



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Tiziana Tinessa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**CRISTIANO SOPRANZETTI**

CF:SPRCST75T17E388E

con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68

telefono: 0731811243

fax: 0731811243

email: [sopranzetti@libero.it](mailto:sopranzetti@libero.it)

PEC: [cristiano.sopranzetti@geopec.it](mailto:cristiano.sopranzetti@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2017

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Zone Produttive di Espansione** a PORTO RECANATI Contrada Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **78.109,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED].  
Trattasi di un terreno edificabile suddiviso in diverse particelle che vanno a formare un unico corpo. Esso si trova in zona pianeggiante e, attualmente, viene coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 5705, reddito agrario 39,78 €, reddito dominicale 53,03 €, indirizzo catastale: Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 protocollo n. MC0257114 in atti dal 07/11/2007 (n. 257114.1/2007) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 475, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 4,91 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 protocollo n. MC0089494 in atti dal 06/06/2008 (n. 89494.1/2008) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 3818, reddito agrario 26,62 €, reddito dominicale 35,49 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da Tabella di variazione del 23/09/2008 protocollo n. MC0138724 in atti dal 23/09/2008 (n. 138724.1/2008) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CAL
- foglio 21 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 63556, reddito agrario 443,12 €, reddito dominicale 590,83 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED] derivante da protocollo n. MC0147003 in atti dal 26/11/2014 presentato il 26/11/2014 (n. 147003.1/2014) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 4555, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 42,34 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da FRAZIONAMENTO del 11/06/2012 protocollo n. MC0069115 in atti dal 11/06/2012 presentato il 11/06/2012 (n. 69115.1/2012) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 ALESSANDR

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 78.109,00 m²   |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m²        |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 3.124.360,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 3.124.360,00 |
| Data della valutazione:                                                                        | 12/06/2019     |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di usufruttuario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

117 CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 22/11/2004 a firma di Notaio PATRUNO SABINO di PORTO RECANATI (MC) ai nn. 29754 di repertorio, trascritta il 20/12/2004 a MACERATA ai nn. Registro generale n. 19297 Registro particolare n. 11712, a favore di COMUNE DI PORTO RECANATI, contro [REDACTED] -

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 Particelle 361-362-359

117 CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 25/03/2013 a firma di Notaio PATRUNO SABINO di PORTO RECANATI (MC) ai nn. 48545/22625 di repertorio, trascritta il 23/04/2013 a MACERATA ai nn. Registro generale n. 5890 Registro particolare n. 4033, a favore di COMUNE DI PORTO RECANATI, contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 Particella 459-460-438

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO di RECANATI (MC) ai nn. 69187/17714 di repertorio, iscritta il 08/10/2012 a MACERATA ai nn. Registro generale n. 12715 Registro particolare n. 1743, a favore di BANCA DI CREDITO

COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 920.000,00.

Importo capitale: 460.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 Particella 438 - 439 - 453

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/10/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO di RECANATI (MC) ai nn. 69188/17715 di repertorio, iscritta il 08/10/2012 a MACERATA ai nn. Registro generale n. 12716 Registro particolare n. 1744, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED], derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni 18 mesi.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 Particelle 438 - 439 - 453

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/2008 a firma di Notaio Sabino Patruno ai nn. 40284/16742 di repertorio, iscritta il 18/12/2008 a Macerata ai nn. 19601/4596, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano - Società Cooperativa, contro [REDACTED] derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 4.500.000,00 €.

Importo capitale: 2.250.000,00 €.

Durata ipoteca: 11 anni e 6 mesi

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 09/06/2017 a MACERATA ai nn. 1188/2017, trascritta il 22/06/2017 a MACERATA ai nn. Registro generale n. 7046 Registro particolare n. 5058, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO, SOCIETA' COOPERATIVA A R.L., contro [REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 21 Particelle 416-450-469-438-439-453-470

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | € 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | € 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1 per la quota di 1/1 (dal 05/01/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

[REDACTED] - Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 05/01/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 24/01/1996).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

██████████ per la quota di 1/2 ( fino al 24/01/1996).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

██████████ per la quota di 1000/1000 (dal 24/01/1996 fino al 01/12/2008).  
Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

██████████ con ██████████ la quota di 1/1 (dal 01/12/2008 fino al 13/07/2011).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

██████████. con ██████████ per la quota di 1/1 (dal 13/07/2011 fino al 05/01/2013).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 21 Particella 416-450-469-438-470

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ALLA D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 - ALLA D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013, l'immobile ricade in zona Zone Produttive di espansione (DE). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 21. Il titolo è riferito solamente al Foglio 21 Particelle 416-450-469-438-470

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN PORTO RECANATI CONTRADA SANTA MARIA IN POTENZA

**ZONE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE**

DI CUI AL PUNTO A

**Zone Produttive di Espansione** a PORTO RECANATI Contrada Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **78.109,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore [REDACTED]

Trattasi di un terreno edificabile suddiviso in diverse particelle che vanno a formare un unico corpo. Esso si trova in zona pianeggiante e, attualmente, viene coltivato.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 5705, reddito agrario 39,78 €, reddito dominicale 53,03 €, indirizzo catastale: Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da FRAZIONAMENTO del 07/11/2007 protocollo n. MC0257114 in atti dal 07/11/2007 (n. 257114.1/2007) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 438 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 475, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 4,91 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da FRAZIONAMENTO del 06/06/2008 protocollo n. MC0089494 in atti dal 06/06/2008 (n. 89494.1/2008) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 450 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 3818, reddito agrario 26,62 €, reddito dominicale 35,49 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da Tabella di variazione del 23/09/2008 protocollo n. MC0138724 in atti dal 23/09/2008 (n. 138724.1/2008) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CAL
- foglio 21 particella 469 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 63556, reddito agrario 443,12 €, reddito dominicale 590,83 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da protocollo n. MC0147003 in atti dal 26/11/2014 presentato il 26/11/2014 (n. 147003.1/2014) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 Rogante: ALESSANDRINI CALISTI CLAU
- foglio 21 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB, superficie 4555, reddito agrario 31,76 €, reddito dominicale 42,34 €, indirizzo catastale: Contrada Santa Maria in Potenza, intestato a [REDACTED] (Nuda proprietà per 1/1) - [REDACTED] (Usufrutto per 1/1 in regime di [REDACTED]), derivante da FRAZIONAMENTO del 11/06/2012 protocollo n. MC0069115 in atti dal 11/06/2012 presentato il 11/06/2012 (n. 69115.1/2012) - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/01/2013 Repertorio n.: 80572 ALESSANDR

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono PORTO RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione                    | consistenza      |   | indice |   | commerciale      |
|--------------------------------|------------------|---|--------|---|------------------|
| Terreni edificabili Foglio 21  |                  |   |        |   |                  |
| Particelle 416-450-469-438-470 | 78.109,00        | x | 100 %  | = | 78.109,00        |
| <b>Totale:</b>                 | <b>78.109,00</b> |   |        |   | <b>78.109,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che ai sensi per gli effetti di cui all'art. 2812 c.c. "...Le servitù di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca non sono opponibili al creditore ipotecario, il quale può far subastare la cosa come libera. La stessa disposizione si applica per i diritti di usufrutto, di uso e abitazione..."

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78.109,00 x 40,00 = **3.124.360,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.124.360,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.124.360,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del terreno, si procede alla determinazione del valore premettendo quanto segue. 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 alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per terreni simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Considerata altresì l'ubicazione e l'esposizione del terreno, la sua consistenza, lo stato generale di manutenzione e conservazione, le caratteristiche, le pertinenze, ecc.. Non da ultimo va sottolineato che la stima non può non tener conto della crisi che in questo periodo sta colpendo in particolar modo il mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di PORTO RECANATI, agenzie: Operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagini di mercato su immobili simili venduti

in zona.

#### 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        |
|----|-----------------------------|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|
|    | Zone                        |             |                 |                       |                       |
| A  | Produttive di<br>Espansione | 78.109,00   | 0,00            | 3.124.360,00          | 3.124.360,00          |
|    |                             |             |                 | <b>3.124.360,00 €</b> | <b>3.124.360,00 €</b> |

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: **€ 3.124.360,00**

#### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.124.360,00**

data 12/06/2019

il tecnico incaricato  
CRISTIANO SOPRANZETTI