

TRIBUNALE ORDINARIO – MACERATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 182/2017

promossa da

BANCA ADRIATICA SPA (GIA' NUOVA BANCA DELLE MARCHE)

contro

Giudice

Dott. Andrea Enrico Polimeni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Aggiornamento a seguito della ricostruzione post sisma 2016

Tecnico Incaricato

Arch. Michela Cioverchia

Macerata, 3 dicembre 2025

Il C.T.U.


Arch. Michela Cioverchia



5. considerazione delle caratteristiche di straordinarietà dell'immobile oggetto di stima e aggiustamenti percentuali del valore ordinario;
6. eventuali aggiunte e detrazioni
7. individuazione del probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Si fa comunque presente che i contributi statali erogati con cui sono messe in essere le opere di ristrutturazione dell'immobile, sono legati alla ristrutturazione dell'immobile stesso, quindi anche in caso di vendita questi saranno trasferiti al nuovo acquirente.

STIMA DEL LOTTO 1

Negoziato individuato catastalmente come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA	INDIRIZZO
125	165	6	34	10	49 mq	61 mq	€ 2.244,68	Via XX settembre n. 16, Camerino Piano T

Consistenze

Negoziato PT: superficie commerciale mq 89,35

Analisi di mercato e comparativi

<i>Fonte</i>	<i>Tipologia e localizzazione immobile</i>	<i>Valore unitari</i>	<i>Parametri</i>	<i>Valore di mercato per immobili simili</i>
OMI Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	Centro storico Camerino (MC)	da €/mq 750,00 a €/mq 1.350,00 (coeff. x 1.00)	mq 89,35	da € 67.012,50 a € 120.622,50
Borsino Immobiliare	Centro storico Camerino (MC)	da €/mq 330,00 a €/mq 484,00 (coeff. x 1.00)	mq 89,35	da € 29.485,50 a € 43.245,40
Comparativo 1	Negoziato in Camerino (MC), Via Cesare Battisti (centro storico)	€/mq 411,76	mq 340	€ 140.000,00
Comparativo 2	Negoziato in Camerino (MC), Andrea D'Accorso (appena fuori dal centro storico)	€/mq 1.428,57	mq 105	€ 150.000,00
Comparativo 3	Negoziato in Camerino (MC), Via Le Mosse (appena fuori dal centro storico)	€/mq 657,19	mq 89	€ 58.490,00
Comparativo 4	Negoziato in Camerino (MC), Via Le Mosse (appena fuori dal centro storico)	€/mq 673,67	mq 177	€ 119.240,00



6. eventuali aggiunte e detrazioni

7. individuazione del probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Si fa comunque presente che i contributi statali erogati con cui sono messe in essere le opere di ristrutturazione dell'immobile, sono legati alla ristrutturazione dell'immobile stesso, quindi anche in caso di vendita questi saranno trasferiti al nuovo acquirente.

STIMA DEL LOTTO 2

Edificio multifunzionale censito catastalmente come segue:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE	RENDITA	INDIRIZZO	
20	22	5	C/6	2	39 mq	39 mq	€ 84,60	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T	
20	22	10	B/7	U	56 mc	35 mq	€ 11,57	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano 1	
20	22	15	A/2	2	28 vani	909 mq	€ 2.386,03	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T-1-2	
20	22	16	C/2	2	505 mq	644 mq	€ 991,08	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T-1	
20	22	17	A/3	3	5,5 vani	146 mq	€ 298,25	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T-1	
20	22	18	C/2	2	44 mq	49 mq	€ 86,35	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T	
20	22	19	C/6	2	14 mq	19 mq	€ 30,37	Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T	
20	22	13	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 5-10-15-18-19						Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T
20	22	13	BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 16-17						Contrada Pian di Giove, 12 Muccia Piano T

Consistenze

Abitazione sub 15: superficie commerciale mq 541,00

Accessori al sub 15 (locale di sgombero, cantina, ripostiglio, legnaia, soffitta): superficie commerciale mq 796,00

Magazzino e cantina sub 16 e accessori: superficie commerciale mq 636,38

Abitazione sub 17: superficie commerciale mq 156,50

Box singolo sub 5: superficie commerciale mq 57,00

Fienile e stalla sub 18 e sub 19: superficie commerciale mq 67,70

Cappellina sub 10: superficie commerciale mq 34,00

Corte sub 13 e sub 14 (BCNC): superficie commerciale mq 4.038,00

Analisi di mercato e comparativi per abitazioni civili

Fonte	Tipologia e localizzazione immobile	Valore unitari	Parametri	Valore di mercato per immobili simili
OMI Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate	Col di Giove, Muccia (MC)	da €/mq 450,00 a €/mq 600,00 (coeff. x 1.00)	mq 541,00	da € 243.450,00 a € 324.600,00



Borsino Immobiliare	Col di Giove, Muccia (MC)	da €/mq 798,00 a €/mq 1.173,00,00 (coeff. x 1.00)	mq 541	da € 347.322,00 a € 510.704,00
Comparativo 1	Maddalena, Muccia (MC)	€/mq 1.315,78	mq 190	€ 250.000,00
Comparativo 2	Col di Giove, Muccia (MC)	€/mq 1.150,00	mq 200	€ 230.000,00

Valore di mercato dell'immobile

Considerando pertanto l'andamento del mercato immobiliare all'attualità e tutte le caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche del caso, si ritiene verosimilmente corretto assegnare all'immobile oggetto di stima i seguenti valori unitari:

- abitazioni civili € 900,00 (coeff. x 1,00)
- box, magazzini, depositi, ecc. € 450,00 (coeff. X 0,50)
- cappellina € 1.200,00 (coeff. x 1,00)
- corte comune € 27,00 (coeff. x 0,03)

Pertanto si procede con il calcolo del presumibile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima in base alla sua consistenza, ottenendo quanto segue:

Abitazioni (coeff. x 1,00):	mq 697 x €/mq 900,00 =	€ 627.300,00
Box e depositi (coeff. x 0,5):	mq 1.557,08 x €/mq 450,00 =	€ 700.686,00
Cappellina (coeff. 1,00):	mq 34 x €/mq 1.200,00 =	€ 40.800,00
Corte comune (coeff. x 0,03):	mq 4.038,00 x €/mq 27,00 =	€ 109.026,00
		€ 1.477.812,00

VALORE DELL'IMMOBILE (arrotondato)

€ 1.478.000,00

diconsi in euro unmilionequattrocentosettantottomila



Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento ove fosse ritenuto necessario.

Con osservanza

Macerata, 03.12.2025

Il C.T.U.

Arch. Michela Cioverchia




