

**TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA  
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
73/2022**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Ad espletamento di quanto richiesto dal Giudice Esecutore Dott. Enrico Pannaggi, con incarico del 16/12/2024 ed a seguito della rinuncia di alcuni immobili eseguiti da parte del creditore procedente, il sottoscritto C.T.U., Arch. Massimo Belelli, con la presente, procede alla rideterminazione della valutazione già inviata, provvedendo a stimare il nuovo valore del lotto n. 4, in cui sono stati esclusi alcuni immobili ed il valore totale dei lotti nel loro complesso. Dei beni già periziati, divisi in quattro lotti distinti, sono stati oggetto di rinuncia, da parte del creditore procedente i seguenti immobili:

- **L'intero lotto n. 2**, consistente in: querceto a Tolentino C.da s. Martino 27, distinto catastalmente al foglio 72 particella 192 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 1000, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,83 € della superficie commerciale di 1.000,00 mq, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/18; [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/18; [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 9/18; [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 3/18; del valore stimato di € 3.000,00;

- Parte del lotto n. 4, in particolare i sub. 4-5-6, rispettivamente:

**il SUB. 4 consistente in:**

- 1) ricovero attrezzi, Identificazione catastale, foglio 72 particella 646 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 166 mq, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] [REDACTED], proprietà per l'area; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Piazzale San Vito, 3 62019 Recanati MC

TEL. 071-216015 - CELL.-328 0295256

E-MAIL [massimobelevli72@gmail.com](mailto:massimobelevli72@gmail.com) – PEC [Massimo.belevli@archiworldpec.it](mailto:Massimo.belevli@archiworldpec.it)

P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M

# B MARCHITECT

ARCHITETTO MASSIMO BELELLI

██████████ Proprietà superficiaria per 1000/1000; ██████████  
 ██████████ ██████████, Proprietà per l'area; ██████████ ██████████  
 ██████████. Proprietà per l'area.

2) ricovero animali, Identificazione catastale: foglio 72 particella 646 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 166 mq, rendita 205,76 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a ██████████, proprietà per l'area; ██████████, Proprietà superficiaria per 1000/1000; ██████████, Proprietà per l'area; ██████████. Proprietà per l'area.

## Il SUB. 5 consistente in:

1) ricovero attrezzi e stalla, Identificazione catastale: foglio 72 particella 646 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 60 mq, rendita 74,37 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a ██████████ proprietà per l'area proprietà superficiaria per 1/3, ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ proprietà per l'area, proprietà superficiaria per 1/3; ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, proprietà per l'area; ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, proprietà per l'area, proprietà superficiaria per 1/3.

## Il SUB. 6 consistente in:

1) RICOVERO ATTREZZI, Identificazione catastale: foglio 72 particella 646 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 230 mq, rendita 285,09 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a ██████████, proprietà per l'area; ██████████ ██████████ ██████████ ██████████, proprietà per l'area; ██████████ ██████████, proprietà per l'area,

Piazzale San Vito, 3 62019 Recanati MC

TEL. 071-216015 - CELL.-328 0295256

E-MAIL [massimobelevli72@gmail.com](mailto:massimobelevli72@gmail.com) – PEC [Massimo.belevli@archiworldpec.it](mailto:Massimo.belevli@archiworldpec.it)

P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M

# BM ARCHITECT

ARCHITETTO MASSIMO BELELLI

proprietà superficciaria per 1000/1000; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per l'area.

**2) RICOVERO ATTREZZI**, Identificazione catastale: foglio 72 particella 646 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 230 mq, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, L'accessorio in oggetto si trova all'interno della corte comune censita al fg. 72 part. 646.

**3) RICOVERO ATTREZZI E RIPOSTIGLIO**, Identificazione catastale: foglio 72 particella 646 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 230 mq, rendita 285,09 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA. L'accessorio in oggetto si trova all'interno della corte comune censita al fg. 72 part. 646.

Restano in essere:

-il Lotto n. 1 nella sua interezza;

-Il Lotto n. 3 nella sua interezza;

-parte del lotto n. 4 consistente in:

**1) Deposito artigianale**, distinto catastalmente al foglio 72 particella 646 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 415 mq, in CONTRADA SAN MARTINO SCN, piano: T-1, intestato a [REDACTED].

[REDACTED] per la quota di 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3.

**2) Fienile**, distinto catastalmente al foglio 72 particella 646 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 415 mq, rendita 514,39 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/3.

Piazzale San Vito, 3 62019 Recanati MC

TEL. 071-216015 - CELL.-328 0295256

E-MAIL [massimobelevli72@gmail.com](mailto:massimobelevli72@gmail.com) – PEC [Massimo.belevli@archiworldpec.it](mailto:Massimo.belevli@archiworldpec.it)

P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M

**3) Ricovero attrezzi e stalla** distinto catastalmente al foglio 72 particella 646 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 415 mq, rendita 514,39 Euro, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA-1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3; [REDACTED], proprietà per 1/3; [REDACTED] Proprietà per 1/3.

**4) Ente urbano** distinto catastalmente al foglio 72 particella 646 sub. 1 (catasto terreni), superficie 8770, in CONTRADA SAN MARTINO, piano: TERRA, intestato a ENTE URBANO, derivante da TIPO MAPPALE DEL 13/11/2008 pratica n. MC 0177151 in atti dal 13/11/2008 n. 177151.2/2008.

Da quanto sopra, deriva che il valore degli immobili, ricalcolato, può essere determinato come segue:

**Valore di mercato del Lotto n. 1 (invariato):**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 254,38 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 187,71 m<sup>2</sup>

Valore desunto dalle analisi di mercato: €/ m<sup>2</sup> 833,19

Il valore del Lotto n. 1, così come descritto nella perizia di stima depositata, resta invariato e pertanto, si riafferma, che il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova può essere quantificato in: **€. 313.013,38**

**Valore di mercato del Lotto n. 3 (invariato):**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 2.000,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 47,00 m<sup>2</sup>

Valore desunto dalle analisi di mercato: €/ m<sup>2</sup> 4,00

Il valore del Lotto n. 1, così come descritto nella perizia di stima depositata, resta invariato e pertanto, si riafferma, che il più probabile valore di mercato del bene nello stato in cui si trova può essere quantificato in: **€. 5.156,00**

Piazzale San Vito, 3 62019 Recanati MC

TEL. 071-216015 - CELL.-328 0295256

E-MAIL [massimobelevi72@gmail.com](mailto:massimobelevi72@gmail.com) – PEC [Massimo.belevi@archiworldpec.it](mailto:Massimo.belevi@archiworldpec.it)

P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M



**Valore di mercato del Lotto n. 4:**

- fg. 72 part. 646 sub. 3:

Consistenza commerciale unità principali: 228,09 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 218,84 m<sup>2</sup>

- fg. 72 part. 646 sub. 1:

Consistenza commerciale unità principali: 912,06 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 228,09 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 674,87 m<sup>2</sup>

Valore desunto dalle analisi di mercato: €/ m<sup>2</sup> 176,00

Sviluppo valutazione:

228,09 m<sup>2</sup> + 674,87 m<sup>2</sup> = 902,96 m<sup>2</sup>

902,96 m<sup>2</sup> x 176,00 €/ m<sup>2</sup> = 158.920,96 €

Applicando la decurtazione di € 2.000,00 per il frazionamento della corte e considerando una decurtazione del 13% per lo stato di occupazione dei beni, si ottiene:

158.920,96 € - 2.000,00 € - 20.399,72 € = 136.521,24 €

Pertanto, così come rivisto, il più probabile valore di mercato del Lotto n. 4, nello stato in cui si trova può essere quantificato in: **€ 136.521,24**

Il valore complessivo dei beni periziati è pari ad **€ 596.367,86**

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico conferitomi.

In fede il C.T.U.

Dott. Belelli Arch. Massimo



Piazzale San Vito, 3 62019 Recanati MC

TEL. 071-216015 - CELL.-328 0295256

E-MAIL [massimobelevelli72@gmail.com](mailto:massimobelevelli72@gmail.com) – PEC [Massimo.belevelli@archiworldpec.it](mailto:Massimo.belevelli@archiworldpec.it)

P.IVA 01515300430 - COD. FISC. BLL MSM 72H16H 211M