

Tribunale di Macerata

procedura esecutiva immobiliare n. 161/2021 R.Es. (alla quale è riunita la n. 56/2022)

- Creditore procedente: **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** (avv. Panzavuota Fabrizio, avv. Conti Roberto E.);
- Debitore esecutato: [REDACTED]

risposta alle osservazioni dell'avv. Roberto E. Conti

L'elaborato peritale è stato condotto per lotti omogenei e, ove necessario, per sub-lotti come descritto sia nell'indice degli argomenti, sia nel quadro sinottico, cap. 2, dalla pag. 3 alla pag. 6.

Al cap. 3 viene data contezza, ciascuno singolarmente, ai quesiti peritali dei lotti **a, b, c, d** di prop. [REDACTED] mentre al cap.4 viene data contezza, ciascuno singolarmente, ai quesiti peritali dei lotti **e, f, g, h**, di prop. [REDACTED]

Inoltre, poichè i lotti nominati come **c) appartamento con garage e magazzino**, **e) terreni agricoli con fabbricati**, ed **f) terreno con edificio in costruzione**, per facilitarne la vendita possono essere ulteriormente suddivisi, per gli stessi è stata redatta una ulteriore suddivisione in sub lotti, come descritto in via sintetica anche nel quadro sinottico che qui sotto si riporta in miniatura già leggibile.

Allo scrivente non è stato richiesto di predisporre alcun bando di asta.

2 QUADRO SINOTTICO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente valutazione fanno capo a due soggetti: [REDACTED]

I beni in proprietà di [REDACTED] sottoposti a pignoramento sono:

- locale commerciale a Tolentino, viale Brodolini, civici 112, 114, 116 attualmente affittato;
- lotto edificabile a Passo di Treia di 1080 mq con edificazione in corso;
- l'appartamento di abitazione con garage e un locale magazzino beni ubicati in uno stabile di via Bramante, ora via Cristoforo Colombo, civico 5 a Passo di Treia;
- è un frustolo di terreno in comune di Pollenza di 810 mq al margine della strada comunale, frustolo che è in proprietà di 1/2 con i due nipoti (1/4 ciascuno).

Qui sotto il quadro sinottico dei beni in capo [REDACTED] con il relativo valore di stima



a) locale commerciale a Tolentino, viale Brodolini, mq 150, valore 200.000 euro

b) lotto edificabile a Passo di Treia con edificazione in corso; mq 1.080, potenzialità edificatoria mq 2.014 (PRG artt. 21 e 45); valore 110.000 euro.



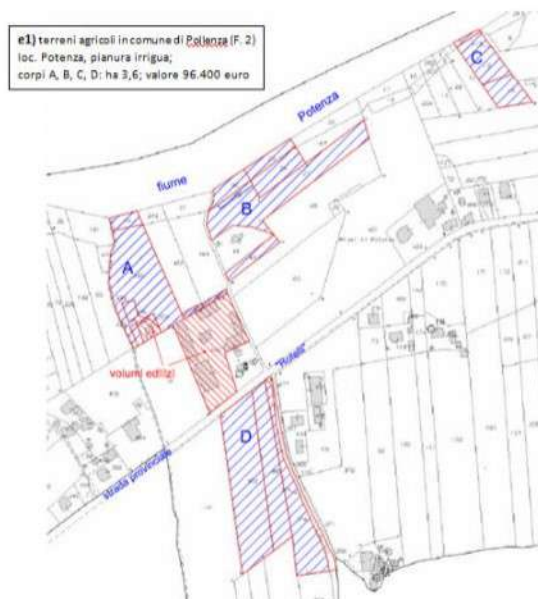
c) appartamento di abitazione (119 mq) con garage (17 mq) e locale magazzino (202 mq) in via Cristoforo Colombo, Passo di Treia; appartamento e garage 129.200 euro; magazzino 90.900 euro

d) frustolo di terreno in comune di Pollenza, mq 810, valore 2.000 euro

I beni in proprietà di [REDACTED] sottoposti a pignoramento sono invece:

- terreni agricoli con fabbricati in territorio di Pollenza a breve distanza l'uno dall'altro per una superficie complessiva di circa 3,6 ettari; la proprietà viene descritta secondo lotti omogenei;
- terreno con edificio residenziale ancora in costruzione in loc. Romano nel comune di Macerata; il bene viene descritto secondo due lotti omogenei;
- appartamento con garage a Sforzacosta di Macerata, via Tano, civico 23;
- negozio a Civitanova Marche, corso Dalmazia, 32, bene in proprietà di 1/2 con altro soggetto.

Qui sotto il quadro sinottico dei beni in capo a [REDACTED] con il relativo valore di stima



e2) volumi edilizi



Fabbricato residenziale (2 appartamenti) con garage e interrato, sup. catastale 432 mq; valore compl. 309.400 €

Piccolo edificio residenziale (111 mq) con corte, da considerare al grezzo, valore 68.820 euro



F.2, p.lla 84

Capannone agricolo mq 262, valore 52.400 euro



f) appartamento (67 mq) con garage (17 mq) a sfioraccio di Macerata, via Tano, civico 23, valore 100.650 euro



h) negozio a Civitanova Marche, corso Dalmazia, bene in proprietà di 1/2 con altro soggetto, valore 240.000 euro

g) Edificio in costruzione in c.da 18(0808), valore 275.000 euro seminativo di ha 2,14 valore 54.000 euro



Gli immobili qui elencati per titolarità e ubicazione, nel seguito vengono esaminati con dettaglio e, per ciascuno di essi, viene data risposta ai 14 punti del quesito.



n.3 serre e n.1 tettoia, volumi assenti, superf. coperta circa 1.510 mq valore complessivo 45.300 euro

3 I beni di [redacted] descrizione e risposta ai quesiti

3.1 a) locale commerciale di Tolentino

1 - Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico)

Il bene oggetto di stima è un locale commerciale di 134 mq, posto al piano rialzato di un grande edificio in cemento armato di 6 piani fuori terra (oltre a interrati), ad uso promiscuo residenziale/ commerciale (cfr. foto a pag. seguente) la cui costruzione risale agli anni '80. Il locale si affaccia sul vivace viale Brodolini con 3 vetrine sotto un portico pedonale. Nel 2019 il locale è stato diviso in 2 unità entrambe ora in affitto ad

Cordialità.

Monte San Giusto, 29 settembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Emiliano Castricini



Emiliano