinazioni:

- parte a **ZONE MISTE PRODUTTIVE-RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DM - ART. 19bis**;
- parte a **ZONE AGRICOLE NORMALI - ART. 26**;
- parte a **ZONE DI RISPETTO - ART. 44**.

L'art. **19bis - N.7** delle N.T.A. che prevede i seguenti specifici indici urbanistici:

- a) Indice di edificabilità $I_f = 3,00$ mc/mq (di cui fino ad un massimo di 0,50 mc/mq per residenza);
- b) Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie);
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,50$ ml;
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 11,00$ ml;
- e) Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml;
- f) Superficie coperta massima $S_c = 60\%$ (6/10 della superficie lotto).

Superficie massima del lotto $S_{max} = 2.000$ mq.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 3.650. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 10.950 mc e la superficie coperta

massima è mq. 2.190.

In considerazione che la superficie massima di ciascun lotto non può essere superiore a mq. 2.000, per lo sfruttamento di tutte le potenzialità offerte sarà necessario suddividere l'area in più lotti.

In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni degli articoli:

Art.19bis Zone miste produttive-residenziali di completamento DM

Le zone miste produttive-residenziali di completamento sono destinate alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti e alla costruzione di nuovi impianti produttivi, nei limiti previsti dal presente articolo. In tali zone è previsto l'insediamento di edifici ed attrezzature per l'industria manifatturiera, industrie della costruzione, artigianato produttivo e comunque artigianato non inseribile nelle zone residenziali. Tutti i nuovi insediamenti e le modifiche di quelli esistenti dovranno avvenire nel rispetto delle vigenti norme in materia di inquinamento acustico da accertare mediante idonea relazione tecnica, a firma di professionista specializzato in materia, da sottoporre a specifico parere di conformità da parte degli organi competenti (A.U.S.L. – A.R.P.A.M.).

Oltre a tali opere è consentita l'installazione di mostre, uffici, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti. In tali zone sono vietati gli insediamenti di industrie nocive come definiti all'art.22.

Il PIANO si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a. Indice di densità fondiaria produttiva $I_f = 2,00$ mc/mq
- b. Indice di densità fondiaria residenziale $I_f = 0,50$ mc/mq
- c. Altezza massima $H_{max} = 8,00$ ml
(escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
- d. Distanza minima dai confini $D_c = 5,50$ ml
- e. Distanza minima dai fabbricati $D_f = 11,00$ ml
- f. Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml
- g. Superficie coperta massima $S_c = 50\%$
(5/10 della superficie lotto)
- h. Superficie massima del lotto $S_{max} = 2.000$ mq

[I laboratori ed i locali connessi all'attività produttiva in genere, possono essere collocati preferibilmente al piano terra degli edifici ma anche ai piani superiori, con relativo vincolo di destinazione, mentre gli alloggi possono essere previsti esclusivamente ai piani superiori.

Inoltre i nuovi interventi dovranno prevedere:

- a. un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali anche se destinati allo stoccaggio di materiali;
- b. l'armonico inserimento nell'ambiente con apposito studio e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;
- c. la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata;
- d. l'uso di materiali di finitura e di coperture che ben si inseriscono con l'ambiente circostante;
- e. uno studio particolare delle insegne esterne sia per il giorno che per la notte.

Prescrizioni Particolari:

N.7 Nelle zone miste produttive-residenziali in località Casette Verdini (area OMISSIS) e in loc. Rambona l'edificazione è consentita con i seguenti indici:

- a. Indice di edificabilità $I_f = 3,00$ mc/mq
(di cui fino ad un massimo di 0,50 mc/mq per residenza)
- b. Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml
(escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie)
- c. Distanza minima dai confini $D_c = 5,50$ ml
- d. Distanza minima dai fabbricati $D_f = 11,00$ ml
- e. Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml

f Superficie coperta massima $Sc = 60\%$
(6/10 della superficie lotto).
Superficie massima del lotto $S_{max} = 2.000 \text{ mq}$

Art.26 Zone agricole normali

Nelle zone agricole normali sono ammesse soltanto le nuove costruzioni che risultano necessarie per l'esercizio delle attività di cui al precedente articolo ed in particolare:

- a. abitazioni necessarie per l'esercizio dell'attività agricola;
- b. ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo;
- c. attrezzature e infrastrutture necessarie per diretto svolgimento dell'attività agricola, come silos, serbatoi idrici, depositi per attrezzi, macchine, fertilizzanti, sementi e antiparassitari, ricoveri per bestiame;
- d. edifici per allevamenti zootecnici, di tipo industriale, lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica;
- e. serre;
- f. costruzioni da adibire alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- g. edifici per industrie forestali;
- h. opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole, vale in particolare quanto disposto al successivo art.51bis.

Nessun'altra nuova costruzione può insediarsi nelle zone agricole fatta eccezione per gli insediamenti di industrie nocive speciali (DN) e di rottamazione (DR) e per gli allevamenti industriali individuati in apposite zone.

L'inserimento di nuovi insediamenti di cui al comma precedente può avvenire solo dietro variante al P.R.G.

Sono comunque vietati, fatto salvo quanto previsto nel PRG, i seguenti interventi:

- i. per gli elementi diffusi del paesaggio agrario (querce e alberature protette in genere, alberature e siepi stradali e poderali, vegetazione ripariale, macchie e boschi residui) qualsiasi intervento di distruzione o manomissione, fatta salva la manutenzione ordinaria e quanto espressamente previsto nella legislazione nazionale e regionale di settore.

[5] Nelle aree individuate dalla tavola 5 "Carta delle pericolosità geologiche" dell'indagine geologica allegata al PIANO come "Aree instabili o potenzialmente instabili" ed "Aree in erosione concentrata" valgono le prescrizioni dettate dal quinto comma del successivo art.49.

A Nuove abitazioni

Nuove residenze in zone agricole sono ammesse solo quando l'impresa agricola sia sprovvista di una abitazione adeguata alle esigenze della famiglia coltivatrice per l'ordinario svolgimento dell'attività agricola.

Nella famiglia coltivatrice sono compresi tutti i conviventi legati da vincoli di parentela o affinità, impegnati direttamente nell'attività agricola e le persone a loro carico.

Fermo restando quanto disposto dall'articolo 7, punto 4), del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, e dall'articolo 30 delle presenti norme di attuazione, per ogni impresa agricola sprovvista di casa colonica è consentita la costruzione di un solo fabbricato, costituito anche da più unità ad uso residenziale, il cui volume complessivo va commisurato alle esigenze della famiglia coltivatrice, senza mai superare i 1.000 mc. fuori terra.

La realizzazione o la successiva trasformazione di una o più unità immobiliari ad uso residenziale risulta ammissibile, previo versamento degli oneri concessori di cui agli art. 3, 5, 6 e 10 della legge 28/1/1977 n.10, qualora venga effettuata per soggetti legati a vincolo di parentela o affinità fino al 2° grado con l'imprenditore agricolo a titolo principale.

Le nuove costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. altezza massima di ml. 7,50 misurati a valle per i terreni a. in declivio;
- b. distanza minima dai confini di ml. 20.

Non sono ammesse nuove residenze agricole su terreni risultanti da frazionamenti della proprietà originaria avvenuti nei cinque anni precedenti.

B Patrimonio edilizio esistente

Per ogni impresa agricola già provvista di abitazione, sono consentiti interventi di recupero della stessa che comportino anche l'ampliamento o, in caso di fatiscenza accertata con verifica tecnico-sanitaria, la ricostruzione, previa demolizione, dell'edificio preesistente, nei limiti di cui al precedente articolo. Per gli interventi

di ampliamento non si osservano le distanze minime previste per le nuove abitazioni di cui al comma precedente.

La costruzione di una nuova abitazione senza la demolizione dell'edificio preesistente, è consentita a condizione che quest'ultimo venga destinato, tramite vincolo da trascriversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato, ad annesso agricolo a servizio dell'azienda.

Quando gli interventi di recupero e ampliamento riguardano edifici di valore storico e architettonico, si applicano le disposizioni di cui al successivo art.33.

La realizzazione, per le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, di nuove abitazioni o l'ampliamento delle esistenti può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, previo parere del comitato tecnico consultivo di cui all'art.30 della legge regionale 42/1977 sulla base di una dettagliata relazione generale che evidenzi la situazione dell'azienda.

Negli edifici rurali esistenti in zone agricole sono comunque consentiti, al solo scopo di introdurre miglioramenti igienici funzionali e distributivi, nonché al fine di salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, senza alcun aumento di volumetria.

Gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme possono essere oggetto degli interventi di recupero anche se di dimensioni superiori a mc.1.000 e purché la eventuale ristrutturazione avvenga senza previa demolizione totale.

La variazione delle destinazioni d'uso è ammessa, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art.10 della legge n.10 del 28/1/1977, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo previo parere del comitato tecnico consultivo di cui all'art.30 della legge regionale 42/1977 sulla base di una dettagliata relazione generale che evidenzi la situazione dell'azienda.

Per gli edifici esistenti sono considerate destinazioni ammissibili l'uso residenziale, previa iscrizione al catasto urbano degli ex fabbricati rurali.

[8bis] E' ammesso il cambio di destinazione a civile abitazione degli ex accessori agricoli esistenti non più funzionali all'attività agricola purché sia verificata la dotazione di infrastrutture e servizi o sia presentato impegno alla loro realizzazione qualora mancanti o insufficienti ed a condizione che gli stessi abbiano una o più delle seguenti caratteristiche:

- siano stati oggetto di condono edilizio con pratica definita regolarmente;
- _ siano stati oggetto di concessione edilizia;
- _ siano riportati nella mappa catastale originaria del 1942;
- _ siano realizzati originariamente in muratura in epoca antecedente al 1942, previa dichiarazione del tecnico progettista redatta in forma di perizia giurata, a condizione comunque di garantire il rispetto dell'indice di edificabilità di 0,03 mc./mq. rispetto al terreno di proprietà.

E' comunque vietata la trasformazione in civile abitazione di fienili non tamponati.

Qualora l'edificio non risulti classificato come di "valore storico ed architettonico", in caso di ristrutturazione può accorparsi il volume risultante dalla demolizione degli accessori colonici al fine di consentire un miglior utilizzo dell'organismo complessivo, se previsto dal censimento dei fabbricati rurali.

[Negli edifici utilizzati per attività agrituristiche, secondo quanto previsto dalla legge n.730 del 5/12/1985 e dalla legge regionale n.25 del 6/6/1987, sono ammessi esclusivamente gli interventi di recupero secondo il disposto dell'art.31 della L.457/78.

Le abitazioni rurali esistenti trattenute dai soggetti che abbiano posto a disposizione le proprie terre per gli scopi di ristrutturazione di cui all'art.37 della legge n.153 del 9/5/1975 per la riforma dell'agricoltura, possono essere sottoposte agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia con un aumento di volumetria non superiore al 20%.

Gli interventi tendenti al recupero del patrimonio edilizio esistente sono considerati inclusi nel programma pluriennale di attuazione.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni, gli interventi di recupero e le sistemazioni esterne, dovranno comunque essere eseguiti con tipologie, materiali, piantumazioni in armonia con gli insediamenti tradizionali del paesaggio rurale. Vedi scheda per la tipologia degli insediamenti rurali e scheda del censimento se esistente.

C Attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola



[1] Le attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. una superficie coperta proporzionata alle esigenze dell'impresa e comunque non superiore a mq.200, salvo maggiori esigenze documentate nel piano o nel programma aziendale.
- b. essere poste a distanza dal fabbricato adibito ad abitazione di almeno ml.10;
- c. svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di ml.4,50, con esclusione dei camini, silos ed altre strutture le cui maggiori altezze rispondono a particolari esigenze tecniche; nei terreni in declivio le costruzioni possono svilupparsi su una altezza massima di ml.5.50 misurati a valle;
- d. avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq. nel caso in cui siano separate dalle abitazioni, e rientrare nella cubatura massima ammessa per l'edificio adibito ad abitazione, nel caso in cui vengano realizzate in aderenza o nell'ambito di quest'ultimo;
- e. essere realizzate con tipologie edilizie adeguate alla specifica destinazione d'uso che non consentano la trasformazione delle stesse destinazioni d'uso, con eccezione di quelle ammesse dalla normativa vigente e secondo le indicazioni di cui alla tavola "tipologie in zone rurali".

[2] Sono inoltre da considerarsi nell'ambito delle attrezzature e infrastrutture necessarie per il diretto svolgimento dell'attività agricola anche quei locali necessari per la dotazione infrastrutturale degli agriturismi gestiti da parte di imprenditori agrituristici iscritti negli elenchi regionali. In particolare possono quindi essere realizzati, al di fuori degli ambiti di tutela integrale così come delimitati nella tavola 3 delle tutele attive individuate con l'adeguamento del PRG al PPAR, locali tecnici (spogliatoi, impianti, deposito attrezzi, ecc...) a servizio di impianti sportivi (campi da tennis, da calcetto, piscine ecc...) strettamente connessi con l'esercizio dell'attività di turismo rurale (agriturismo, country house, bed and breakfast) purché di superficie non superiore a mq.100 e nel rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi specificati al comma precedente il tutto comunque nel rispetto della legge n.96 del 20/02/2006 "disciplina dell'agriturismo"

D - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo

Le nuove costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo industriale e lagoni di accumulo sono ammesse purché coerenti con gli obiettivi di sviluppo del piano zonale agricolo di cui alla legge regionale n.6 del 6/2/1978 e successive modifiche ed integrazioni e a condizione che sia garantito il regolare smaltimento dei rifiuti, previa depurazione, ai sensi del D.Lgs.n.152/1999 e successive modifiche ed integrazioni.

Le costruzioni per allevamenti devono avere le seguenti caratteristiche:

- a. essere protette da una zona circostante, con recinzioni ed opportune alberature, di superficie pari a quella degli edifici da realizzare moltiplicata per 5;
- b. rispettare le seguenti distanze minime: dai confini di ml. 40; dal perimetro dei centri abitati di ml.500 estesa a ml.1.000 per gli allevamenti di suini; dal più vicino edificio residenziale non rientrante nel complesso aziendale di ml.100;
- c. svilupparsi su un solo piano fuori terra e rispettare l'altezza massima di ml. 4,50 misurata a valle per i terreni in declivio; sono fatte comunque salve le diverse altezze che rispondono a particolari esigenze tecniche;
- d. avere un volume massimo non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,5 mc/mq.

I lagoni di accumulo per la raccolta dei liquami di origine zootecnica devono essere posti a ml.100 dalle abitazioni e dai confini e devono essere realizzati

all'interno della zona di protezione di cui alla lettera a) del comma precedente.

Sono considerati allevamenti zootecnici di tipo industriale quelli la cui consistenza supera il rapporto peso-superficie stabilito dal vigente regolamento sulla fertirrigazione.

E Serre

[1] Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, e destinati esclusivamente a colture specializzate.

[2] Le serre si distinguono in:

- a. serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno e, pertanto, con copertura a. solo stagionale;
- b. serre destinate a colture protette normalmente con condizioni climatiche artificiali e pertanto con coperture stabili.

[3] La realizzazione delle serre di cui alla precedente lettera a), può avvenire in qualunque area compresa nelle zone agricole ed è subordinata ad autorizzazione edilizia.

[4] Le serre di cui alla precedente lettera b), possono essere realizzate in qualsiasi area compresa nelle zone agricole in base a concessione edilizia ai sensi della

legislazione vigente e dietro impegno del richiedente a non modificare la destinazione del manufatto per dieci anni tramite vincolo di destinazione da trasciversi nei registri della proprietà immobiliare a cura del Comune e a spese dell'interessato.

[5] Le serre con copertura stabile devono altresì rispettare un indice massimo di utilizzazione fondiaria di 0,5 mc/mq.

[6] Entrambi i tipi di serre devono avere le seguenti caratteristiche:

a. distanze minime non inferiori a ml. 5 dalle abitazioni esistenti nello stesso fondo e a ml. 10 da tutte le altre abitazioni;

b. distanze minime non inferiori a ml. 5 dai confini di proprietà.

F Costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le industrie forestali.

[1] Le nuove costruzioni per la lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per industrie forestali sono ammesse a condizione che esse siano al servizio di imprese agricole, singole o associate, o di cooperative agricole locali, che siano proporzionate alle loro effettive necessità e che i prodotti agricoli ivi trasformati, conservati o commercializzati, provengano prevalentemente dalle stesse aziende agricole.

[2] Tali costruzioni devono essere in armonia con i piani zionali agricoli di cui alla legge regionale n.6 del 6/2/1978 e successive modifiche ed integrazioni, o, in mancanza, con gli indirizzi produttivi all'uopo formulati dalla Regione e sulla base di un piano aziendale o interaziendale da sottoporre al parere del comitato tecnico consultivo di cui all'art.30 della legge regionale n.42/1977 e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a. avere un volume non superiore all'indice di fabbricabilità fondiaria di 1 mc/mq;

b. osservare le distanze minime dai confini di ml. 20 e dalle abitazioni ricadenti nel complesso aziendale di ml. 10.

[3] La necessità e la destinazione delle nuove costruzioni di cui ai punti A, B, C, D, E, F devono risultare da un piano aziendale o interaziendale ai sensi della legislazione regionale vigente da allegare alla domanda di concessione edilizia.

[4] Sono esonerati dalla presentazione del piano aziendale, e devono presentare una semplice relazione illustrativa da sottoporre al parere del comitato tecnico consultivo di cui all'art.30 della legge regionale n.42/1977, i soggetti che, pur non risultando imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi della legislazione vigente, esercitano le attività di cui ai precedenti punti D, E, ed F.

[5] Tutte le costruzioni da realizzare in zona agricola dovranno rispettare le distanze dalle strade stabilite dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 1/4/1968, in relazione all'importanza delle stesse salvo per le serre con copertura stagionale ed i casi previsti dalla legge regionale n.25 del 21/5/1975.

[6] Nelle zone dichiarate sismiche si osservano per le altezze e le distanze tra i fabbricati, le norme più restrittive eventualmente stabilite dalla legislazione vigente.

G Prescrizioni particolari:

N.481

Art.44 Zone di rispetto

[1] Nelle zone di rispetto sono inibiti ampliamenti e nuove costruzioni salvo quanto appresso specificato.

[2] Nelle fasce di rispetto stradale corrispondenti alla profondità prevista dal D.M.n.1404 del 1/4/1968, per gli edifici esistenti e consentito un aumento tantum della superficie massima di mq.30 di cui alla legge regionale n.34 del 21/5/1975, ferme restando le prescrizioni per i fabbricati di interesse storico, artistico o tipologico di cui al precedente art.33.

[3] Nelle altre zone di rispetto è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento e la demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, nei limiti della normativa delle zone rurali di cui al Capo IV. In particolare è ammessa, per gli edifici compresi all'interno delle zone di rispetto dell'acquedotto, la loro ristrutturazione mediante demolizione e delocalizzazione in aree anche se non direttamente confinanti purché limitrofe ovvero separate da strade o corsi d'acqua.

[4] Le superfici delle zone di rispetto possono essere valutate al fine della densità fondiaria per la costruzione di edifici in zone rurali, nonché al fine della densità territoriale se rientranti nel perimetro di lottizzazione o di piano particolareggiato indicato nel PIANO.

[5] In margine alle strade statali, statali declassificate, regionali e provinciali anche entro le fasce di rispetto, è consentita la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, ed alle attività economiche ad esse connesse.

[6] L'edificio di servizio alla stazione di rifornimento carburante, costruita su di un solo piano rispetta i se-



guenti indici:

- a) Indice di fabbricabilità $I_f = 0,8 \text{ mc/mq}$
- b) Altezza massima $H_{\text{max}} = 4,50 \text{ ml}$.
- c) Distanza dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$
- d) Distanza da fabbricati (esterni impianto) $D_f = 20,00 \text{ ml}$
- e) Distanza dalle strade $D_s = 1/2 \text{ DCdS}$
(meta della distanza prevista dal Regolamento del Nuovo Codice della Strada, D.P.R.n.495/1992)
- f) Superficie coperta $S_c = 30\%$
- g) Superficie del lotto
- i) minimo $S_{\text{fmin}} = 1.000 \text{ mq}$
- ii) massimo $S_{\text{fmax}} = 3.000 \text{ mq}$.

contribuiscono al calcolo della superficie coperta gli edifici che compongono l'impianto, i box auto, le strutture fuori terra o seminterrate con qualsiasi funzione.

[7] Sono destinazioni d'uso compatibili, ai sensi dell'art.2, comma 3, del D.Lgs.n.32 del 11/2/1998, edicola, tabaccheria, bar, ristorazione, minimarket (tipo autogrill), autoaccessori (autoriscaldanti), autofficina (gommista, elettrauto ecc.).

[8] All'interno del centro urbano gli impianti non dovranno essere posti ad una distanza inferiore di Km.1,5, mentre per quelli esterni vale la distanza minima per i nuovi accessi previsti dal Codice della Strada.

[9] Nei centri urbani valgono i seguenti parametri:

- a) Altezza massima $H_{\text{max}} = 4,00 \text{ ml}$.
(con esclusione di pensiline e insegne pubblicitarie)
- b) Distanza dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$
(salvo prescrizioni più restrittive di altre norme)
- c) Distanza dalle strade $D_s = 5,00 \text{ ml}$.
- d) Superficie coperta $S_c = 100,00 \text{ mq}$

[10] Per tutti valgono i seguenti ulteriori parametri: distanza dalle curve ml.20.00; distanza dagli incroci ml.30.00; piazzola di sosta autonoma e distinta dalla sede stradale e dai marciapiedi; vietata ogni installazione all'interno del Centro Storico.

[11] Le zone verdi di rispetto di proprietà privata poste tra le aree produttive (industriali, artigianali e commerciali) e le strade potranno essere sistemate a giardino o a parcheggio purché piantumate (un albero ogni due auto) al fine di garantire il massimo decoro nella percezione dell'area dalla strada. Tali aree possono essere recintate nel rispetto della visibilità stradale e delle distanze dettate dal nuovo codice della strada e dietro assenso dell'ente proprietario della strada. I lavori di sistemazione debbono essere subordinati alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale nel quale il proprietario si impegna, in caso di esproprio, a non chiedere alcun compenso per i lavori sostenuti e per il maggior valore assunto dall'area.

[12] Non sono ammessi piazzali di stoccaggio di materiali di qualsiasi genere che possono recare pregiudizio alla visibilità o al decoro della zona.

Confini

Il **terreno in parte edificabile** confina sul lato Nord con la p.lla 284 di proprietà OMISSIS; sul lato Ovest con la p.lla 66 del foglio 39 di proprietà Omissis/Omissis; sul lato Sud con la p.lla 66 del foglio 39 di proprietà Omissis/Omissis e con Via dell'Industria; sul lato Est con la p.lla 220 del foglio 40 di proprietà del Comune di Pollenza e con la p.lla 217 del foglio 40 di proprietà Omissis, salvo altri.

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 26/07/2023 il terreno era incolto e inutilizzato.

QUESITO "2"

2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale

di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Pollenza, in ditta:
-SOC. OMISSIS S.R.L., con sede in Pollenza (MC) c.f. 01239820432,
proprietà per 1000/1000;
ed è distinto al foglio **40** con la p.lla **283**, Qualità Seminativo,
Classe 3, Superficie Ha 0.38.62, Reddito Dominicale Euro 14,96,
Reddito Agrario Euro 21,94.

2.2) PROVENIENZA

Anteriormente al ventennio il terreno pignorato era parte di un più ampio appezzamento di proprietà della OMISSIS S.R.L. che era distinto al C.T. al foglio **40** con la p.lla **216**.

Con variazione catastale per frazionamento del 06/05/2009 n° 85668.1/2009 in atti dal 06/05/2009, prot. MC0085668, la p.lla **216** è stata soppressa generando, tra altre, l'attuale p.lla **283**.

QUESITO "3"

Non esistono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da 7 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

- 1) **Iscrizione** n° R.P. **2962** n° R.G. 15939 del **15/11/2011**, ipoteca volontaria dell'importo di 680.000,00, capitale Euro 340.000,00, spese Euro 340.000,00 tasso interesse annuo 4,6%, durata 10 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14/11/2011, rep. 79956/20226, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA**, sede Recanati (MC), c.f. **01176450433**, contro, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. omissis, sul seguente immobile:
 - **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.In data 30/09/2013 è stata presentata l'annotazione Reg. Part. n° 2214, Reg. Gen. 12390 di RETTIFICA.
- 2) **Iscrizione** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.180.000,00, capitale Euro 590.000,00, spese Euro 590.000,00, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81653/21426, a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**, sede Spoleto (PG), c.f. **01959720549**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
 - **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.



- 3) **Iscrizione** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 330.000,00, capitale Euro 165.000,00, spese Euro 165.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81654/21427, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. **01377380421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
- **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.
- 4) **Iscrizione** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 830.000,00, capitale Euro 415.000,00, spese Euro 415.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81657/21430, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
- **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.
- 5) **Iscrizione** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 530.000,00, capitale Euro 265.000,00, spese Euro 265.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81658/21431, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti al TERZO DATORE DI IPOTECA, **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
- **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.
- 6) **Iscrizione** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 300.000,00, capitale Euro 150.000,00, spese Euro 150.000,00, tasso interesse annuo 3,85%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81660/21433, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
- **terreno** ubicato in Pollenza, LOCALITA CASSETTE VERDINI, CONTRADA PALOMBARETTE, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.
- 7) **Iscrizione** n° R.P. **648** n° R.G. 4927 del **14/04/2016**, ipoteca cons. amministrativa/riscossione dell'importo di 1.483.871,84, capitale Euro 741.935,92, derivante Ruolo del 13/04/2016, rep. 467/6316, a favore della **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, sede Firenze (FI), c.f. **03078981200**, contro i diritti *pari ad 1000/1000 della proprietà*,



spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:

- **terreno** ubicato in Pollenza, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**, consistenza **Ha 0.38.62**.

QUESITO "6"

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pollenza in data 10/01/2023, n° 1/2023, (*vedi allegato*) scaturisce quanto già dichiarato al punto **1.1**)

QUESITO "7"

Alla ditta esecutata spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sull'immobile pignorato.

QUESITO "8"

I diritti spettanti alla ditta esecutata sull'immobile pignorato sono pervenuti come *bene personale*.

QUESITO "9"

Dagli accertamenti effettuati sono emerse le seguenti formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente:

- delle prescrizioni contenute nel P.R.G del Comune di **Pollenza**;
- **della Servitù di condotta** costituita con atto del notaio Carlo Conti di Tolentino (MC) del 14/07/2009 rep. 77471/18499, trascritta il 27/07/2009 R.P. 7019. Grava, tra altri, sul terreno distinto al foglio 40 con la p.lla 283.

QUESITO "10"

Gli immobili pignorati sono gravati da due formalità da cancellare, che risultano non opponibili all'acquirente, e precisamente:

- 1) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 08/08/2018**, **REP. 2292/2018**, **TRASCritto LI 07/09/2018** al n° **R.P. 7630** e n° **R.G. 10153** a favore **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP.**, sede Recanati (MC), c.f. **01176450433**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti alla **OMISSIS S.R.L.**, sede Omissis (MC), c.f. Omissis, sul seguente immobile:
 - **terreno** ubicato in Pollenza, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**.
- 2) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11/01/2019**, **REP. 21/2019**, **TRASCritto LI 06/02/2019** al n° **R.P. 998** e n° **R.G. 1349** a favore **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**, sede Bergamo (BG), c.f. **03053920165**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti alla **OMISSIS S.R.L.**, sede Omissis (AN), c.f. Omissis, tra altri, sul seguente immobile:
 - **terreno** ubicato in Pollenza, distinto al **C.T.** al foglio **40** con la p.lla **283**, Località Casette Verdini.

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrin-

seche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento la volumetria realizzabile per il lotto edificabile.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Appezamento di terreno in parte edificabile, p.lla 283

Mq. 3.862 x € 50,00 € 193.100,00

che si arrotondano a € 193.000,00 (Euro Centonovantatremilamila)

QUESITO "12"

12.1) DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO AI FINI DELLA VENDITA

L'immobile pignorato dovrà essere alienato in un unico lotto.

12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un appezamento di terreno in parte edificabile che ha superficie complessiva di mq. 3.862 ed è ubicato in Pollenza, località Casette Verdini, Via dell'Industria.

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Pollenza, P.R.G. adeguato al P.P.A.R., (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato) il terreno ha le seguenti destinazioni:

- parte a **ZONE MISTE PRODUTTIVE-RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO DM, ART. 19bis;**

- parte a **ZONE AGRICOLE NORMALI - ART. 26;**

- parte a **ZONE DI RISPETTO - ART. 44.**

L'art. 19bis - N.7 delle N.T.A. che prevede i seguenti specifici indici urbanistici:

g) *Indice di edificabilità $I_f = 3,00$ mc/mq (di cui fino ad un massimo di 0,50 mc/mq per residenza);*

h) *Altezza massima $H_{max} = 10,00$ ml (escluse sovrastrutture, silos, serbatoi e attrezzature varie);*

i) *Distanza minima dai confini $D_c = 5,50$ ml;*

j) *Distanza minima dai fabbricati $D_f = 11,00$ ml;*

k) *Distanza minima dalle strade $D_s = 7,50$ ml;*



l) Superficie coperta massima $S_c = 60\%$ (6/10 della superficie lotto).

Superficie massima del lotto $S_{max} = 2.000$ mq.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 3650. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 10.950 mc.

In considerazione che la superficie massima di ciascun lotto non può essere superiore a mq. 2.000, per lo sfruttamento di tutte le potenzialità offerte sarà necessario suddividere l'area in più lotti.

L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Pollenza, ed è distinto al foglio **40** con la p.lla **283**, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie Ha 0.38.62, Reddito Dominicale Euro 14,96, Reddito Agrario Euro 21,94.

Il valore attuale del lotto è di € 193.000,00 (Euro Centonovantatremilamila).

QUESITO "13"

Il lotto di terreno non necessita di Attesto di Prestazione Energetica.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 10/08/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Alberto Giorgini**)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

