

**TRIBUNALE DI MACERATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Causa Proc. n. R.G.E. 171/2024

Creditore procedente: BCC NPLS 2019 S.R.L.

Debitore esecutato: [REDACTED]

RELAZIONE

All'Ill.ma Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Il sottoscritto Ing. Carestia Emanuele (CRSMNL77B17E690S), nato a LORETO il 17.02.1977, residente a Recanati in Frazione Sambucheto n. 34/A, con studio professionale in in Frazione Sambucheto n. 34/A, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con il n. B76, ad evasione dell'incarico di Consulente per la stima del compendio pignorato, conferitogli dal Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, per udienza del 12/11/2025, prestava il giuramento e fissava l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi di causa relativamente ai terreni siti in Porto Recanati Via C. Peruzzi, il giorno 16 maggio 2025 alle ore 10.00

Svolgimento delle operazioni peritali abitazione 1:

Il giorno 11/06/2025 alle ore 10,00, avveniva il sopralluogo in Porto Recanati Via C. Peruzzi come sopra indicato presso i luoghi di causa per la valutazione dei terreni fabbricabili.

Inoltre ho provveduto a realizzare una documentazione fotografica, necessaria per immortalare lo stato dei luoghi e manutenzione.

Al sopralluogo hanno partecipato, oltre al sottoscritto CTU, il custode giudiziario Avv. Maria Abbatantuoni,



Visto ciò ed in risposta al quesito posto, si descrive quanto di seguito:

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto di pignoramento

Registro generale n. 13679

Registro particolare n. 10704 del 26/09/2024

Quota colpita

Terreno fabbricabile comune di Porto Recanati Via C. Peruzzi, snc

Dati catastali Foglio 20 particelle 465 e 470

Valore di mercato € 194.964,00

Base d'asta

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione: libero

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: «L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»

I terreni oggetto della perizia di stima sono ubicati nel comune di Porto Recanati in Via C. Peruzzi, i terreni sono distinti in catasto al foglio 20 part. 465 la quale ha una superficie catastale di mq 882 qualità seminativo arborato classe 2 con reddito domenicale di € 5,47 e agrario di € 5,47, mentre la particella 470 adiacente ha una superficie catastale di mq 595 qualità seminativo arborato classe 2 con reddito domenicale di € 3,69 e agrario di € 3,69, totali mq 1447,



Rif. 2

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Morbidelli Roberto, Notaio in Recanati (MC), del 24/06/2008 rep. 63018/13996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 02/07/2008 al n. 6851 di formalità; favore: [REDACTED] con sede a [REDACTED], per la piena proprietà; contro:

[REDACTED], per la piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Morbidelli Roberto, Notaio in Recanati (MC), del 24/04/2008 rep. 62754/13860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 07/05/2008 al n. 4940 di formalità; favore: [REDACTED] per la piena proprietà; contro:

[REDACTED], per 1/2 della piena proprietà ciascuno.

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Patruno Sabino, Notaio in Porto Recanati (MC), del 30/06/2005 rep. 31468/11253, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 05/07/2005 al n. 6128 di formalità; favore: [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 della piena proprietà ciascuno; contro:

[REDACTED], per la piena proprietà.

- Originariamente di proprietà di: [REDACTED] per la piena proprietà, per essere ad essa pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fanti Mario, Notaio in Porto Recanati, del 20/05/1987 rep. 38001, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 26/05/1987 al n. 4111 di formalità.

QUESITO 3: «L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»



[REDACTED]) con sede a [REDACTED] per la piena proprietà e che a tutto il 16/10/2024 risulta libera da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria n. 2827 del 07/07/2008 favore: [REDACTED] [REDACTED] – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] e contro: [REDACTED]) con sede a [REDACTED] per Euro 675.000,00 di cui 450.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; come da Atto Notarile pubblico a rogito Dott. Morbidelli Roberto, Notaio in Recanati (MC), in data 24/06/2008 rep. 63019/13997.

- Ipoteca conc. amministrativa / riscossione n. 1867 del 21/11/2018 favore: [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] contro: [REDACTED] [REDACTED] per Euro 264.171,52 di cui Euro 132.085,76 per capitale, derivante da ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo, come da Atto Pubblico Ufficiale: [REDACTED] in data 20/11/2018 rep. 778/6318.

- Pignoramento Immobiliare n. 10704 del 26/09/2024 favore: [REDACTED], [REDACTED] e contro: [REDACTED] [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata (MC), in data 11/09/2024 rep. 2592.

Non sussistono diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), in quanto il fabbricato non è stato edificato, e non ci sono spese a carico dell'acquirente le quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

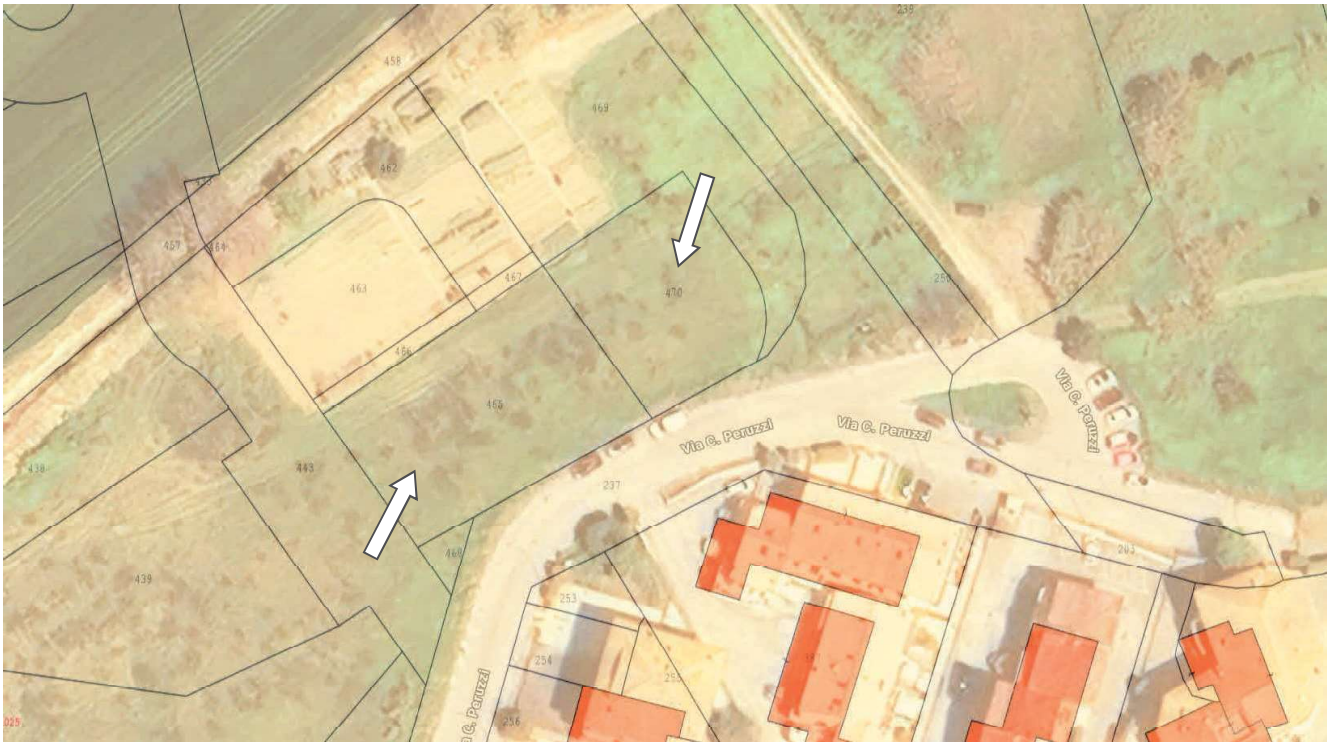
QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

Il terreno fabbricabile non risulta occupato e recintato, allo stato attuale è rimasto incolto



QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Il terreno è attualmente incolto, è delimitato da dai paletti posti a confine delle due particelle (465 e 470) del foglio 20, non sono stati effettuati controlli mediante rilievi sul campo, ma solamente tramite sovrapposizione delle mappe catastali con le foto aeree (vedi foto allegate)









QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Il terreno fabbricabile come da PRG e NTA con ultimo adeguamento del 2020 del comune di Porto Recanati, è inserito all'interno del P.L.2.1 (Pianano di lottizzazione)

ART. 14 - ZONE DI ESPANSIONE - C -.

Sono le Zone Omogenee C di cui all'art.2 del D.M. n.1444/68.

In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati)

Sottozona C1 PL1 – PL2 .

Jt- Indice di densità territoriale: 1,20 mc./mq.

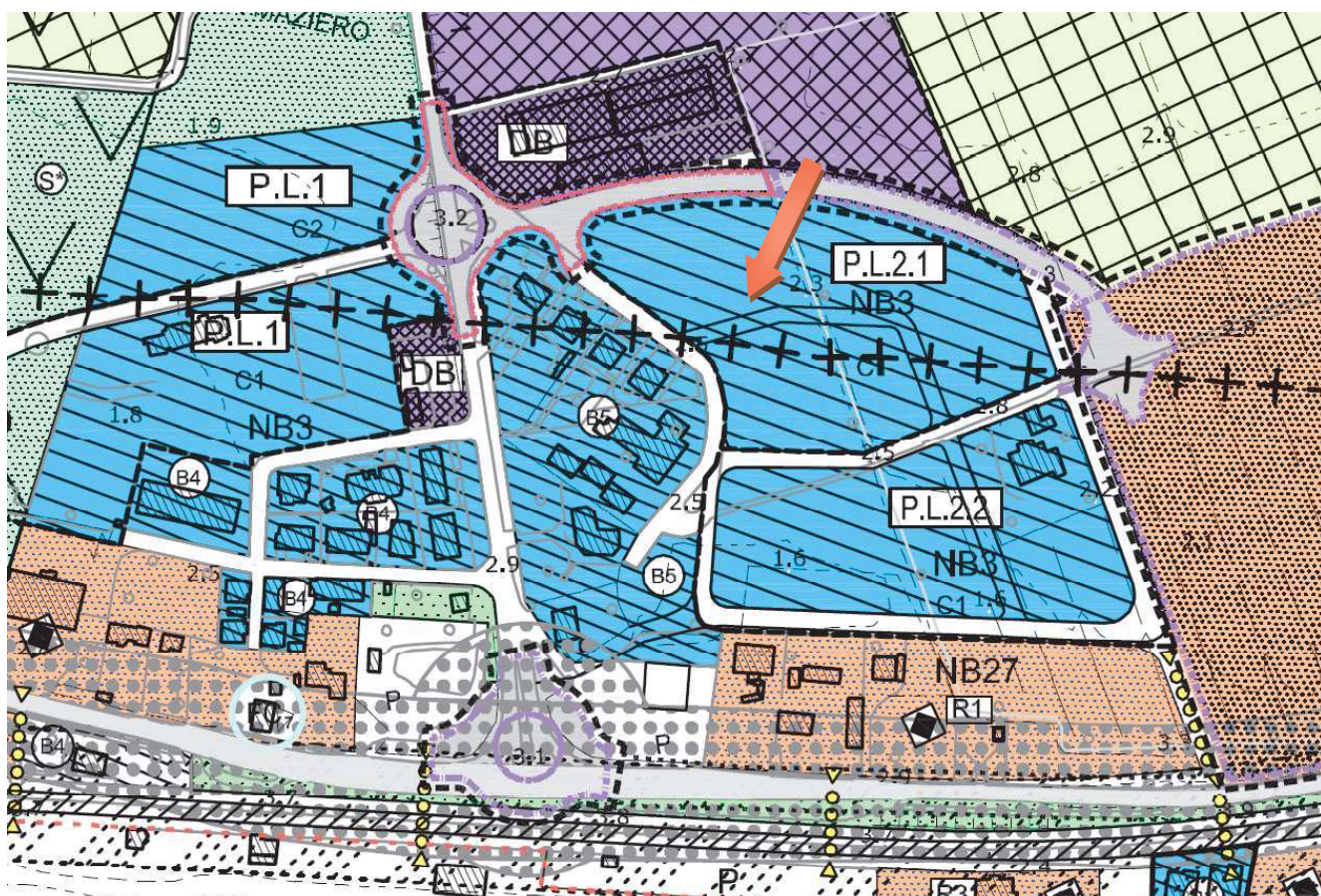
H - Altezza massima: 12,00 ml.

Df - Distanza tra fabbricati: 11,00 ml.

Dm- Distanza dai confini: 5,50 ml.

Sp - Dotazione standard: 18,0 mq./100 mc. più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/100 mc.) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.





QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

Stima analitica in base al valore di trasformazione

Il bene oggetto di stima si viene a considerare sotto l'aspetto economico del valore di trasformazione come fattore della produzione con il quale si possa avere il prodotto edilizio finito attraverso un investimento giudicato economicamente vantaggioso.

Il valore ricercato scaturisce, quindi, dalla differenza tra i ricavi complessivi ottenibili dalla vendita del prodotto finito ed il suo parziale costo di produzione (al netto dell'area), il tutto scontato all'attualità per il tempo della normale trasformazione.

Comporta la possibilità di procedere alla stima analitica facendo riferimento all'effettiva destinazione di utilizzo dell'appezzamento conoscendo di esso la reale potenzialità edificatoria.



La formula di riferimento sulla base della potenziale fabbricabilità è la seguente:

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

dove :

- VT identifica il valore attuale dell'area
- VM è il valore complessivo del prodotto edilizio finito;
- K è la sommatoria dei costi di realizzazione;
- r è il tasso di interesse all'attualità;
- n è il tempo intercorrente tra l'acquisto dell'area e la vendita (alienazione) del prodotto edilizio finito.

Determinazione di VM :

Si determina il valore di mercato del prodotto edilizio finito adottando il più probabile prezzo di mercato di immobili simili a quelli in progetto di realizzazione, presumendo analogia di caratteristiche estrinseche ed ordinarietà nella tipologia strutturale. Si potranno utilizzare i parametri dell'OMI o indagini dirette

Determinazione di K :

Per quanto riguarda il calcolo dei costi di produzione si è partiti come riferimento iniziale dai costi di costruzione medi orientativi che vengono aggiornati e pubblicati dai Prezziari Regionali, dai Prezziari delle opere edili della Camera di Commercio o da indagini di mercato consultando Prezziari dei fornitori locali. A questi saranno aggiunti Oneri, Profitti e eventuali costi Opzionali per la completa realizzazione dell'Opera.

Determinazione di $(1+r)^n$:

Tale espressione consente di allineare cronologicamente i due termini, non coevi, dell'eguaglianza su esposta, ovvero definire un coefficiente di anticipazione per allineamento cronologico

Il tempo n intercorrente fra la data dell'inizio e la completa alienazione del prodotto edilizio finito, può prevedersi, nell'ipotesi di normale ed immediata utilizzabilità del suolo, negli anni che saranno poi esposti nella stima

Il simbolo r identifica, invece, il saggio di interventi produttivi nel settore edilizio, ovvero gli interessi sul capitale anticipato per il potenziale acquisto del terreno



Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima Analitica per Trasformazione-Confronto Diretto-, si ha:

Descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, terreno fabbricabile sito in Porto Recanati Via C. Peruzzi

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Terreno edificabile

Comune:	PORTO RECANATI (MC), 62017
Indirizzo:	Via C. Peruzzi, snc



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:



Stima Terreno edificabile - Terreno sito nel comune di PORTO RECANATI (MC) Via C. Peruzzi, snc

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

METODO PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

ANALISI DI EDIFICABILITÀ

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG riportate nella tabella seguente e sarà possibile realizzare con un'altezza media di "6,00 m":

Tot. Volume: 1 772,40 mc

Tot. Superficie: 295,40 mq

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG/PUC	Indice di edificabilità	Volume Edificabile	Altezza
1	TR foglio 20 mappale 465	882,00	Zona C	1,20	1 058,40	6,00
2	TR foglio 20 mappale 470	595,00	Zona C	1,20	714,00	6,00

Il valore dei potenziali ricavi, è stato calcolato mediante una ricerca di mercato su edifici residenziali di nuova costruzione, presso le agenzie immobiliari e operatori del settore. Sono stati individuati così i valori unitari in comune commercio, espressi in €/mq di superficie commerciale. Questi valori sono stati anche confrontati con i dati forniti dall'O.M.I. dell'agenzia del territorio.

VALORI OMI

Anno: 2024 Semestre: 2 Destinazione Residenziale
Codice Zona: D2 Zona: Periferica/VIA SALVO D'ACQUISTO, ZONA PINETA, SANTA MARIA IN POTENZA

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	OTTIMO	1 950,00	2 500,00	Lorda
Box	NORMALE	850,00	1 000,00	Lorda



CALCOLO DELLE SUPERFICI REALIZZABILI E RICAVI ATTESI (VM)

TR foglio 20 mappale 465	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
Nuova superficie		0,00	0,00	150,00
Nuova superficie		0,00	0,00	30,00
Totale Superficie Realizzabile				180,00

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Abitazioni civili	2 225,00	2 300,00	2 262,50	339 375,00
Box	925,00	1 000,00	962,50	28 875,00

TR foglio 20 mappale 470	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Tot. Superficie
Nuova superficie		0,00	0,00	90,00
Nuova superficie		0,00	0,00	20,00
Totale Superficie Realizzabile				110,00

Destinazione OMI	Valore Omi €/mq	Valore Agenzia €/mq	Valore Medio €/mq	Ricavo Atteso €
Abitazioni civili	2 225,00	2 300,00	2 262,50	203 625,00
Box	925,00	1 000,00	962,50	19 250,00

Totale Ricavi Attesi: € 591 125,00

CALCOLO DEI COSTI (K)

Costi Standard

Oneri Concessori	€ 50 000,00	Valore Calcolato	Valore Manuale
Costo di costruzione (€/mc)	65,00 €	115 206,00 €	
Onorari professionali	10,00 %	11 520,60 €	
Profitto imprenditore	20,00 %	35 345,32 €	
Oneri finanziari	5,00 %	10 603,60 €	
Totale Costi	€ 411 675,52		

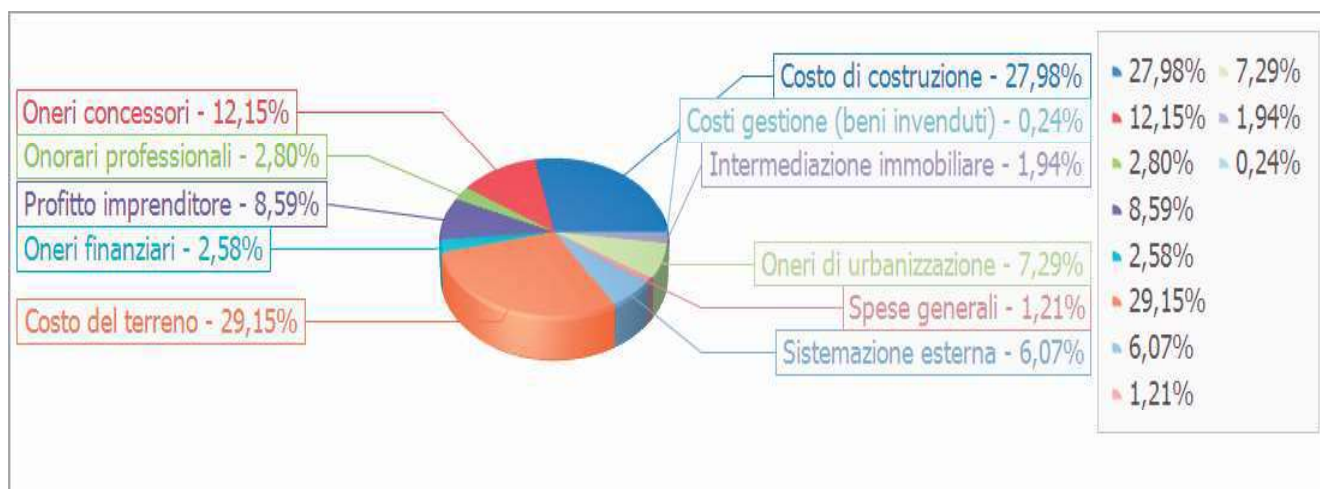
Costi Opzionali

Descrizione	Valore €
Costo del terreno	120 000,00
Sistemazione esterna	25 000,00
Spese generali	5 000,00
Oneri di urbanizzazione	30 000,00
Intermediazione immobiliare	8 000,00
Costi gestione (beni invenduti)	1 000,00

Totale Costi Opzionali € 189 000,00



Grafico di Incidenza dei costi



A seguito del calcolo dei costi inerenti il processo di costruzione, relativi oneri, profitti ed eventuali costi opzionali si stima un **TOTALE dei COSTI (K) pari a 411 675,52 €**

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO $(1+r)^n$

Una volta determinati tutti i dati necessari dei ricavi e dei costi, il valore del terreno edificabile viene individuato, dividendo i valori sopra indicati per il coefficiente di anticipazione per allineamento $(1+r)^n$

$$(1 + 2,5\%)^2 = 1,05$$

STIMA DEL TERRENO PER VALORE DI TRASFORMAZIONE

Date le analisi eseguite Il valore del terreno, individuato con il metodo del Valore di Trasformazione è pari a

$$VT = (VM - K) / (1+r)^n$$

$$VT = (591\,125,00 - 411\,675,52) / 1,05 = \text{€ } 170\,802,60$$

Che arrotondato all'euro è **€ 170 803,00**

Tabella di Sintesi della Stima:

Semestre OMI:	2° Semestre 2024	
Comune:	PORTO RECANATI (MC)	
Zona OMI:	Periferica/VIA SALVO D`ACQUISTO, ZONA PINETA, SANTA MARIA IN POTENZA	
Valore di trasformazione dei terreni (Cost Approach)		
Volume:		1 772,40
Altezza media:		6,00
Superficie Totale Realizzabile:		295,40
Ricavi Attesi:		591 125,00
Costo di Costruzione (Cc): (V * costo u. mq)		115 206,00
Oneri Concessori (Oc):		50 000,00
Oneri Professionali (Op): (% di Cc)		11 520,60
Profissto dell'Imprenditore (P): (% di Cc + Oc + Op)		35 345,32
Oneri Finanziari (Esposizione)(OF): (% di Cc + Oc + Op + P)		10 603,60
Voci e costi opzionali:		189 000,00
(1+r)^n: (r = Tasso di interesse %) (n = Tempo di realizzazione in anni)		1,05
Stima Valore terreno trasformazione: (Vt=[Vm -(Kc+Oc+Of+P+OneriOpzionali)]/[(1+r)^n])		170 802,60
Stima Valore terreno per indagine diretta:		194 964,00
Stima Valore medio di mercato:		194 964,00
Valore Stimato: (Media delle precedenti stime)		182 883,30



CONFRONTO DIRETTO

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

INDAGINE TERRITORIALE

Il terreno edificabile ricade nelle zone del PUC/PRG e con i prezzi medi di vendita riportate nella tabella seguente

N°	Descrizione	Sup. Lorda	Dest. PRG/PUC	Prezzo Vendita (mq)
1	TR foglio 20 mappale 465	882,00	Zona C	110,00
2	TR foglio 20 mappale 470	595,00	Zona C	110,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
Coefficiente globale		1,20

VALORE DI MERCATO DEL TERRENO DA INDAGINE TERRITORIALE

Visti i valori unitari individuati si avrà il seguente valore corretto dagli eventuali coefficienti di differenziazione utilizzati

N°	Descrizione	Valore Medio di Mercato €
1	TR foglio 20 mappale 465	97 020,00
2	TR foglio 20 mappale 470	65 450,00
Totale €		162 470,00
Coefficiente globale di differenziazione		1,20
Totale Corretto €		194 964,00

NOTE

Per questa metodologia di stima è stata eseguita un'indagine sull'andamento di mercato consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio locale e presso imprenditori del settore

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile in oggetto, si procede con la media aritmetica dei valori calcolati con le metodologie sopra esposte.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore €
Valore per trasformazione (CA)	= (€ 591 125,00 - € 411 675,52) / 1,05	170 802,60
Valore medio di mercato	= € 110 x 1,20 x 1 477 m ²	194 964,00
Valore per confronto diretto	= € 162 470,00 x 1,20	194 964,00

Valore medio stimato: € 182 883,30

Valore medio stimato (Arrotondato All'euro): € 182 883,00



Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Emanuele Carestia, con studio in RECANATI (MC), Frazione Sambucheto, 34/A, iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al numero B76, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 182.883,00 € (diconsi euro centoottantaduemilaottocentottantatre/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

P. RECANATI, 09/10/2025

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Recanati, li' 10/10/2025

Il C.T.U.

(ing. Emanuele Carestia)

