

TRIBUNALE DI MACERATA**PROCEDURA ESECUTIVA N. 96/17 RGEI***riunita con le procedure nn. 50/19 e 156/20*Promossa da **B.C.C. DI RECANATI E COLMURANO sc**Contro: **RELAZIONE DEL CTU****AGGIORNAMENTO VALORI PORZIONI IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DEI LOTTI N.1 e N.5****GIUDICE: Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI****CTU: Geom. LUCIA SMORLESI**

62100 MACERATA- Via Contini, 60 - Tel. 0733 35621

e-mail: studiotecnicosmorlesi@gmail.com PEC lucia.smorlesi@geopec.it

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Macerata N. 609

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata N. 76

Valutatore Immobiliare Certificato numero **ICK/SC001 VIMCA/0322-2019**

Inarcheek ai sensi della norma UNI 11558:2014 Riferimento UNI/PdR 19:2016 – certif.ICK/SC001 VIMCA

Tecnico abilitato agli Standard Valutativi Internazionali Basilea II

Tecnico abilitato alle stime Marketing Comparison Approach MCA –La Due Diligence Imm.re

Edifici ad alte prestazioni energetiche dir.eur.2002/91

Acustica ambientale- Sicurezza dei cantieri-Termografia negli edifici civili ed industriali

Conciliatore Professionista d.m. 18 ottobre 2010 n.180

Macerata li 11-04-2025

TRIBUNALE DI MACERATA**ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 96/2017 RG**

Promossa da: B.C.C. DI RECANATI E COLMURANO

Contro:

GIUDICE: Dott. Andrea Enrico Polimeni

C.T.U.: Geom. Lucia Smorlesi

RELAZIONE DEL CTU**AGGIORNAMENTO VALORI PORZIONI IMMOBILIARI
FACENTI PARTE DEI LOTTI N.1 e N.5**

Il sottoscritto Geom. Lucia Smorlesi, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Macerata al n. 609 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata al n. 299, è stato nominato C.T.U., nella Procedura Esecutiva N° 96/2017 riunita con le Procedure n. 50/19 e n.156/20, con incarico di aggiornamento dei valori di porzioni immobiliari ricomprese all'interno dei Lotti N.1 e N. 5.

Nello specifico si richiede al CTU di aggiornare i valori dei beni, come sotto indicati, per le motivazioni che seguono.

Oggetto: Proc. Esec. 96/17 RGEI Tribunale di Macerata, promossa da Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc.Coop. a r.l. contro delegata al notaio dott. Antonio Moretti

in relazione alla procedura in oggetto delegata per le operazioni di vendita al Notaio Dott. Antonio Moretti, premesso: Che su alcune porzioni del compendio pignorato (in particolare sull'appartamento sito a Montefano, distinto al foglio 35 part.165 sub 3 (compreso nel lotto 1) e sugli immobili siti a Recanati e distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 44 part.380 subb 2-3-4-5 (costituenti il lotto 5)) grava un decreto di sequestro preventivo penale ex art.321 c.p.p. emesso dal Tribunale di Macerata in data 01.06.2016 Rep.n.2022/2016, (richiesto dalla Guardia di Finanza di Macerata) a favore della Procura delle Repubblica contro trascritto il 15.07.2016 R.P.n.6675, (in epoca precedente al pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva), non annotato di revoca;

Che a tale sequestro è subentrata la confisca degli immobili a seguito di sentenza di condanna n. 968/2018 emessa dal Tribunale di Macerata e divenuta definitiva in data 06.02.19;

Che il G.E. a seguito di quanto sopra, con provvedimento del 17.05.24 dichiarava improcedibile l'esecuzione limitatamente ai beni oggetto del sequestro e cioè all'appartamento sito a Montefano, distinto al foglio 35 part.165 sub 3 (compreso nel lotto 1) e agli immobili siti a Recanati e distinti al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 44 part.380 subb 2-3-4-5 (costituenti il lotto 5);

Che sia il lotto n. 1 che il lotto n.5 comprendono porzioni che non sono state oggetto di sequestro e per le quali non è stata dichiarata la improcedibilità in particolare: opificio distinto al NCUE al fg. 35 part. 165 sub 5 (Lotto 1), terreno residenziale distinto al NCT al fg. 44 part. 380 sub 1, fg.44 part 74 (lotto 5);

Che per procedere alla vendita dei lotti 1 e 5 appare opportuno che sia effettuata una nuova valutazione degli stessi da parte del perito che ne ridetermini il prezzo di vendita alla luce dell'eliminazione delle porzioni sequestrate

Con quanto sopra esposto occorre precisare che i beni per cui si richiede l'aggiornamento dei valori sono distinti ed identificati come segue, nonche' già parte del:

LOTTO N.1 Comune di Montefano Via Imbrecciata, Opificio distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 35 P.IIa 165 sub 5

LOTTO N.5 Comune di Recanati Contrada Sant'Agostino, area distinta al Catasto dei fabbricati al Foglio 44 P.IIa 380/1 bcnc ed area distinta al Catasto dei Terreni al Foglio 44 P.IIa 74.

Entrambi i Lotti (N.1 e N.5) sono stati oggetto di Perizie estimative depositate al Tribunale di Macerata e, nello specifico,

IL LOTTO N.1 si riferiva alla **Procedura Esecutiva N.97/2017** redatta dal sottoscritto Geom. Lucia Smorlesi in data 31-01-2022.

IL LOTTO N.5 si riferiva alla **Procedura Esecutiva N.50/2019**, redatta dall'Ing.Leonardo Seri in data 17-06-2021.

AGGIORNAMENTO VALORE PORZIONE IMMOBILIARE F.34 P.LLA 165/5 (LOTTO N.1)

CAPANNONE INDUSTRIALE a MONTEFANO VIA IMBRECCIATA 11, della superficie commerciale di 16.404,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di un fabbricato industriale adibito alla realizzazione di prefabbricati industriali ad un piano, con corte di pertinenza ed annessa palazzina direzionale composta da uffici ed appartamento del custode, elevata su 3 piani, quest'ultimo non oggetto di valutazione

L'immobile è posto al piano T, ha un'altezza interna di ML.9,00 ed è catastalmente distinto al

FOGLIO 35 P.la 165 sub. 5 cat D/1, rendita 40.421,10 Euro,

Coerenze: FOSSO, ALTRA PROPRIETA' [REDACTED]

VALORE AGGIORNATO

Il sottoscritto nella precedente perizia, per la valutazione dell'immobile, aveva assunto come procedimento estimativo *"Costo di riproduzione e/o ricostruzione deprezzato"* che si considera essere l'unico metodo adottabile per immobili industriali di così ampia superficie (il tutto come meglio ed ampiamente già riportato nella mia precedente perizia)

Partendo da questo assunto, si sono verificate tutte le voci indispensabili e necessarie alla formazione del valore finale riprendendo i prezzi correnti di riproduzione dal Prezziario DEI redatto a cura del Genio Civile, ed applicando i coefficienti correttivi circa la vetustà dell'immobile.

Partendo dalla precedente stima, sempre redatta secondo i principi estimativi ed il procedimento adottato, con la quale si attribuiva al bene un valore di €. 2.381.500,00 alla data del mese di gennaio del 2022, ad oggi il deprezzamento, soprattutto di un fabbricato industriale di vetusta edificazione il cui degrado dopo 15 anni dall'edificazione è esponenzialmente elevato, oltre che vasta superficie, corrisponde ad una percentuale pari al 15% del valore come già attribuito.

Alla luce delle suddette considerazioni, il valore dell'immobile sito a Montefano via Imbrecciata n. 11 cat. D/1, corrisponde all'attualità ad €. 2.204.275,00 arrotondato ad **€. 2.025.000,00**.

AGGIORNAMENTO VALORE PORZIONE IMMOBILIARE F.44 P.LLA 380/1 (LOTTO N.5)

AREA URBANA BCNC a RECANATI C.DA SANT'AGOSTINO n. 9, della superficie commerciale di mq. **3.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno residenziale, composto da corte comune ai beni immobili distinti alle P.lle 380 subb 2-3-4-5 costituita da terreno incolto, sviluppa una superficie commerciale di 3.160,00 Mq, ed è catastalmente distinto al

FOGLIO 44 particella 380 sub. 1 , superficie 3160, proprietà per la quota di 1/1,

Coerenze: Il sub. 1 (corte confina a Nord con le particelle 443-445-447, ad Est con le particelle 446-449, a Sud con la particella 74 e ad Ovest con al strada Statale n. 77

AGGIORNAMENTO VALORE PORZIONE IMMOBILIARE F.44 P.LLA 74 (LOTTO N.5)

TERRENO RESIDENZIALE a RECANATI C.DA SANT'AGOSTINO n. 9, della superficie commerciale di mq. **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di terreno residenziale, costituito da terreno incolto, sviluppa una superficie commerciale di 500,00 Mq, ed è catastalmente distinto al

FOGLIO 44 particella 74 , superficie 500,00 mq. RD €. 3,10 ra= €. 3,10 proprietà per la quota di 1/1,

Coerenze: Nord con la particella 380, ad Est con la particella 448, a Sud con la particella 76 e ad Ovest con la strada Statale n. 77

VALORI AGGIORNATI IMMOBILI DISTINTI AL FOGLIO 44 P.LLA 380 SUB 1 E P.LLA 74

Il tecnico incaricato alla redazione della Perizia su questo immobile e riferita alla Procedura Esecutiva N.50/2019, ing. Leonardo Seri, valutava i beni in esame, adottando il seguente metodo estimativo

*La valutazione viene redatta a corpo in quanto i terreni individuati dalle particelle 380 e 74 sono interessati urbanisticamente da un piano di recupero che li ingloba progettualmente. Pertanto essi costituiscono un unico lotto (insieme agli edifici in essi presenti) che secondo il mercato attuale e comune viene stimato e venduto unitariamente al fine di meglio procedere con la successiva realizzazione del piano di Recupero o di qualsiasi altro intervento si voglia eseguire. Si è quindi proceduto ad acquisire informazioni sul valore di un lotto edificabile come quello in esame e si è appurato che, per la zona in cui esso si trova, le sue caratteristiche, i servizi presenti nelle vicinanze ed altri parametri di stima, la valutazione più comune al metro quadrato è di 75 euro al metro quadrato. Quindi sommando tutte le aree presenti (fabbricati, corte e terreno adiacente individuato alla particella 74) si ottiene che si ha una superficie pari a $(3.160,00 + 62,12 + 125,87 + 7,86 + 500,00)$ mq $= 3.855,85$ mq. Tale superficie, moltiplicata per un valore di mercato pari a 75 euro al metro quadrato porta ad avere un valore pari a $(3.855,85 * 75) = 289.188,75$ euro arrotondabili a 290.000,00 euro. A tale valore si ritiene congruo dedurre le spese che chi acquista dovrà sostenere per la demolizione dei due fabbricati presenti e lo smaltimento a discarica autorizzata dei relativi materiali di risulta. Tale costo, stimato in base al Prezziario 2020 della Regione Marche, si ritiene congruamente pari a 25.000,00 euro. Pertanto il valore finale del "Lotto 1" si stima a corpo pari a $(290.000,00 - 25.000,00)$*

A seguito delle detrazioni applicate il valore delle aree da €/mq. 75,00 viene ridotto a €/mq. 68,72.

Il sottoscritto CTU, alla luce dell'attuale andamento di mercato, avendo verificato i valori medi delle aree edificabili correnti nel Comune di Recanati, avendo considerato che le due porzioni sono strettamente collegate ad un più ampio intervento edilizio senza il quale il Piano di Recupero citato dal Tecnico e di cui le due aree sono parte integrante, con tutto quanto sopra espresso ritiene di poter attribuire ai terreni un valore di €/mq. 50,00 per un valore pari ad **€ 189.600,00 per il bene distinto alla P.lla 380/1** ed un valore di **€ 30.000,00, per il bene distinto alla P.lla 74.**

CONCLUSIONI

In chiusura della presente Perizia di aggiornamento valori, si riepiloga quanto segue:

**LOTTO N. 1: OPIFICIO IN MONTEFANO VIA IMBRECCIATA COMPOSTO DA OPIFICIO INDUSTRIALE
DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 35 PARTICELLA 165 SUB 5**

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 2.025.000,00

**LOTTO N. 5: AREA RESIDENZIALE IN RECANATI CONTRADA SANT'AGOSTINO COMPOSTO DA BCNC
DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 44 PARTICELLA 380 SUB 1**

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 189.600,00

**LOTTO N. 5: AREA RESIDENZIALE IN RECANATI CONTRADA SANT'AGOSTINO COMPOSTO DA AREA
EDIFICABILE DISTINTA AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 44 PARTICELLA 74**

VALORE DI MERCATO AGGIORNATO DA PORRE A BASE D'ASTA € 30.000,00

Restando a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per eventuali utilità e chiarimenti,
si porgono Distinti Saluti,

IL NOMINATO CTU

Geom Lucia Smorlesi

