

TRIBUNALE DI MACERATA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE n. 161 /2021

- Creditore procedente: **BCC NPLS 2018-2 S.r.l.** (avv. Panzavuota Fabrizio);
- Debitore esecutato: (avv. Emiliozzi Giancarlo)

relazione integrativa

La presente relazione tecnica integrativa è stata redatta a seguito dell'UDIENZA del 12/10/2023 ove il giudice dott. Enrico Pannaggi ha posto il seguente quesito integrativo:

"... evidenziare, tra i lotti così come esattamente individuati e quantificati nella relazione in atti, quelli più facilmente alienabili, che il ctu proceda, sotto il vincolo del prestato giuramento, a graduare i singoli lotti, senza distinzione di titolarità, in base alla possibilità di più facile alienazione in sede esecutiva, tenendo conto della ubicazione, della natura dell'andamento del mercato immobiliare."

generalità ed elenco dei beni pignorati

Con riferimento alla perizia di stima i beni sono ordinati in 8 lotti, lettere **a) - h)**, qui riassunti:

beni in proprietà di OMISSIS sottoposti a pignoramento:

- 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;
- e 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).

beni in proprietà di Omissis sottoposti a pignoramento:

- 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;
- appartamento** con garage a Sforzacosta di Macerata, via Tano, civico 23;
- terreno con edificio residenziale** ancora in costruzione in loc. Lornano nel comune di Macerata; il bene viene descritto secondo due lotti omogenei
- negozio a Civitanova Marche**, corso Dalmazia, 32, bene in proprietà di 1/2 con altro soggetto.

Come indicato anche nel titolo di ogni singolo lotto, nella relazione i beni scorporabili sono stati descritti e stimati singolarmente; è il caso, in particolare di:

- lotto c) nel quale sono quotati singolarmente l'appartamento, il garage e il magazzino ricadenti nello stesso stabile;
- lotto e) dove sono distinti e analizzati uno per uno i singoli volumi edilizi e i vari terreni;
- lotto f) nel quale sono considerati in maniera separata il terreno e il fabbricato in costruzione.

La facilità di alienazione dipende in via principale dalle caratteristiche del potenziale acquirente al quale ci si rivolge (natura del mercato). Le categorie di acquirenti ai quali possono interessare i beni oggetto di pignoramento, sono le seguenti:

1. acquirente che intende investire un capitale per avere una rendita costante,
2. impresa di costruzioni,



3. imprenditore agricolo (che possiede già altri terreni in zona),
4. acquirente generico che cerca una casa di abitazione.

graduazione dei lotti per tipologia di acquirente

1- Acquirente che intende investire un capitale per avere una rendita costante

Per questo tipo di soggetto, sono interessanti i due locali commerciali di Tolentino e Civitanova poichè essendo già affittati permettono di raggiungere rapidamente lo scopo. In subordine, è interessante anche l'appartamento di Sforzacosta ora vuoto che può essere offerto in locazione. Quindi nell'ordine:

- lotto a)** locale commerciale a Tolentino, viale Brodolini, civici 112, 114, 116 sul quale esistono già due contratti di locazione che scadono nel 2025, entrambi rinnovabili (il locale è bipartito).
- lotto h)** negozio a Civitanova Marche, corso Dalmazia, 32, bene in proprietà di 1/2 con altro soggetto non coinvolto nel pignoramento; sul bene insiste già un contratto di locazione per attività commerciale con rendita annua complessiva di euro 12.000
- lotto f)** Appartamento (67 mq) con garage (17 mq) in via Tano a Sforzacosta (MC). Si tratta di un piccolo appartamento in buono stato, abitabile tal quale, ora libero, fino a poco tempo fa locato al canone annuo di euro 5.580.

2- Impresa di costruzioni

Nel campo degli acquirenti che possono fare un'operazione commerciale volta al conseguimento di un guadagno, i beni di maggior interesse sono il lotto edificabile di Passo di Treia e il fabbricato in costruzione di Lornano. In via subordinata, anche il fabbricato con corte, distinto al Foglio 2 p.lla 84 di Pollenza.

Quindi nell'ordine:

- lotto b)** lotto edificabile in via Vignati a Passo di Treia di 1080 mq con edificazione in corso. Si tratta del lotto n.16, comparto L7, di una lottizzazione residenziale ormai quasi completa che ha buona appetibilità di mercato anche per un privato che intende costruire la propria abitazione. Il pignoramento di questo bene è stato rinunciato da Tigri SPV Srl, ma non dall'avv. Roberto E. Conti.
- lotto g)** edificio residenziale ancora in costruzione in loc. Lornano nel comune di Macerata; il lotto pro-parte comprende in adiacenza anche un terreno di circa 2 ettari valutato separatamente (cfr. quadro sinottico).
- lotto e2)** Per un'impresa di costruzioni può essere interessante anche il piccolo fabbricato descritto al lotto e) nella parte dei volumi edilizi e stimato singolarmente (Pollenza, **F.2 p.lla 84**).

3- Imprenditore agricolo

Tra i beni pignorati sono ricompresi anche un capannone agricolo e vari terreni tutti di piccole dimensioni, ma di sicuro interesse per imprenditori agricoli che svolgono la loro attività nella zona tra Pollenza e Macerata. Nella relazione, ogni appezzamento è stimato singolarmente.



- lotto e1)** Si tratta di **4 appezzamenti irrigui** di piccole dimensioni, ubicati lungo la pianura in territorio di Pollenza in loc. Potenza, che complessivamente assommano a 3,6 ettari. Non contigui, seppur a breve distanza l'uno dall'altro, ogni appezzamento è valutato singolarmente.
- lotto e2) pro-parte** Tra i volumi edilizi descritti al lotto e) è stato valutato un **capannone agricolo** che ricade al F.2 di Pollenza, particella 60. Nella stessa particella sorgono a distanza di legge diversi altri volumi edilizi. Il capannone ha accesso autonomo ed è stimato singolarmente.
- lotto g) pro-parte** È un **terreno di media collina**, circa **2 ettari**, in loc. Lornano di Macerata, descritto e stimato al lotto g) in maniera separata rispetto al fabbricato in costruzione presente sui luoghi.

4- Acquirente generico che cerca una casa

In base alla disponibilità di spesa e al desiderio /preferenza del potenziale acquirente di vivere in urbano oppure in campagna, possono essere interessanti tutti i volumi residenziali descritti ai lotti b), c), e1), f) e g). In questo caso viene stilata una graduatoria sulla base del prezzo e del tempo necessario per entrare nel godimento del bene (residenza già occupata, necessità di ristrutturazione o ultimazione lavori, ecc) senza riguardo per l'ubicazione in urbano o in campagna.

Appartamento a Sforzacosta (F.113, p.lla 751, sub 8 e 22) Descritto al **lotto f)** consiste di un appartamento di 67 mq con garage di 17 mq in un palazzo di 5 piani ubicato in un quartiere residenziale di Sforzacosta. Il bene è immediatamente godibile tal quale.

Appartamento in agro di Pollenza (F.2, p.la 466, sub 3) Descritto tra i volumi edilizi del **lotto e)** si tratta di un appartamento di 86 mq al piano terra di una palazzina di 2 piani, al quale può essere associato un garage di 58 mq in contiguità (sub 2 pp). La palazzina, discosta 50 metri dalla provinciale *Rotelli*, dista 3 km sia da Passo di Treia, sia da Pollenza. Il bene è immediatamente godibile tal quale.

Appartamento a Passo di Treia (F.99, p.la 295, sub 7 e 11) Descritto al **lotto c)**, si tratta della casa di abitazione (sub 7) occupata dal OMISSIS con la sua famiglia al 3° piano di una palazzina senza ascensore posta in un quartiere residenziale di Passo di Treia. Al bene è associabile un box auto (sub 11). Il potenziale acquirente potrebbe avere interesse anche per l'intero piano terra dello stesso stabile, ora destinato a magazzino (sub 1).

Appartamento in agro di Pollenza (F.2, p.la 466, sub 4) Descritto tra i volumi edilizi del **lotto e)** si tratta dell'appartamento in cui abita OMISSIS, uno dei debitori esecutati, che impegna l'intero piano 1° di una palazzina di 2 piani discosta 50 metri dalla provinciale *Rotelli* a 3 km sia da Passo di Treia, sia da Pollenza. Al bene può essere associato il garage di 58 mq (sub 2 pp) al p.t. oppure il magazzino (sempre sub 2 pp) che è carrabile e che impegna l'intero piano interrato; ciascuno dei beni qui indicati è stimato separatamente.

Fabbricato ex rurale (F.2 p.la 84) Si tratta di un piccolo fabbricato da ristrutturare, dotato di corte esclusiva, posto a 100 metri dalla provinciale *Rotelli* e distante 3 km sia da Passo di Treia, sia da Pollenza. Ricade nel comune di Pollenza ed è descritto tra i volumi edilizi del **lotto e)**.

Edificio in costruzione a Lornano MC (F.77, p.la 155) Edificio residenziale di 3 piani di cui uno seminterrato, con ampia corte, esterni e copertura pressoché ultimati, interni completamente al grezzo. È ubicato in c.da Lornano a 3 km da Macerata; il bene è descritto al **lotto g)** insieme ad un terreno di 2



ettari ciascuno valutato singolarmente.

Nelle classifiche appena esposte, alcuni beni sono riferiti più volte perchè possono interessare varie tipologie di acquirente. Il "frustolo di terreno di 810 mq" descritto al lotto d) e i volumi produttivi cioè le serre e la tettoia descritti al lotto e) non sono rientrati nella presente trattazione perché possono interessare solo acquirenti con caratteristiche poco comuni.

sintesi

per un acquirente che intende investire un capitale per avere una rendita costante,

lotto a)

lotto h)

lotto f)

per una impresa di costruzioni

lotto b)

lotto g) porzione: edificio residenziale in costruzione in loc. Lornano MC

lotto e2) porzione: casa singola Pollenza, F.2 p.lla 84

per un imprenditore agricolo che possiede già altri terreni in zona Pollenza - Macerata,

lotto e1) 4 appezzamenti irrigui per complessivi 3,6 ettari

lotto e2) porzione: capannone agricolo

lotto g) porzione: terreno di media collina, 2 ettari

acquirente generico che cerca una casa

appartamento a Sforzacosta, F.113, p.lla 751, sub 8 e 22 (lotto f)

appartamento in agro di Pollenza, F.2, p.lla 466, sub 3 (porzione lotto e)

appartamento a Passo di Treia, F.99, p.lla 295, sub 7 e 11 (porzione lotto c)

appartamento in agro di Pollenza, F.2, p.lla 466, sub 4 (porzione lotto e)

fabbricato ex rurale, Pollenza, F.2 p.lla 84 (porzione lotto e)

edificio in costruzione a Lornano MC, F.77, p.lla 155 (porzione lotto g)

Monte San Giusto, 10 febbraio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Emiliano Castricini



- si allega il cap.2 della relazione generale per una rapida ed immediata riconoscibilità del bene



(estratto, cap.2 della relazione) QUADRO SINOTTICO DEI BENI PIGNORATI

I beni oggetto della presente valutazione fanno capo a due soggetti: **O m i s s i s**, c.f. OMISSIS e **O m i s s i s** c.f. Omissis tra loro fratelli.

I beni in proprietà di Omissis sottoposti a pignoramento sono:

- i) **locale commerciale a Tolentino**, viale Brodolini, civici 112, 114, 116 attualmente affittato;
- j) **lotto edificabile a Passo di Treia** di 1080 mq con edificazione in corso;
- k) **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;
- l) e 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 a Omissis 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 mc 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



vista da via C.Colombo



vista dalla statale Settempedana



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

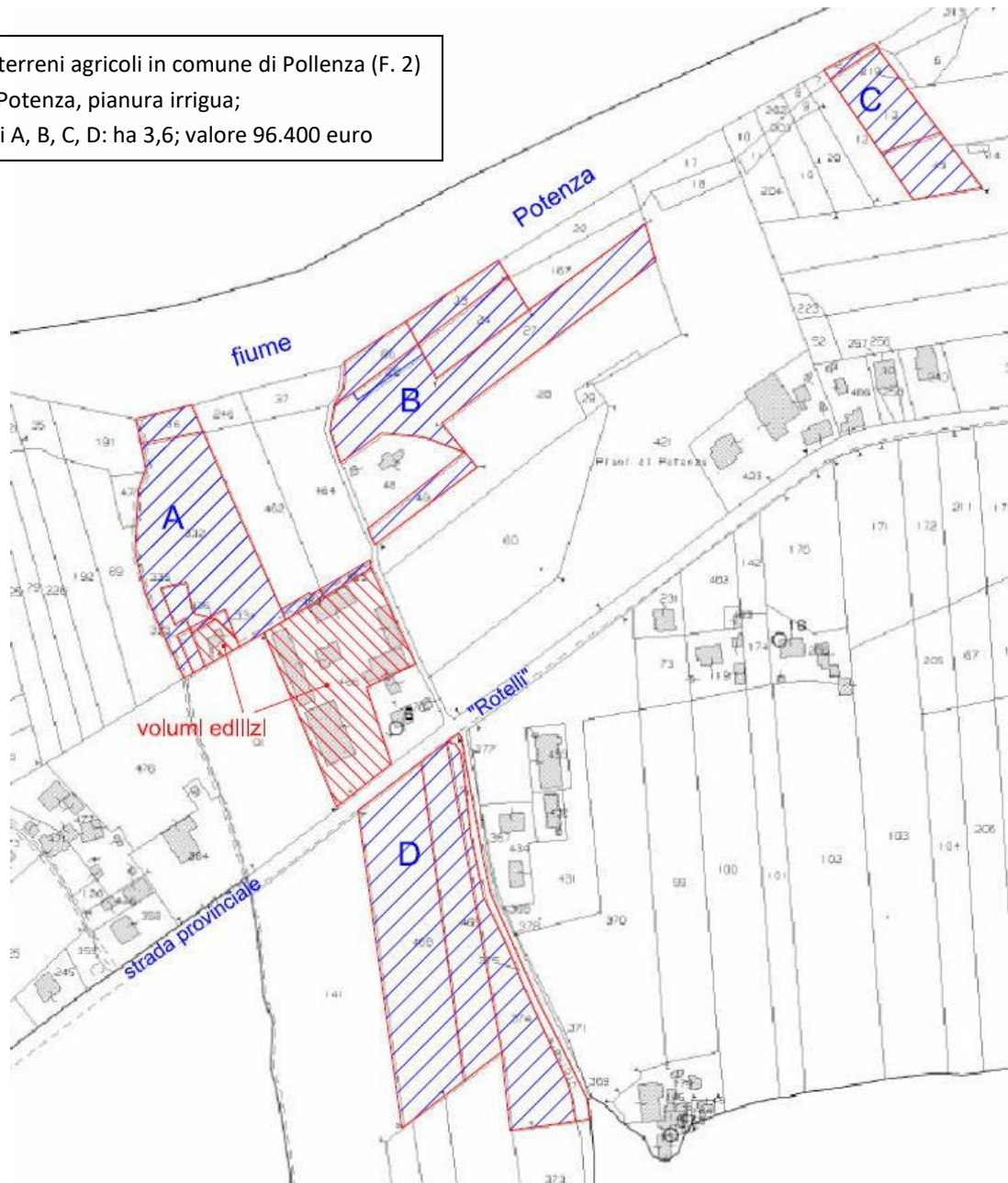


I beni in proprietà di Omissis sottoposti a pignoramento sono invece:

- m) **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;
- n) **terreno** con **edificio residenziale** ancora in costruzione in loc. Lornano nel comune di Macerata; il bene viene descritto secondo due lotti omogenei;
- o) **appartamento** con garage a Sforzacosta di Macerata, via Tano, civico 23;
- p) **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 Omissis con il relativo valore di stima

e1) terreni agricoli in comune di Pollenza (F. 2)
loc. Potenza, pianura irrigua;
corpi A, B, C, D: ha 3,6; valore 96.400 euro



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



Capannone agricolo mq 262, valore 52.400 euro



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





f) appartamento (67 mq) con garage (17 mq) a Sforzacosta 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 Lornano, valore 275.000 euro
seminativo di ha 2,14 valore 54.000 euro

