

Geom. **ALBERTO GIORGINI**

c.f. GRG LRT 84R04 E783F – P.I. 01618640435 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310  
E-mail: [albertogiorgini@hotmail.it](mailto:albertogiorgini@hotmail.it) Posta Certificata: alberto.giorgini@geopec.it

## **TRIBUNALE DI MACERATA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018**

**CREDITORI PROCEDENTI : UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E  
B.C.C. RECANATI E COLMURANO  
SOCIETA' COOPERATIVA**

**DEBITORE ESECUTATO : OMISSIS S.R.L.**

# **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

## **FASCICOLO 2 – LOTTO N° 2-**

**Lotto edificabile ubicato in Macerata, via  
Urbino**

**C.T. Foglio 68, p.lle 2490-2497**

**Il C.T.U.  
(Geom. Alberto Giorgini)**



## TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 19/2019 riunita alla n° 169/2018

**CREDITORI PROCEDENTI** : **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. E  
B.C.C. RECANATI E COLMURANO SO-  
CIETA' COOPERATIVA**

**DEBITORE ESECUTATO** : **OMISSIS S.R.L.**

**FASCICOLO N° 2 – IMMOBILI IN MACERATA**  
**LOTTO EDIFICABILE FOGLIO 68 P.LLE 2490-2497 – LOTTO N° 2**

## RISPOSTA AI QUESITI

## QUESITO "1"

## 1.1) IMMOBILE PIGNORATO

Trattasi di un lotto edificabile della superficie di mq. 2.230 che è ubicato in Macerata, Via Urbino (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

Presenta una giacitura in declivio da Est a Ovest. Nell'attualità è incolto (vedi foto n° 3-4-5 dell'allegata documentazione fotografica).

Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. è indicata come "zona residenziale di completamento sottozona 3" con prescrizione particolare **IDEC 22**, regolata dagli Artt. -1-3-8-8bis-12-13-15-18-60- delle NN.TT.AA.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 2.230. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 10.035 mc.

In tali zone il piano si attua secondo le prescrizioni degli articoli:

- **ART. 8 bis - DISCIPLINA DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO CONVENZIONATO (IDEC)**

L'**IDEC 22** è oggetto di convenzione del 30.06.2011, con atto n° di repertorio 208676, a rogito della Dott. Chessa Paolo Notaio in Corridonia.

Nell'edificazione dell'area commerciale è consentito:

- fissare l'altezza dei riporti di terreno, di cui al punto m dell'art. 15 del REC, in riferimento al piano orizzontale a quota ml 233 s.l.m., quale terreno naturale convenzionale;
- una distanza di ml 5,00 dal confine nord-est verso la prevista strada di grande viabilità.

L'edificabilità di fatto dell'area residenziale di completamento e dell'area commerciale interne all'**IDEC** resta subordinata alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica interne all'**IDEC** destinate a verde pubblico, viabilità, attrezzature scolastiche e parcheggio pubblico, ammontanti complessivamente a 22.553 mq circa, ed all'impegno di realizzare e cedere gratuitamente al Comune:

- i parcheggi pubblici interni all'**IDEC** della superficie complessiva di mq 4887 circa,
- il piccolo tratto di strada interno all'**IDEC** di accesso al parcheggio a nord, della superficie di mq 351 circa,
- la strada interna all'**IDEC**, a monte dell'area distributiva e commerciale, della superficie di



mq 2.729 circa,

- un edificio scolastico al grezzo, di un piano fuori terra, della superficie coperta di mq 300, sull'area scolastica interna all'IDEC o altra opera attinente l'edilizia scolastica da localizzare con apposito atto.

#### - **ART. 13 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Le Zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza; in esse, oltre alla residenza vera e propria, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi.

A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere commerciale (negozi e punti di vendita al dettaglio, ecc.) nel rispetto del piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita;
- quelle relative a pubblici esercizi (caffè, bar, pasticcerie, ristoranti ecc.) in conformità con le prescrizioni del relativo Piano Comunale;
- quelle a carattere artigianale di servizio (oreficerie, parrucchierie, lavanderie, officine riparazioni auto, ebanisterie, ecc.);
- quelle relative a uffici pubblici o d'interesse pubblico (uffici di quartiere, sedi locali di partiti e associazioni, ambulatori, uffici postali, agenzie bancarie e di assicurazione ecc.) nonché a uffici privati (studi professionali, laboratori di analisi, uffici e studi di tipo finanziario amministrativo ecc.).

Tali destinazioni complementari sono ammesse nell'ambito delle Zone a destinazione residenziale, senza che ciò comporti modificazione degli standards stabiliti:

- fino al massimo del 50% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo B;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammissibile per la superficie fondiaria dei singoli lotti nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo vigente, ove non diversamente stabilito dal piano attuativo vigente;
- fino ad un massimo del 25% della volumetria ammessa per l'intero intervento urbanistico nelle Zone Omogenee di tipo C soggette a intervento urbanistico preventivo di progetto.

Gli interventi edilizi, in zone residenziali, sui fabbricati esistenti che già superino legittimamente le percentuali suddette, sono esentati dal rispetto dei predetti limiti riguardo ai soli volumi extra residenziali esistenti, mentre ammissibili aumenti volumetrici degli stessi edifici non potranno comportare aumenti della volumetria a destinazioni complementari se non entro i predetti limiti, riferiti all'intero volume edificato.

Sono pure ammissibili e compatibili, sempre nel limite delle quantità sopra stabilite le seguenti destinazioni:

- locali per lo spettacolo, la ricreazione e lo svago (cinema, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc.), attrezzature ricettive a carattere alberghiero (pensioni, case albergo, ecc.);
- attrezzature sanitarie (case di cura, centri di riabilitazione, ecc.);
- supermercati e magazzini sempre in conformità al citato Piano di sviluppo e adeguamento della rete di vendita.

L'ammissibilità delle destinazioni di cui sopra a forte concorso di pubblico è però condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, in aggiunta a quelli prescritti per la residenza, secondo le quantità stabilite alla tab. A art. 33.

Per destinazioni assimilabili a quelle esemplificate nel presente articolo l'Amministrazione Comunale opera per analogia in base a criteri relativi alla domanda di parcheggi ed alla compatibilità con la funzione residenziale.

Inoltre nelle zone normate dal presente titolo, sono ammesse residenze speciali per studenti e per anziani; tali interventi dovranno essere soggetti a piano urbanistico preventivo anche di iniziativa privata che definisca, i parametri edilizi in funzione della localizzazione sul territo-



rio e che vincolino gli interventi a tali destinazioni; l'ammissibilità dell'insediamento delle residenze speciali per studenti è condizionata alla dotazione di spazi per parcheggi pubblici, riferiti ai nuovi volumi, pari ad almeno 5 mq/100 mc.

- **ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO - Sottozona 3**

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 12 ml

Inoltre il lotto è sottoposto a vincolo paesistico ambientale, regolato dagli Artt. 1-3-45-50-60 delle NN.TT.AA e assoggettato alle "prescrizioni di carattere generale relative alle aree individuate nelle Tavv. 5.1 e 5.2 del P.R.G." regolata dagli Artt. -1-3-61- delle NN.TT.AA.

**Confini**

Il **lotto di terreno edificabile** costituito dalle p.lle **2490-2497** del foglio **68** confina sul lato Nord con le p.lle 2493-2495-2496 di proprietà del Comune di Macerata e con la p.lla 2039 di proprietà Omissis / Omissis ; sul lato Ovest con le p.lle 2941 di proprietà del Comune di Macerata e con la p.lla 2039 di proprietà Omissis / Omissis; sul lato Sud con la p.lla 2494 di proprietà del Comune di Macerata; sul lato Est con la p.lla 2493 di proprietà del Comune di Macerata, salvo altri.

**Stato di possesso del bene**

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 26/07/2023 il terreno era incolto e inutilizzato.

**QUESITO "2"**

**2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Macerata, in ditta:

- OMISSIS S.R.L., con sede in Omissis (MC), c.f. Omissis, proprietà per 1/1;

e sono distinti al foglio **68** con le p.lle:

- **2490**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.22.28, Reddito Dominicale Euro 13,23, Reddito Agrario Euro 14,38;

- **2497**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.00.02, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.

**2.2) PROVENIENZA**

Anteriormente al ventennio il terreno pignorato era parte di un più ampio appezzamento di proprietà della OMISSIS S.R.L. e distinto al C.T. al foglio **68** con le p.lle **2138 e 2184**.

Con variazione catastale per frazionamento del 31/05/2011 n° 125326.1/2011 in atti dal 31/05/2011, prot. MC0125326, le p.lle **2138 e 2184** vengono soppresse generando, tra altre, le p.lle **2490e 2497**.

**QUESITO "3"**

Non esistono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione



e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

#### QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

#### QUESITO "5"

L'immobile pignorato è gravato nel ventennio da 6 iscrizioni ipotecarie e precisamente:

1) **Iscrizione** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.180.000,00, capitale Euro 590.000,00, spese Euro 590.000,00, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81653/21426, a favore della **BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.**, sede Spoleto (PG), c.f. **01959720549**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**.

2) **Iscrizione** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 330.000,00, capitale Euro 165.000,00, spese Euro 165.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81654/21427, a favore della **BANCA DELLE MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. **01377380421**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**.

3) **Iscrizione** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 830.000,00, capitale Euro 415.000,00, spese Euro 415.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81657/21430, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti alla **OMISSIS SRL**, sede Pollenza (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**.

4) **Iscrizione** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca



volontaria dell'importo di 530.000,00, capitale Euro 265.000,00, spese Euro 265.000,00, tasso interesse annuo 3,842%, durata 3 anni e 6 mesi, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81658/21431, a favore della **CARLO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti al TERZO DATORE DI IPOTECA, **OMISSIS SRL**, sede O m i s s i s (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**;

5) **Iscrizione** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830 del **18/09/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di 300.000,00, capitale Euro 150.000,00, spese Euro 150.000,00, tasso interesse annuo 3,85%, durata 3 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13/09/2013, rep. 81660/21433, a favore della **BANCA POPOLARE DI ANCONA - SOCIETA' PER AZIONI**, sede Jesi (AN), c.f. **00078240421**, contro, tra altri, i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**.

6) **Iscrizione** n° R.P. **648** n° R.G. 4927 del **14/04/2016**, ipoteca cons. amministrativa/riscossione dell'importo di 1.483.871,84, capitale Euro 741.935,92, derivante Ruolo del 13/04/2016, rep. 467/6316, a favore della **EQUITALIA CENTRO S.P.A.**, sede Firenze (FI), c.f. **03078981200**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti, alla **OMISSIS SRL**, sede Omissis (MC), c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:

- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**, consistenza **Ha 0.22.28**;
- **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**, consistenza **Ha 0.00.02**.

#### QUESITO "6"

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Macerata in data 10/01/2023, n° 1/2023, (*vedi allegato*) scaturisce quanto già dichiarato al punto **1.1**)

#### QUESITO "7"

Alla ditta eseguita spettano i diritti pari alla *piena proprietà* sugli immobili pignorati.

#### QUESITO "8"

I diritti spettanti alla ditta eseguita sui beni pignorati sono



pervenuti come *bene personale*.

#### QUESITO "9"

Dagli accertamenti effettuati sono emerse le seguenti formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente:

- delle prescrizioni contenute nel P.R.G del Comune di **Macerata**;
- dalla **Convenzione Edilizia** costituita con atto del notaio Paolo Chessa del 30/06/2011 rep. 208676/27912, trascritta il 06/07/2011 R.P. 6368 e successiva integrazione costituita con atto del segretario generale del Comune di Macerata del 31/10/2012 rep. 22750, trascritta il 22/11/2012 R.P. 10619. Grava sui terreni distinti al foglio 68 con la particella 2490- 2497 (La società Omissis srl ha presentato in data 10/03/2021 richiesta di proroga per detta Convenzione. La nuova scadenza è il 30/06/2024).

#### QUESITO "10"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risultano non opponibili all'acquirente, e precisamente:

- 1) **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 11/01/2019, REP. 21/2019, TRASCRITTO LI 06/02/2019** al n° R.P. 998 e n° R.G. 1349 a favore **UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.**, sede Bergamo (BG), c.f. **03053920165**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti alla **OMISSIS S.R.L.**, sede Omissis, c.f. **Omissis**, tra altri, sui seguenti immobili:
  - **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2490**;
  - **terreno** ubicato in Macerata, Via Urbino, distinto al **C.T.** al foglio **68** con la p.lla **2497**;

#### QUESITO "11"

##### 11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.

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, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento la volumetria realizzabile per il lotto edificabile.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:

- riferita al loro stato attuale;



- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

## 11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

**Lotto edificabile, p.lle 2490-2497**

Mq. 2.230 x € 220,00

**€ 490.600,00**

(Euro Quattrocentonovamilaseicento/00)

## QUESITO "12"

### 12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in un unico lotto (si precisa che la numerazione del lotto è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° 2) .

### 12.2) COMPOSIZIONE DEL LOTTI E LORO VALORE

#### LOTTO N° 2

*Diritti **pari alla piena proprietà** su di un **lotto di terreno edificabile** della superficie di mq. 2.230 posto in Macerata, Via Urbino.*

Secondo lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. è indicata come "zona residenziale di completamento sottozona 3" con prescrizione particolare **IDEC 22**, regolata dagli Artt. -1-3-8-8bis-12-13-15-18-60- delle NN.TT.AA. La convenzione stipulata scadrà il 30/06/2024. *Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 2.230. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 10.035 mc.*

*Gli immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio, Catasto Terreni del Comune di Macerata, e sono distinti al foglio **68** con le p.lle:*

- **2490**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.22.28, Reddito Dominicale Euro 13,23, Reddito Agrario Euro 14,38;
- **2497**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 1, Superficie Ha 0.00.02, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01.

**Il valore attuale del lotto è di € 490.600,00 (Euro Quattrocentonovamilaseicento/00) .**

## QUESITO "13"

Il lotto di terreno non necessita di Attesto di Prestazione Energetica.

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 10/08/2023

Il C.T.U.

(Geom. **Alberto Giorgini**)

