



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

89/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rossella Tassetti

CF:TSSRSL66C66C770C

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via ARIOSTO 12/A

telefono: 3332243084

email: rossella.tassetti@gmail.com

PEC: rossella.tassetti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno artigianale a CORRIDONIA via dell'Impresa snc, frazione zona industriale corridonia , quartiere Fonte Lepre, della superficie commerciale di **7.092,00** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

I terreni oggetto di stima sono ubicati a valle del territorio del comune di Corridonia nella zona produttiva a ridosso del comune di Macerata e della zona commerciale "Corridomna" posta lungo la Strada provinciale 34. Questa zona unitamente al collegamento del ponte sul fiume Chienti rappresenta per i due Comuni di Corridonia e Macerata un nodo di convergenza di reti viarie che collegano i centri della fascia medio collinare con la costa: la superstrada S.S.77 Civitanova – Foligno, la S.S.485 Civitanova Marche – Macerata, la S.P.63 Maceratese e la S.P.34 Corridoniana, viabilità di primaria importanza di collegamento regionale. La zona produttiva P.I.P. UNO che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa a ridosso della zona industriale nata a ridosso della SP 34 posta ad Est mentre a Nord è delimitata dalla superstrada S.S.77 Civitanova – Foligno e ad Ovest dal torrente Fiastra. Via dell'Impresa è la strada di lottizzazione dove è ubicato il terreno oggetto di stima, che come le altre via principali della lottizzazione è disposta parallelamente alla strada provinciale; alla lottizzazione si accede tramite rotatorie di distribuzione poste sulla viabilità perpendicolare alle stesse posta ad Ovest dell'area; mentre ad Est le suddette viabilità sono raccordate da un anello di collegamento.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2356, reddito agrario 13,38 € reddito dominicale 9,13 €
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 1014 ad Est con la p.lla 1020 e a Sud con la p.lla 982 tutte della stessa proprietà; ad Ovest von la p.lla1158 di altra proprietà.
- foglio 15 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 970, reddito agrario 5,76 € reddito dominicale 5,01 €
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 978 ad Est con la p.lla 1019 e a Sud con la p.lla1002 tutte della stessa proprietà; ad Ovest von la p.lla 980 di altra proprietà.
- foglio 15 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1596, reddito agrario 9,48 € reddito dominicale 8,24 €
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 982 ad Est con la p.lla 1019, tutte della stessa proprietà. A Sud con la p.lla 1120 e ad Ovest con la p.lla 998 entrambe di altra proprietà.
- foglio 15 particella 1014 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 640, reddito agrario 3,80 € reddito dominicale 3,31 €
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 1132 di altra proprietà, ad Est con la p.lla 1017 strada di lottizzazione, a Sud con la p.lla 978 e 1020 della stessa proprietà; ad Ovest con la p.lla1158



di altra proprietà.

- foglio 15 particella 1019 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 980, reddito agrario 6,33 €, redditodominicale 5,57 €

Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 1020 della stessa proprietà, ad Est con la p.lla 1017 strada di lottizzazione, a Sud con la p.lla 1120 di altra proprietà e ad Ovest con le p.lle 1002 e 982 della stessa proprietà..

- foglio 15 particella 1020 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 550, reddito agrario 3,55 €, reddito dominicale 3,12 €

Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 1014 della stessa proprietà, ad Est con la p.lla 1017 strada di lottizzazione, a Sud con la p.lla 1019 e ad Ovest con la p.lla 978 della stessa proprietà.

Il terreno presenta una forma RETTANGOLARE ALLUNGATA IN SENSO NORD-SUD, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.092,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.444.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.444.580,00
Data di conclusione della relazione:	18/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuno.*



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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/03/2005 a firma di Notaio CHESSA PAOLO ai nn. 189564/20408 di repertorio, iscritta il 07/03/2005 a MACERATA ai nn. RG 3201 - RP 758, [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: 520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà. Formalità successive sulle quali l'iscrizione è formalità di riferimento: iscrizione presentata il 12/02/2025 RP 254 RG 2134 in rinnovazione dell'iscrizione in oggetto.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/05/2013 a firma di GIUDICE DI PACE ai nn. 344/2013 di repertorio, iscritta il 08/05/2014 a MACERATA ai nn. RG 4835 - RP 596 [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: 7.500,00.

Importo capitale: 2.731,54.

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/04/2016 [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: 6.040.286,52.

Importo capitale: 3.020.143,31.

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/07/202 [REDACTED]

[REDACTED]

Importo ipoteca: 111.518,22.

Importo capitale: 55.759,11.

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/03/202 [REDACTED]

[REDACTED]



Importo ipoteca: 520.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà a garanzia del precitato mutuo fondiario del 01/ 03/2005 notaio Paolo Chessa di Corridonia (MC) rep.189564/20408.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 13/06/2025 a firma di ATTO GIUDIZIARIO-FUNZIONARIO U.,N.E.P. ai nn. Rep.2049 di repertorio, trascritta il 26/06/2025 a MACERATA ai nn. RG 98527 - RP 7320, a

Sugli immobili oggetto di esecuzione è gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà.

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]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il diritto di proprietà sugli immobili in oggetto. L'atto è subordinato alla condizione sospensiva del rilascio da parte del comune di Corridonia dell'autorizzazione alla cessione come previsto nella Convenzione di cui infra entro il termine di dodici mesi. Dalla nota di trascrizione al punto "D" si cita " a condizione avverata l'acquirente dovrà redigere apposito atto allegando a detto la delibera comunale al fine di far eseguire l'annotamento presso l'Agenzia del Territorio, restando così autorizzato il conservatore ad eseguire la formalità di annotamento". Ad oggi non risulta ancora eseguito tale annotamento pertanto si ritiene che la suddetta compravendita sia tuttora inefficace.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili in oggetto risultano interessati dalla Convenzione edilizia trascritta a Macerata il 30/12/2003 ai n.ri 18590/11384 in dipendenza dell'atto del 15/12/2003 rep. 179.30/18845 stipulato dal notaio Paolo Chessa con sede in Corridonia (MC) con il quale venivano assegnati dal comune di Corridonia i lotti n.14 e 1 [REDACTED]

Non risultano presenti pratiche edilizie presentate per i lotti in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione definitiva D.C.C. n. 86 del 06/08/2008, l'immobile ricade in zona Zona per Attrezzature Produttive "DL" (Lottizzazione Convenzionate). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Riferimento NTA art. 19.9. **"ZONA DL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE**

Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione. Oltre a lottizzazioni ancora vigenti il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione. Viene inserita nella presente norma anche la zona destinata a PIP 2 avente lotti a destinazione commerciale ed artigianali, le cui NTA sono allegate al progetto approvato ed individuate nelle tavole di piano come D5.

PIP vigente, in forza di delibera PIANO INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P. UNO), l'immobile ricade in zona DL (Lottizzazioni convenzionate) ed aree destinate alla viabilità con riferimento alla p.lla 1019 porzione e 1020 porzione.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

4^ Variante Generale Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. UNO approvata definitivamente con D.G.C. n.261 del19/12/2023.

Le norme tecniche sostituiscono quelle precedenti e si applicano a tutto il P.I.P. UNO prescrivono sommariamente:

Prescrizioni per le Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione devono rispettare specifiche prescrizioni per le alberature e il verde.

- Le alberature devono essere di specie autoctone ad alto fusto con capacità di ombreggiamento. ?
- Gli spazi verdi devono essere piantumati per garantire ombreggiatura adeguata.
- È richiesto uno studio approvato dalla Giunta per le essenze da piantare. ?



Descrizione dei Lotti e Destinazioni d'Uso

Il Piano P.I.P. prevede 68 lotti con diverse destinazioni d'uso.

- I lotti sono distinti in produttivi, commerciali e misti.
- Le concessioni edilizie devono rispettare le proporzioni di destinazione d'uso. ?
- È previsto un obbligo di edificare almeno il 35% della volumetria massima edificabile.

Indici di Dimensionamento e Distanze

Hm Altezza massima di 10.50 metri per i fabbricati. ?

If – Indice di edificabilità Fondiaria 3 mc/mq

Distanza minima dalle strade e dai confini di ml 10,00.

Distanza minima tra fabbricati ml 20.00?

Norme per il Cambio di Destinazione d'Uso

È consentito il cambio da artigianale per tutti i lotti in sede di autorizzazione unica SUAP con il reperimento degli standards a parcheggi e monetizzazione di quelli a verde.

Accorpamento dei Lotti e Norme di Costruzione

E' ammissibile l'accorpamento di più lotti in sede di atto autorizzativo, i nuovi lotti devono mantenere le destinazioni d'uso originali. ?

- È consentita la costruzione di abitazioni per il personale di custodia di mq 140,00 per ogni lotto e solo a Piano Primo. E' prescritto che laboratori, uffici, mostre ed altri locali connessi all'attività produttiva debbano essere localizzati al Piano Terra ed eventualmente anche al piano superiore. ?

Come si evidenzia nel CDU rilasciato dal Comune di Corridonia in data 14/11/2025 prot. 32221 " l'area è stata dichiarata zona sismica e quindi soggetta alla prescrizioni della Legge 2.2.1974 n.64.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Non risultano presenti pratiche edilizie presentate per i lotti in oggetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA del PRG e P.I.P. UNO (4^ Variante approvata definitivamente con DGC n.261 del 19/12/2023))

L'immobile risulta **conforme**..

I lotti non risultano edificati, pertanto il Piano Attuativo non risulta attuato per la porzione oggetto di stima.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA VIA DELL'IMPRESA SNC, FRAZIONE ZONA INDUSTRIALE
CORRIDONIA , QUARTIERE FONTE LEPRE

TERRENO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno artigianale a CORRIDONIA via dell'Impresa snc, frazione zona industriale corridonia , quartiere Fonte Lepre, della superficie commerciale di **7.092,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I terreni oggetto di stima sono ubicati a valle del territorio del comune di Corridonia nella zona produttiva a ridosso del comune di Macerata e della zona commerciale "Corridomnia" posta lungo la Strada provinciale 34. Questa zona unitamente al collegamento del ponte sul fiume Chienti rappresenta per i due Comuni di Corridonia e Macerata un nodo di convergenza di reti viarie che collegano i centri della fascia medio collinare con la costa: la superstrada S.S.77 Civitanova – Foligno, la S.S.485 Civitanova Marche – Macerata, la S.P.63 Maceratese e la S.P.34 Corridoniana, viabilità di primaria importanza di collegamento regionale. La zona produttiva P.I.P. UNO che comprende i beni oggetto di stima, si sviluppa a ridosso della zona industriale nata a ridosso della SP 34 posta ad Est mentre a Nord è delimitata dalla superstrada S.S.77 Civitanova – Foligno e ad Ovest dal torrente Fiastra. Via dell'Impresa è la strada di lottizzazione dove è ubicato il terreno oggetto di stima, che come le altre vie principali della lottizzazione è disposta parallelamente alla strada provinciale; alla lottizzazione si accede tramite rotonde di distribuzione poste sulla viabilità perpendicolare alle stesse posta ad Ovest dell'area; mentre ad Est le suddette viabilità sono raccordate da un anello di collegamento.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 978 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 2356, reddito agrario 13,38 €, reddito dominicale 9,13 € [REDACTED]
- foglio 15 particella 982 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 970, reddito agrario 5,76 €, reddito dominicale 5,01 € [REDACTED]
- foglio 15 particella 1002 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 1596, reddito agrario 9,48 €, reddito dominicale 8,24 € [REDACTED]
- foglio 15 particella 1014 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 2, superficie 640,



reddito agrario 3,80 € reddito dominicale 3,31 € [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

- foglio 15 particella 1019 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 980, reddito agrario 6,33 €, redditodominicale 5,57 €
 Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 1020 della stessa proprietà, ad Est con la p.lla 1017 strada di lottizzazione, a Sud con la p.lla 1120 di altra proprietà e ad Ovest con le p.lle1002 e 982 della stessa proprietà..
- foglio 15 particella 1020 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arborato 1, superficie 550, reddito agrario 3,55 € reddito dominicale 3,12 € [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Il terreno presenta una forma RETTANGOLARE ALLUNGATA IN SENSO NORD-SUD, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI CORRIDONIA.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media 
 panoramicità: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie complessiva del terreno è di mq 7.092 ed è parte della lottizzazione convenzionata prevista nel vigente PRG denominata P.I.P. UNO attualmente vigente “4^ Variante Generale Piano Insediamenti Produttivi P.I.P. UNO” approvata definitivamente con DCC n.261 del 19/12/2023. Gli immobili in oggetto risultano interessati dalla convenzione edilizia trascritta a Macerata il 30/12/2003 ai n.ri 18590/11384, in dipendenza di atto in data 15/12/2003 n.179.930/18.845 di repertorio del notaio Paolo Chessa di Corridonia registrato a Macerata in data 05/01/2004 al n. 16 Mod.IV con cui si effettua il trasferimento della proprietà dei lotti PIP 14 e 15, oggetto di stima [REDACTED]

L’assegnazione dei lotti all’interno dei due PIP di cui il Comune di Corridonia è dotata, era normata dal “Regolamento per la cessione e per la concessione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi” approvato con D.C.C n.133 del 06/10/1995 poi integrato con D.C.C. n.11 del 23/01/1998 e successivamente con D.C.C. n.90 del 30/09/2005 si approva l’integrazione alla convenzione per l’assegnazione delle aree. Successivamente in data



14/01/2009 con atto di compravendita notaio Salvi Maria Amelia drl 14/01/2002 rep. 4101/2265 trascritto a Macerata in data 15/01/2009 RG 728-RP 52 [REDACTED]

All'art. 5 dell'atto di compravendita (che si allega alla perizia) si legge "... la parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza degli oneri assunti dalla società venditrice nei confronti del comune di Corridonia con il citato atto di Convenzione ricevuto dal notaio Chessa in data 15/12/2003 e subentra alla società venditrice nell'assunzione degli oneri portati dalla citata convenzione, che debbono ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto,.... obbligandosi a provvedere a tutte sue cure e spese a quanto previsto nella ripetuta convenzione".

La vendita è stata autorizzata dal comune di Corridonia con D.G.C. del 13/01/2009 n.10 allegata all'atto di vendita ed alla presente. I terreni oggetto di stima sono individuati sia nella Planimetria Generale Tav.1 "Seconda Variante" del Gennaio 2007 allegata all'allora CDU, sia nella Planimetria Generale Tav.Unica "Variante n.3 Fonte lepre" del Novembre 2015 come due lotti distinti ai numeri 14 e 15 della stessa superficie coincidente con la metà di quella catastale totale e pari a mq 3.546 con destinazione artigianale (95%) e Commerciale (5%). Tale individuazione non è mai cambiata come evidenziato nel CDU rilasciato dal Comune di Corridonia in data 14/11/2025 prot. 32221, su richiesta della sottoscritta ed allegato alla perizia.

Di seguito si è proceduto al calcolo della Volumetria relativa alla superficie dei lotti in esame secondo gli indici riportati nelle NTA:

LOTTE 14 e 15:

- If (indice di densità fondiaria) = 3.00 mc/mq

H (altezza massima) = 10.50 ml

Volume realizzabile: $\text{mq } 7.092 \times 3.00 \text{ mc/mq} = \text{mc } 21.276$. Si precisa che il calcolo è puramente indicativo.

Il terreno oggetto di stima è costituito da 6 p.lle catastali 978-982-1002-1014-1019-1020 distinte al foglio 15 di detto comune ad identificare un unico lotto facilmente individuabile sul posto, ubicato su via dell'Impresa.

Il CDU rilasciato dal Comune di Corridonia ed allegato alla presente perizia, riporta le seguenti destinazioni:

P.lla 978-982.1002-1014-1019 porzione-1020 porzione: zona "DL" lottizzazione convenzionata)

P.lla 1019 porzione-1020 porzione: Aree destinate alla viabilità

I terreni si dispongono parallelamente alla strada sul lato Ovest della stessa; dal sopralluogo effettuato si è evidenziato che rispetto alla stessa sono posti in posizione rialzata e sono completamente recintati, mentre negli altri lati è risultata inaccessibile per la presenza di altre attività. Il rilievo fotografico allegato è stato reso possibile perché effettuato tramite l'accesso richiesto alle proprietà confinanti. La proprietà di forma rettangolare si dispone parallelamente alla viabilità con la quale confina ad Est (via dell'Impresa) e da cui avverrà l'accesso agli immobili previsti dal Piano (vedi foto 4-5-6-7); sugli altri tre lati confina con altre proprietà già edificate, sia a Nord (vedi foto 1 e 8) che a Sud (vedi foto 3 e 12); ad Ovest è presente un capannone per circa metà della lunghezza del terreno e per la restante parte è presente un parcheggio pertinenza dell'edificio che si sviluppa a Sud (vedi foto 9-10-11-12). La proprietà risulta infestata da vegetazione spontanea (vedi foto 1-2-3).

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO p.lla 978	2.356,00	x	100 %	=	2.356,00
TERRENO p.lla 982	970,00	x	100 %	=	970,00
TERRENO p.lla 1002	1.596,00	x	100 %	=	1.596,00
TERRENO p.lla 1014	640,00	x	100 %	=	640,00
TERRENO p.lla 1019	980,00	x	100 %	=	980,00
TERRENO p.lla 1020	550,00	x	100 %	=	550,00
Totale:	7.092,00				7.092,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei terreni costituenti il lotto oggetto di stima è stata effettuata considerando la destinazione di area edificabile urbanizzata di tipo produttivo, compresa all'interno di una Lottizzazione Convenzionata "P.I.P. UNO". Per determinare tale valore la sottoscritta ha svolto opportune indagini di natura tecnico-economica allo scopo di individuare lo specifico mercato entro il quale far ricadere gli immobili. Essendo un'area all'interno di un PIP, il terreno non edificato non può essere valutato come un lotto industriale "libero" sul mercato, per questo si è fatto riferimento alle norme di attuazione del Piano vigente ed ai disposti della convenzione stipulata ed ai regolamenti di assegnazione che impongono precise regole ed adempimenti.

La valutazione è scaturita dalla comparazione tra i valori così determinati:

1. il valore iniziale del bene rivalutato (Il valore è stato aggiornato in base agli indici ISTAT) dalla data del trasferimento all'attuale proprietà (14/01/2009) alla data odierna;
2. il valore dell'immobile in base alle tabelle IMU di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Corridonia n.102 del 23/12/2024 con riferimento alla tabella Zone "D" Aree produttive (DL P.I.P. destinazione artigianale e commerciale fino al 25%).

Tutto quanto in seguito alla verifica che il Comune non ha inviato diffide ad adempiere o comunicazioni di avvio del procedimento di revoca.

Non sarebbe stato corretto applicare i valori medi di mercato OMI per terreni industriali liberi o effettuare una ricerca di mercato, poiché l'acquirente è vincolato dai limiti della Convenzione.

Pertanto:

1. STIMA IN BASE ALLA RIVALUTAZIONE DEL VALORE INIZIALE

- **Capitale iniziale:** € 357.742,18 alla data del 14/12/2009 (data di stipula



dell'atto di compravendita tra la ditta assegnataria e la ditta attuale);

- **Mese base:** Gennaio 2009 (Indice 92,9).
- **Mese finale:** Novembre 2025 (Indice 120,4 - ultimo dato ufficiale disponibile al 08/01/2026).
- **Coefficiente:** 100% della variazione ISTAT.

Il calcolo segue la metodologia della "variazione relativa" tra i due indici temporali.

- **Indice Iniziale:** 92,9
- **Indice Finale :** 120,4

Calcolo del Coefficiente di Rivalutazione:

Il coefficiente rappresenta il moltiplicatore da applicare alla somma originaria:

$$C = I_{\text{finale}}/I_{\text{iniz.}} = 120,4/92,9 = \mathbf{1,296}$$

$$\text{Calcolo del valore: } \mathbf{€ 357.742,18 \times 1,296 = € 463.639,97}$$

2. STIMA IN BASE AL VALORE CALCOLATO SUL VALORE DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI IMU

Destinazione: Artigianale e commerciale fino al 25% : € 60.00

Superficie lotti 14 e 15 : mq 7.092

Valore lotti 14 e 15: mq 7.092 x 60,00 = € 425.520,00

I due valori ricavati tramite le due metodologie esposte risultano simili e confrontabili, questo ha portato a ritenere corretto effettuare la media dei due valori per ricavare il valore definitivo di stima, come di seguito:

$$\mathbf{VALORE DI STIMA = (€ 463.639,97 + € 425.520,00)/2 = € 444.580,00}$$

Ne deriva un valore a mq di circa €/mq 62,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	444.580,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 444.580,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 444.580,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Con riferimento alla valutazione dei terreni oggetto della presente procedura immobiliare, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste le destinazioni produttiva e le consistenze dei terreni in oggetto; della quota intera di proprietà dell'esecutato; tenuto conto dei vincoli legati alla convenzione essendo l'area in zona PIP e del prezzo di trasferimento iniziale della proprietà; fatte le dovute proporzioni, ha stabilito il più probabile valore dell'immobile in funzione delle sue caratteristiche. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare,



dei valori tabellari IMU del Comune di Corridonia in considerazione che l'edificabilità dei lotti è data da un Piano Particolareggiato vigente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di CORRIDONIA, agenzie: CORRIDONIA, ed inoltre: Delibera Consiglio Comunale Corridonia -DETERMINAZIONE VALORI (IMU) AREE EDIFICABILI

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
A	terreno artigianale	7.092,00	0,00	444.580,00	444.580,00
				444.580,00 €	444.580,00 €

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: **€. 444.580,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 444.580,00**

data 18/01/2026



il tecnico incaricato
Rossella Tassetti

