



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Dott.ssa Michela Andrenelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Simona Galie'

CF:GLASMN72R71H211T

con studio in POTENZA PICENA (MC) C.da Montecanepino 193

telefono: 3286163948

email: simona.galie@alice.it

PEC: simona.galie@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:



A appartamento a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 43I, della superficie commerciale di **121,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare costituita da due fabbricati paralleli a pianta rettangolare, leggermente sfalsati e collegati da loggia e scale esterne centrali, che si sviluppano per due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano primo sottostrada, dove sono ubicati i garage ed i locali destinati a deposito o di servizio. La struttura comprende n. 4 unità immobiliari. I due appartamenti posti al piano terra risultano collegati internamente con i locali al piano primo sottostrada, mentre gli appartamenti ubicati al piano primo sono collegati internamente con il piano sottotetto destinato a soffitta. La loggia si estende fino al piano sottotetto. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento, copertura a falde e finitura in coppi. Sono presenti due accessi carrabili lungo il confine Sud-Est del lotto, uno dei quali conduce alla corte comune sul fronte principale della struttura mentre l'altro costituisce accesso al piano primo sottostrada dove sono ubicati i garage. Entrambi gli accessi carrabili sono dotati di cancello automatico. L'accesso pedonale si trova anch'esso sul confine Sud-Est del lotto. La corte comune a Sud-Ovest del lotto è adibita a parcheggio e spazio di manovra. Nella stessa corte è ubicato un serbatoio GPL interrato a servizio delle unità immobiliari. L'intero lotto risulta recintato e lungo i confini Nord-Ovest e Sud-Ovest sono presenti muri di contenimento in cemento armato di altezza massima pari a circa 3,40m.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato posto più a Nord, si accede allo stesso attraverso la loggia comune ed è composto da soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, due camere singole di cui una con balcone, disimpegno, bagno e ripostiglio. Nel soggiorno-pranzo è collocata una scala a chiocciola in legno che conduce ai locali posti al piano primo sottostrada. L'appartamento affaccia su una corte comune (sub. 3) dove è stata realizzata una piscina, quest'ultima è alimentata e gestita da impianti collegati con lo stesso appartamento di proprietà dell'esecutato. Tale corte comune, interamente recintata, risulta di fatto utilizzata come una corte esclusiva. L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo. La presenza di muschio rilevata sulla pavimentazione del balcone è presumibilmente dovuta ad un ristagno d'acqua e/o a fughe della pavimentazione che necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord-Est affaccio su sottostante spazio comune/accesso ai garage (sub. 1), a Sud-Est spazio comune (sub. 1) e ingresso principale su spazio comune (sub. 3), a Sud-Ovest corte comune (sub. 3), a Nord-Ovest corte comune (sub. 3)

La corte (sub. 3) sulla quale affaccia l'appartamento (sub. 5) è uno spazio comune del fabbricato e non una corte esclusiva di proprietà dell'esecutato. Risulta tuttavia recintata su tutti i lati ed accessibile solo dall'interno dell'appartamento o attraverso un cancello, ubicato a lato dell'ingresso principale dell'appartamento, con chiavi in possesso dell'esecutato e degli occupanti dell'immobile, come da dichiarazioni di questi ultimi in sede di sopralluogo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

B deposito a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 43I, della superficie commerciale di **29,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 5) alla quale si rimanda.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo sottostrada, comunica direttamente con l'appartamento di cui al Corpo A attraverso una scala a chiocciola in legno e con il garage (sub. 9) attraverso un disimpegno. Si compone di un ambiente principale, allo stato di fatto adibito a taverna, ed uno secondario di dimensioni ridotte con funzione di deposito. Entrambi i locali hanno un'altezza netta



pari a 2,70m e la destinazione d'uso degli stessi come da titolo edilizio assentito e come da accatastamento è quella di deposito. Trattasi infatti di locali interrati privi di illuminazione diretta utilizzabili solo per scopi accessori (deposito, cantina ecc.). Sono presenti n. 2 bocche di lupo, una delle quali (quella corrispondente all'ambiente principale) non risulta riportata nella planimetria di progetto, che non garantiscono sufficiente illuminazione ed aerazione naturali necessarie per l'abitabilità di tali locali. L'ambiente principale è stato comunque predisposto per ospitare una cucina (presente e rappresentata nelle immagini fotografiche) lungo la parete perimetrale controterra ed un caminetto (non presente) nell'angolo della parete di fondo con accesso al disimpegno/garage. Come da dichiarazioni degli occupanti in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento a pavimento relativo all'appartamento (sub. 5) è stato esteso anche ai locali del piano primo sottostrada. Alcune tracce di umidità di risalita interessano le pareti perimetrali dell'ambiente principale. Per l'immobile in oggetto, la planimetria catastale differisce da quella relativa al progetto approvato non risultando delimitato il locale secondario e, con particolare riferimento all'ambiente principale, la destinazione d'uso allo stato di fatto è difforme da quella autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord-Est altri garage (sub. 8 e sub. 10, altre proprietà), a Sud-Est altri locali destinati a deposito (sub. 11 e sub. 12, altre proprietà), a Sud-Ovest muro in calcestruzzo controterra, a Nord-Ovest disimpegno e locale destinato a deposito (sub. 9, stessa proprietà)
L'immobile risulta individuato come deposito sia nel titolo edilizio che nell'accatastamento.
Allo stato di fatto è utilizzato come taverna e deposito.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

C box singolo a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 43I, della superficie commerciale di **24,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 5) alla quale si rimanda.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo sottostrada, in corrispondenza del lastrico solare (sub. 3, spazio comune di fatto utilizzato come corte esclusiva) sul quale affacciano i locali dell'appartamento posto al piano terra (sub. 5). E' costituito da un locale principale adibito ad autorimessa, un disimpegno dal quale si accede anche al locale di cui al Corpo B (sub. 13) ed un locale secondario destinato a deposito come da titolo edilizio assentito, ma convertito in bagno. Lungo la parete perimetrale Nord-Ovest del garage è stata ricavata un'ampia apertura effettuando un taglio sulla muratura in calcestruzzo, che da progetto autorizzato sarebbe dovuta invece essere controterra, e realizzando quindi un passaggio diretto ad un locale realizzato fra il garage ed il muro di contenimento sul confine del lotto. Tale locale ha una larghezza media di circa 1,87m, al netto delle strutture perimetrali, e si estende per tutta la lunghezza dell'immobile in oggetto e parallelamente allo stesso. Sulla parete di fondo di tale locale prospettante sulla corsia di accesso ai garage è stata ricavata un'apertura, allo stato di fatto priva di infisso e tamponata con del tavolame. Nel locale così ricavato, in difformità al titolo edilizio e non sanabile, trovano alloggio la caldaia murale (generatore dell'impianto termico) e l'impianto di alimentazione e gestione della piscina, realizzata però sulla corte comune (sub. 3). Lo stesso è inoltre utilizzato come deposito di materiale vario.

L'immobile è stato realizzato in difformità sia rispetto al titolo edilizio depositato presso gli uffici comunali che rispetto al progetto strutturale depositato presso l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. L'intera struttura del fabbricato, comunque, è stata oggetto di collaudo statico con attestato di deposito prot. n. 26893 del 14/04/2007. Dalle immagini fotografiche allegate si evince che il piano primo sottostrada risulta completamente fuori terra lungo il prospetto Nord-Est del fabbricato. La parete Nord-Est dell'immobile in oggetto, ove allo stato attuale è ubicata la porta di accesso al garage,



era prevista a progetto come completamente interrata con accesso allo stesso da uno spazio comune al confinante garage di altra proprietà (sub. 8).

L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il locale garage (ritinteggiato a seguito di principio di incendio occorso nel dicembre 2024, come da dichiarazione degli occupanti), fatta eccezione per la porta sezionale di ingresso allo stesso che necessita di nuova motorizzazione e/o riparazione dell'esistente (attualmente non funzionante a seguito del citato evento), e per la finitura dell'intonaco del soffitto che necessita di manutenzione. Risultano in buone condizioni anche il disimpegno ed il locale deposito/bagno. Come da dichiarazioni degli occupanti in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento a pavimento relativo all'appartamento (sub. 5) è stato esteso anche ai locali del piano primo sottostrada.

Per l'immobile in oggetto, la planimetria catastale differisce da quella relativa al titolo edilizio assentito non risultando individuati né il locale secondario né il disimpegno. La planimetria dello stato approvato differisce dallo stato di fatto per l'ubicazione della porta di accesso al garage: si accede direttamente dalla corsia comune parallela al prospetto Nord-Est del fabbricato che conduce ai garage. La destinazione d'uso del locale secondario, allo stato di fatto, è difforme da quella autorizzata: è stato realizzato un bagno nel locale destinato a deposito. Nessun elaborato grafico agli atti rappresenta il locale adiacente al garage ricavato fra la muratura perimetrale Nord-Ovest dello stesso ed il muro di contenimento sul confine del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord-Est affaccio su spazio comune, a Sud-Est altro garage (sub. 8, altra proprietà), a Sud-Ovest muro in calcestruzzo controterra, a Nord-Ovest muro in calcestruzzo controterra e locale abusivo non sanabile

Parte del garage è destinato a deposito con disimpegno per comunicazione diretta con sub. 13 di proprietà dell'esecutato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,13 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 146.575,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.917,90
Data di conclusione della relazione:	22/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In sede di primo accesso del Custode, effettuato congiuntamente al perito stimatore in data 17/04/2025, l'occupante ha dichiarato di risiedere nell'immobile pignorato da oltre quattro anni in forza di comodato d'uso gratuito stipulato verbalmente, non registrato, con lo zio (debitore esecutato) il quale, contattato telefonicamente, ha confermato il comodato gratuito concesso al proprio familiare. Come da verbale di accesso del Custode del 18/10/2025 l'occupante si è impegnato ad offrire l'importo di € 380,00 mensili a titolo di indennità di occupazione. Considerata la tipologia e consistenza dell'immobile, la localizzazione dello stesso e le relative valutazioni per locazioni degli osservatori dei mercati (OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate/Borsino Immobiliare) si ritiene che l'indennità di occupazione proposta dall'occupante possa essere considerata congrua.

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 30/03/2007 a firma di Notaio CERRETO ALESSANDRA con sede a Corridonia (MC) ai nn. 17448/3843 di repertorio, iscritta il 02/04/2007 ai nn. RP 1282 - RG 5466, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita agli immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9 e 13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio CHESSA PAOLO con sede a Corridonia (MC) ai nn. 204120/25305 di repertorio, iscritta il 16/01/2009 ai nn. RP 120 - RG 873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 72.000,00.

Importo capitale: € 36.265,67.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita agli immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9, 13 e 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:



pignoramento, stipulata il 19/10/2018 a firma di Ufficiale giudiziario - Tribunale di Macerata ai nn. 2891 di repertorio, trascritta il 12/11/2018 ai nn. RP 9493 - RG 12854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita agli immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9, 13 e 3

pignoramento, stipulata il 12/06/2024 a firma di UNEP c/o Tribunale di Macerata ai nn. 1417 di repertorio, trascritta il 23/07/2024 ai nn. RP 8487 - RG 10841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita agli immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9, 13 e 3.

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:	€. 90,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	Non definiti
Ulteriori avvertenze:	

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono ubicati in un fabbricato composto da più proprietà (n. 4 unità immobiliari) non formalmente costituite in condominio. Relativamente alle spese in comune, per l'impianto elettrico di gestione degli spazi comuni e degli accessi pedonale e carrabili con cancelli automatici, gli occupanti hanno dichiarato, come da verbale di sopralluogo del 18/10/2025 agli atti, un importo medio di circa 15,00€ a bimestre, per ciascuna unità immobiliare. E' comunque presente un contatore separato ubicato al primo piano sottostrada con utenza intestata all'esecutato. Gli occupanti hanno dichiarato che i pagamenti sono regolari e non ci sono spese insolte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2007), con atto stipulato il 30/03/2007 a firma di Notaio CERRETO ALESSANDRA con sede a Corridonia (MC) ai nn. REP 17447/3842 di repertorio, trascritto il 02/04/2007 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio ai nn. RP 3414 - RG 5465.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9, 13 - Catasto Fabbricati.

Compravendita contro [REDACTED]
[REDACTED] - Piena proprietà per la quota 1/1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2002



fino al 29/09/2004), con atto stipulato il 01/07/2002 a firma di Notaio VALORI LINO con sede a Macerata (MC) ai nn. REP 72232/7323 di repertorio, trascritto il 02/07/2002 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio ai nn. RP 6222 - RG 8839.

Il titolo è riferito solamente a immobile di cui al Foglio 20 Particella 258 (Superficie 810 mq) - Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED] Con atto stipulato il 01/07/2002 dal Notaio VALORI LINO con sede a Macerata (MC), rep. 72232/7323, trascritto il 02/07/2002 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio al RP 6221 - RG 8838, è stata costituita una servitù di passaggio tra il fondo servente Particella 79, contro [REDACTED], e il fondo dominante Particella 258, a favore di [REDACTED] come sopra identificati, entrambe del Foglio 20 Catasto Terreni. Oggetto della servitù: passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo sulla striscia di terreno della larghezza di ml. 7,50 distinta in catasto con la particella 79 porzione, al fine di consentire l'accesso dal fondo dominante alla strada provinciale Loro Piceno - Macina; accesso per il quale è necessario attraversare le particelle 173,148,143, 142 e 237 di proprietà di terzi ma attualmente di uso pubblico. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 20 Particella 395 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 20 Particelle 258 e 387.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2004 fino al 30/01/2006), con atto stipulato il 29/09/2004 a firma di Notaio CHESSA PAOLO con sede a Corridonia (MC) ai nn. REP 186448/19835 di repertorio, trascritto il 05/10/2004 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio ai nn. RP 9345 - RG 15241.

Il titolo è riferito solamente a immobile di cui al Foglio 20 Particella 258 (Superficie 810 mq) - Catasto Terreni - Soppressa .

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED]. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 20 Particella 395 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 20 Particelle 258 e 387.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2005 fino al 30/01/2006), con atto stipulato il 01/08/2005 a firma di Notaio CHESSA PAOLO con sede a Corridonia (MC) ai nn. REP 192226/20909 di repertorio, trascritto il 10/08/2005 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio ai nn. RP 7601 - RG 12666.

Il titolo è riferito solamente a immobile di cui al Foglio 20 Particella 387 (Superficie 75 mq) - Catasto Terreni - Soppressa .

Compravendita contro [REDACTED]

[REDACTED]. Proprietario per la quota 1/1 dal 28/12/2004 a seguito di frazionamento, Pratica n. MC0134415 in atti dal 28/12/2004 (n. 134415.1/2004). La Particella 387 è stata originata dalla Particella 79 Foglio 20 Catasto Terreni già oggetto di frazionamento in atti dal 18/01/1991 (n. 1329.F01/1988). Le ispezioni effettuate su [REDACTED] non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era diventato proprietario del terreno identificato alla Particella 79 Foglio 20 Catasto Terreni. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 20 Particella 395 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 20 Particelle 258 e 387.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 17/02/2006 fino al 30/03/2007), trascritto il 17/02/2006 a Macerata - Agenzia Entrate - Ufficio Territorio ai nn. 405.1/2006.



Il titolo è riferito solamente a attuali riferimenti catastali per gli immobili oggetto di valutazione .
COSTITUZIONE del 17/02/2006 Pratica n. MC0017132 in atti dal 17/02/2006 COSTITUZIONE (n. 405.1/2006)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **prot. 6063 del 12/08/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sterro e livellamento terreno e sistemazione strada, presentata il 12/08/2002 con il n. prot. 6063 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 20 Particella 258.

Relazione di asseveramento a firma del Geom. Mauro Morichetti, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Macerata al n. 739, in qualità di progettista

Permesso di Costruire N. **10/04 (PE n. 01/04)**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI PALAZZINA PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 04/02/2004 con il n. 795 di protocollo, rilasciata il 11/05/2004 con il n. 3718 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al Foglio 20 Mappale 258 del Catasto Terreni.

Progettista e Direttore dei Lavori architettonici è il Geom. Morichetti Mauro (n. 739 Collegio Geometri della Provincia di Macerata). A seguito di accesso agli atti risulta che il contributo costo di costruzione - oneri urbanizzazione da versare ammontava ad un totale di € 27.050,80. Il Comune di Loro Piceno con prot. 10091 del 11/11/2025 comunicava allo scrivente perito "che a seguito di controlli effettuati presso gli uffici contabili di questo Comune, a fronte del contributo di € 27.050,80 dovuto per il rilascio del permesso di costruire relativo alla pratica in oggetto, risulta versata la somma di € 13.640,75. Resta pertanto da corrispondere a saldo la somma di € 13.410,05". Oltre alle superfici destinate a garage privati, il progetto prevedeva un'area dedicata a parcheggio al piano terra, per una superficie totale di 50mq (che interessava parte degli attuali sub. 3 e sub. 1 della Particella 395 del Foglio 20), necessaria per il rispetto della Legge n. 122/1989 "Legge Tognoli". Inoltre, ai fini del rispetto delle distanze dai confini e dell'altezza massima del fabbricato, il primo piano sotto strada doveva necessariamente essere interrato. Deposito pratica all'ex Genio Civile della Provincia di Macerata effettuato in data 08/09/2004, prot. 61692, da [REDACTED]

[REDACTED] (la quale risulta però proprietaria dell'immobile solo dal 29/09/2004) ed attestato al n. 22/331 in data 10/09/2004 prot. 62178. Progettista e Direttore dei Lavori strutturali è l'Ing. Quinzi Luca (n. 828 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno). Collaudatore statico è l'Ing. Quinzi Egidio (n. 94 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno). L'esecutrice delle opere strutturali è l'impresa edile [REDACTED]. La relazione a strutture ultimate, a firma del Direttore dei Lavori strutturali, è stata depositata in data 23/03/2007 con prot. 21006 dell'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. Il certificato di collaudo strutturale, a firma del Collaudatore statico, è stato depositato in data 16/04/2007 con prot. 26616 dell'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. La pratica n. 22/331 depositata all'ex Genio Civile della Provincia di Macerata, con attestato di deposito prot. 62178 del 10/09/2004, non contempla i muri di contenimento realizzati lungo il confine nord-ovest e sud-ovest del lotto.

Voltura del Permesso di Costruire n. 10 del 11/05/2004 N. **prot. 777 del 05/02/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di palazzina per civile abitazione - Contrada Grazie Fiastra - Foglio 20 Mappale 258, presentata il 20/01/2005 con il n. prot. 370 di protocollo,



rilasciata il 05/02/2005 con il n. prot. 777 di protocollo.

Voltura del permesso di costruire inizialmente rilasciato a [REDACTED] a seguito di atto di compravendita dell'immobile

Denuncia di inizio di attività edilizia **N. prot. 6070 del 08/08/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di piscina prefabbricata privata, presentata il 08/08/2006 con il n. prot. 6070 di protocollo.

[REDACTED], dichiara di presentare istanza in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 (appartamento ubicato al piano terra). Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Morichetti Mauro (n. 739 del Collegio Geometri della Provincia di Macerata) assevera per le opere in oggetto la conformità edilizia ed urbanistica nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Di fatto, la piscina è stata realizzata su parte comune del fabbricato identificata al Foglio 20, Particella 395, sub. 3 (Bene comune non censibile), peraltro già individuata alla data di presentazione della pratica in oggetto, e non su corte esclusiva di proprietà della ditta [REDACTED] in quanto l'immobile di cui al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 ne risulta privo. Inoltre, alla data di presentazione della denuncia di inizio di attività edilizia in oggetto, l'immobile ubicato al piano primo ed identificato al Foglio 20 Particella 395 sub. 7, a seguito di atto di compravendita del 26/07/2006, risultava già di proprietà di terzi e quindi con diritti sulle parti comuni del fabbricato. La ditta [REDACTED], quindi, non aveva titolo esclusivo per la presentazione della pratica in oggetto. Allo stato attuale la piscina, realizzata su parte comune del fabbricato, è alimentata e gestita dagli impianti idraulico ed elettrico afferenti all'appartamento al piano terra di cui al Foglio 20, Particella 395, sub. 5 oggetto di esecuzione immobiliare e le componenti principali degli impianti di alimentazione e gestione della piscina sono collocati in un locale abusivo (non sanabile) ubicato al piano primo sottostrada, comunicante con il garage identificato al Foglio 20, Particella 395, sub. 9 oggetto di esecuzione immobiliare. Inoltre, la porzione di corte comune nella quale è stata realizzata la piscina risulta recintata e l'accesso alla stessa è possibile solo attraverso l'appartamento al piano terra oggetto di esecuzione (sub. 5) o mediante un cancello esterno, che risulta chiuso con chiavi in possesso dell'esecutato e degli occupanti del citato appartamento (come da dichiarazioni degli stessi in sede di sopralluogo dello scrivente perito).

Denuncia di inizio di attività edilizia **N. prot. 4673 del 24/07/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 10/04 prot. 3718 del 11/05/2004 per intervento di "nuova costruzione" come definito dall'art. 3, comma 1, punto e) del D.P.R. 380/2001, presentata il 24/07/2007 con il n. prot. 4673 di protocollo.

[REDACTED], dichiara di presentare istanza in qualità di proprietario dell'immobile distinto al Foglio 20, Particella 395, sub. 4-6-10-11. Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Morichetti Mauro (n. 739 del Collegio Geometri della Provincia di Macerata) assevera per le opere in oggetto la conformità edilizia ed urbanistica nonché il rispetto delle norme igienico-sanitarie e di sicurezza. Di fatto, la variante in corso d'opera riguarda anche gli immobili distinti al Foglio 20, Particella 395, sub. 5-9-13, oggetto di esecuzione immobiliare e già di proprietà di [REDACTED], oltre che le parti comuni del fabbricato. Sia nella relazione tecnica che negli elaborati grafici il primo piano sottostrada è identificato come piano interrato, come anche nel permesso di costruire originario. Alla pratica edilizia sono allegate delle immagini fotografiche rappresentanti i lavori in corso d'opera, ma nessuna di queste è relativa al prospetto nord-est del fabbricato dove sono ubicati gli accessi ai garage. Gli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia in oggetto, sia nella vista in pianta che in prospetto, rappresentano accessi ai garage "in trincea" ovvero delimitati da terrapieni come anche per le pareti perimetrali del fabbricato (allo stato di fatto non presenti). L'accesso al garage di cui al Foglio 20,



Particella 395, sub. 9, oggetto di esecuzione immobiliare, era previsto attraverso un disimpegno comune interno alla sagoma del fabbricato anzichè direttamente dallo spazio esterno di manovra come allo stato di fatto. In particolare, l'intera parete nord-est di tale garage (dove allo stato di fatto è ubicato l'accesso) era individuata a progetto come completamente interrata.

Richiesta del certificato di agibilità N. **prot. 4365 del 09/07/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 09/07/2008 con il n. prot. 4365 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 5, 9, 13 - Catasto Fabbricati.

Si dichiarano conclusi i lavori in data 20/06/2008 ed alla pratica si allegano, fra l'altro: - dichiarazione del proprietario e del progettista e direttore dei lavori Geom. Morichetti Mauro (n. 739 Collegio Geometri della Provincia di Macerata) circa la realizzazione delle opere conformemente al progetto approvato e circa il rispetto di tutte le norme vigenti in materia igienico sanitarie e di sicurezza, di prevenzione incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dell'inquinamento e di tutte le altre specifiche normative per il tipo d'intervento realizzato; - dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulico ([REDACTED]) ed elettrico ([REDACTED]); - planimetria catastale del solo appartamento di cui al Foglio 20, Particella 395, sub. 5. Alla richiesta del certificato di agibilità, come acquisita in sede di accesso agli atti presso gli uffici comunali, non sono allegati né i progetti né gli schemi "as built" relativi a tali impianti prodotti dalle ditte esecutrici.

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **prot. 5640 del 15/09/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di opere interne, presentata il 15/09/2008 con il n. prot. 5640 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili di cui al Foglio 20, Particella 395, Subalterni 9, 13 - Catasto Fabbricati.

Il Progettista e Direttore dei Lavori Geom. Capodarco Francesco (n. 865 del Collegio dei Geometri della Provincia di Macerata) assevera che l'intervento consiste in "opere interne quali il rifacimento degli intonaci ammalo rati, successiva rasatura e nuova imbiancatura; sistemazione dei pavimenti; parziale controllo e riparazione degli impianti". Dichiarò inoltre che tale intervento non comporta la trasformazione o l'ampliamento degli impianti tecnologici, non necessitando quindi di presentazione di relativo progetto in quanto: - per l'impianto elettrico: "verranno sostituiti alcuni corpi illuminanti senza modificare l'impianto"; - per l'impianto termico: "non verrà modificato poiché già esistente". Negli elaborati grafici viene rappresentato uno stato dell'immobile, con particolare riferimento alla distribuzione interna, antecedente alla variante in corso d'opera presentata in data 24/07/2007 con prot. 4673. La relazione fotografica a corredo della denuncia di inizio di attività edilizia mostra invece immagini degli esterni che ben rappresentano lo stato di fatto dell'immobile, ossia l'accesso diretto al garage (sub. 9) dallo spazio esterno comune di manovra ed un locale adiacente allo stesso garage, ricavato nello spazio fra quest'ultimo ed il muro perimetrale del lotto, in difformità ai titoli edilizi assentiti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/11/2016 ad oggetto "PIANO REGOLATORE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL PTC PROVINCIALE - RIF. DELIBERE C.C. N. 20/2013 - N. 8/2014 - N. 19/2016. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 26 C. 8 L.R. N. 34/1992", l'immobile ricade in zona B - residenziale di completamento (art. 14 delle NTC). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 14 - ZONE DI COMPLETAMENTO - B - delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una



edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il Piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il Piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del PRG. Sottozona - B: If - Indice di Densità Fondiaria: 2,50 mc/mq; H - Altezza Massima: 9,50 ml.; Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml.; Dm - Distanza dai Confini: 5,00 ml.; Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.M. 1444/68 con un minimo di 5,00ml.; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, etc.) e verificare l'inserimento ambientale quando sono inseriti in contesti significativi o di margine dell'abitato.

In tutte le zone B di completamento individuate dal PRG per la realizzazione di manufatti per il superamento delle barriere architettoniche o per l'adeguamento igienico-sanitario di servizi è possibile la concessione della deroga dalle distanze tra fabbricati e dai confini ed alla volumetria massima ammissibile. Le deroghe sono concesse su documentata ed effettiva necessità e previa redazione di un Piano di Recupero ai sensi della L. 457/78 esteso anche a singoli immobili.

Per gli interventi edilizi previsti dal presente articolo, valgono le prescrizioni di cui all'art. 7 "Disciplina dell'intervento edilizio diretto" delle NTA.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente perito, congiuntamente al Custode giudiziario, al fine di rilevare lo stato dei luoghi, e a seguito di esame e valutazione della documentazione agli atti presso gli Uffici tecnici comunali e regionali (ex Genio Civile della Provincia di Macerata) come sopra riportata, di consultazione dell'atto di compravendita a favore del debitore esecutato, per gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, e di confronto con l'Ufficio tecnico comunale, la scrivente ha riscontrato una situazione complessa per gli immobili di proprietà del debitore esecutato che riguarda difformità edilizie, urbanistiche e strutturali anche di parti comuni del fabbricato. Si rinvia all'Allegato 3 - RELAZIONE SULLE IRREGOLARITÀ RISCONTRATE e all'Allegato 4 - RELAZIONE IN MERITO AL SUB. 3, PART. 395, FOGLIO 20 CATASTO FABBRICATI per quanto non specificato nella presente perizia. Allo stato attuale non risulta possibile quantificare in modo puntuale gli oneri ed i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate per il lotto in oggetto e per le parti comuni del fabbricato comunque connesse con lo stesso. Si è ritenuto quindi di adottare una riduzione in percentuale della valutazione di mercato dell'intero LOTTO 1 per difformità edilizie, urbanistiche e strutturali che richiedono valutazioni tecniche specifiche con oneri e costi di regolarizzazione che non possono essere quantificati speditivamente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come da Allegato 3 alla perizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato locale abusivo adiacente al garage.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Come da Allegato 3 alla perizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come da Allegato 3 alla perizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzato locale abusivo adiacente al garage.
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto termico, come da Allegato 3 alla perizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

BENI IN LORO PICENO CONTRADA GRAZIE FIASTRA 43I

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 43I, della superficie commerciale di **121,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare costituita da due fabbricati paralleli a pianta rettangolare, leggermente sfalsati e collegati da loggia e scale esterne centrali, che si sviluppano per due piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano primo sottostrada, dove sono ubicati i garage ed i locali destinati a deposito o di servizio. La struttura comprende n. 4 unità immobiliari. I due appartamenti posti al piano terra risultano collegati internamente con i locali al piano primo sottostrada, mentre gli appartamenti ubicati al piano primo sono collegati internamente con il piano sottotetto destinato a soffitta. La loggia si estende fino al piano sottotetto. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento, copertura a falde e finitura in coppi. Sono presenti due accessi carrabili lungo il confine Sud-Est del lotto, uno dei quali conduce alla corte comune sul fronte principale della struttura mentre l'altro costituisce accesso al piano primo sottostrada dove sono ubicati i garage. Entrambi gli accessi carrabili sono dotati di cancello automatico. L'accesso pedonale si trova anch'esso sul confine Sud-Est del lotto. La corte comune a Sud-Ovest del lotto è adibita a parcheggio e spazio di manovra. Nella stessa corte è ubicato un serbatoio GPL interrato a servizio delle unità immobiliari. L'intero lotto risulta recintato e lungo i confini Nord-Ovest e Sud-Ovest sono presenti muri di contenimento in cemento armato di altezza massima pari a circa 3,40m.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato posto più a Nord, si accede allo stesso attraverso la loggia comune ed è composto da soggiorno-pranzo, una camera matrimoniale, due camere singole di cui una con balcone, disimpegno, bagno e ripostiglio. Nel soggiorno-pranzo è collocata una scala a chiocciola in legno che conduce ai locali posti al piano primo sottostrada.



L'appartamento affaccia su una corte comune (sub. 3) dove è stata realizzata una piscina, quest'ultima è alimentata e gestita da impianti collegati con lo stesso appartamento di proprietà dell'esecutato. Tale corte comune, interamente recintata, risulta di fatto utilizzata come una corte esclusiva. L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo. La presenza di muschio rilevata sulla pavimentazione del balcone è presumibilmente dovuta ad un ristagno d'acqua e/o a fughe della pavimentazione che necessitano di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 3, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord-Est affaccio su sottostante spazio comune/accesso ai garage (sub. 1), a Sud-Est spazio comune (sub. 1) e ingresso principale su spazio comune (sub. 3), a Sud-Ovest corte comune (sub. 3), a Nord-Ovest corte comune (sub. 3)

La corte (sub. 3) sulla quale affaccia l'appartamento (sub. 5) è uno spazio comune del fabbricato e non una corte esclusiva di proprietà dell'esecutato. Risulta tuttavia recintata su tutti i lati ed accessibile solo dall'interno dell'appartamento o attraverso un cancello, ubicato a lato dell'ingresso principale dell'appartamento, con chiavi in possesso dell'esecutato e degli occupanti dell'immobile, come da dichiarazioni di questi ultimi in sede di sopralluogo.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



Soggiorno - pranzo



Soggiorno - pranzo



Camera matrimoniale



Camera singola





Camera singola



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Tolentino e Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di Chiaravalle di Fiastra, Anfiteatro Romano - Parco Archeologico Urbs Salvia.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada di accesso a nord-est



Vista del fabbricato dall'ingresso principale a sud-est



Vista del fabbricato dalla proprietà posta ad ovest





Vista dalla corte comune



Vista scala esterna comune da livello garage - Vista fabbricato a Nord da livello garage

SERVIZI

supermercato
 scuola per l'infanzia
 negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica (APE) per l'immobile in oggetto è stato simulato considerando l'impianto termico come assente in quanto il generatore (caldaia murale) è installato in un locale non a norma, difforme dai titoli edilizi, non sanabile e non a norma. L'impianto termico deve essere quindi verificato e riprogettato con collocazione della caldaia in altro ambiente. L'impianto attualmente non è collaudato nè mantenuto da personale tecnico qualificato. L'impianto non è censito al Catasto Unico Regione Marche Impianti Termici (CURMIT) ed è privo del relativo libretto.

Ai fini della valutazione dell'immobile in oggetto non si è tenuto conto della corte catastalmente identificata al Foglio 20, Particella 395, sub. 3, in quanto parte comune e indivisibile del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte. I titoli edilizi depositati presso gli uffici comunali riguardanti la realizzazione dell'intero fabbricato non individuano tale corte come esclusiva per l'immobile in oggetto. Inoltre, nell'atto di compravendita, stipulato il 30/03/2007 a firma del Notaio Cerreto Alessandra con sede a Corridonia (MC) al n. 17447 di repertorio - raccolta n. 3842, trascritto il 02/04/2007 a Macerata ai nn. RP 3414 - RG 5465, l'appartamento in oggetto, all'epoca in corso di definizione, è indicato come "confinante con: corte comune per tutti i lati". Nello stesso atto si precisa che la vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile veniva a trovarsi "con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comune ed indivisibili del fabbricato di cui l'immobile fa parte, così come per legge e destinazione, quali in particolare la praticella 395 sub 3, corte e loggia). Le ispezioni effettuate dallo scrivente perito relativamente al Foglio 20, Particella 395, sub. 3, sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni, non hanno individuato atti di compravendita relativi a tale corte, nè a favore dell'esecutato nè a favore di terzi.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: singole e doppia anta a battente al di sopra della media



realizzati in legno. Finestre e portefinestre in legno
infissi esterni: avvolgibili realizzati in plastica.
 Tapparelle in pvc

nella media

portone di ingresso: anta singola a battente
 realizzato in acciaio rivestito in legno

al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media

rivestimento interno: posto in bagno e cucina
 realizzato in piastrelle in ceramica

nella media

infissi interni: a battente e scorrevole realizzati in legno tamburato e legno e vetro. Porta in legno e vetro sul disimpegno zona notte. Porta scorrevole nel ripostiglio/sottoscala.

nella media

cancello: doppia anta a battente e scorrevole
 realizzato in acciaio. Cancelli automatici di ingresso sia alla corsia dei garage che alla corte comune adibita a parcheggio

nella media

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in a pavimento conformità: non conforme. La caldaia è installata in un locale non a norma, difforme dai titoli edilizi e non sanabile. E' necessaria la verifica e la riprogettazione dell'impianto termico con diversa collocazione della caldaia. L'impianto attualmente non è collaudato nè mantenuto da personale tecnico qualificato. L'impianto non è censito al Catasto Unico Regione Marche Impianti Termici (CURMIT) ed è privo del relativo libretto.

molto scarso

CLASSE ENERGETICA:



[110,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251219-043022-95312 registrata in data 19/12/2025

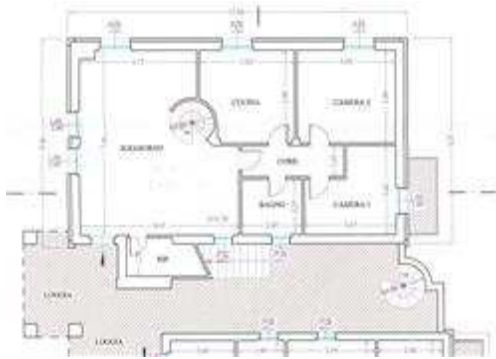
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

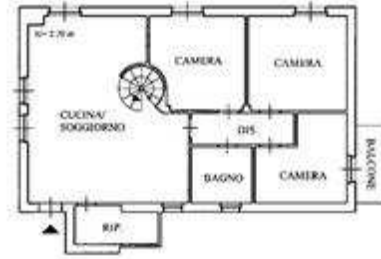
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	120,40	x	100 %	=	120,40
Balcone	3,70	x	25 %	=	0,93
Totale:	124,10				121,33





Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2025

Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata

Descrizione: Appartamento abitabile

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo - Loro Piceno (MC)

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 853,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 768,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Casa&Aste.it

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Piaggia Ascanio Marchesini - Loro Piceno (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 94.000,00 pari a 979,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 84.600,00 pari a 881,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 17/11/2025
 Fonte di informazione: dove.it
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Contrada Fiastra - Colmurano (MC)
 Superfici principali e secondarie: 145
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.027,59 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 134.100,00 pari a 924,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (15/12/2025)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Borsino Immobiliare (15/12/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.125,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) e nel limitrofo Comune di Colmurano (MC) nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 930,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,32	x	930,00	=	112.827,60
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 112.827,60
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.827,60
---	----------------------

BENI IN LORO PICENO CONTRADA GRAZIE FIASTRA 431

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B



deposito a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 43I, della superficie commerciale di **29,71** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 5) alla quale si rimanda.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo sottostrada, comunica direttamente con l'appartamento di cui al Corpo A attraverso una scala a chiocciola in legno e con il garage (sub. 9) attraverso un disimpegno. Si compone di un ambiente principale, allo stato di fatto adibito a taverna, ed uno secondario di dimensioni ridotte con funzione di deposito. Entrambi i locali hanno un'altezza netta pari a 2,70m e la destinazione d'uso degli stessi come da titolo edilizio assentito e come da accatastamento è quella di deposito. Trattasi infatti di locali interrati privi di illuminazione diretta utilizzabili solo per scopi accessori (deposito, cantina ecc.). Sono presenti n. 2 bocche di lupo, una delle quali (quella corrispondente all'ambiente principale) non risulta riportata nella planimetria di progetto, che non garantiscono sufficienti illuminazione ed aerazione naturali necessarie per l'abitabilità di tali locali. L'ambiente principale è stato comunque predisposto per ospitare una cucina (presente e rappresentata nelle immagini fotografiche) lungo la parete perimetrale controterra ed un caminetto (non presente) nell'angolo della parete di fondo con accesso al disimpegno/garage. Come da dichiarazioni degli occupanti in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento a pavimento relativo all'appartamento (sub. 5) è stato esteso anche ai locali del piano primo sottostrada. Alcune tracce di umidità di risalita interessano le pareti perimetrali dell'ambiente principale. Per l'immobile in oggetto, la planimetria catastale differisce da quella relativa al progetto approvato non risultando delimitato il locale secondario e, con particolare riferimento all'ambiente principale, la destinazione d'uso allo stato di fatto è difforme da quella autorizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq, rendita 47,41 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord-Est altri garage (sub. 8 e sub. 10, altre proprietà), a Sud-Est altri locali destinati a deposito (sub. 11 e sub. 12, altre proprietà), a Sud-Ovest muro in calcestruzzo controterra, a Nord-Ovest disimpegno e locale destinato a deposito (sub. 9, stessa proprietà)

L'immobile risulta individuato come deposito sia nel titolo edilizio che nell'accatastamento. Allo stato di fatto è utilizzato come taverna e deposito.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Tolentino e Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di Chiaravalle di Fiastra, Anfiteatro Romano - Parco Archeologico Urbs Salvia.





Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada di accesso a nord-est



Vista del fabbricato dall'ingresso principale a sud-est



Vista del fabbricato dalla proprietà posta ad ovest



Vista dalla corte comune



Vista scala esterna comune da livello garage - Vista fabbricato a Nord da livello garage

SERVIZI

supermercato
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle in ceramica

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in a pavimento conformità: non conforme. La caldaia è installata in un locale non a norma, difforme dai titoli edilizi e non sanabile. E' necessaria la verifica e la riprogettazione dell'impianto termico con diversa collocazione della caldaia. L'impianto attualmente non è collaudato nè mantenuto da personale tecnico qualificato. L'impianto non è censito al Catasto Unico Regione Marche Impianti Termici (CURMIT) ed è privo del relativo libretto.

molto scarso ★☆☆☆☆☆☆☆☆☆



Locale principale - Vista su parete di fondo con accesso al locale secondario



Locale principale - Vista su parete di fondo con accesso al disimpegno/garage



Scala di collegamento con appartamento (sub. 5) e vista locale secondario



Particolare infisso su bocca di lupo (locale principale)





Particolare videocitofono e accesso al disimpegno/garage



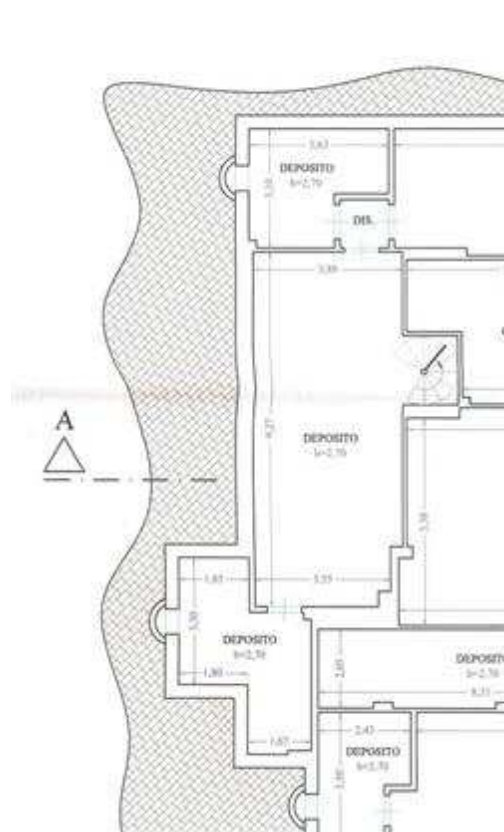
Ambiente secondario con particolare infisso su bocca di lupo

CONSISTENZA:

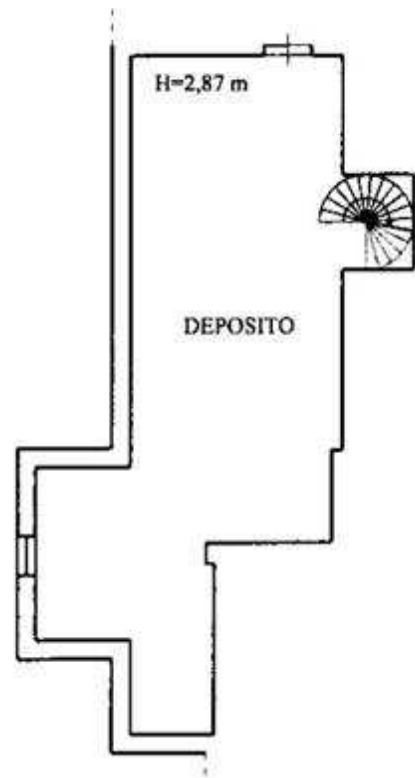
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/Taverna	59,41	x	50 %	=	29,71
Totale:	59,41				29,71



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/11/2025
Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata
Descrizione: Appartamento abitabile
Indirizzo: Via Cristoforo Colombo - Loro Piceno (MC)
Superfici principali e secondarie: 123
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 853,66 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 94.500,00 pari a 768,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/06/2025
Fonte di informazione: Casa&Aste.it
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Piaggia Ascanio Marchesini - Loro Piceno (MC)
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 94.000,00 pari a 979,17 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 84.600,00 pari a 881,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/11/2025
Fonte di informazione: dove.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Contrada Fiastra - Colmurano (MC)
Superfici principali e secondarie: 145
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.027,59 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 134.100,00 pari a 924,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (15/12/2025)



Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Borsino Immobiliare (15/12/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.125,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) e nel limitrofo Comune di Colmurano (MC) nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 930,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,70 x 930,00 = 27.621,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.621,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.621,00

BENI IN LORO PICENO CONTRADA GRAZIE FIASTRA 431

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a LORO PICENO Contrada Grazie Fiastra 431, della superficie commerciale di **24,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 5) alla quale si rimanda.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo sottostrada, in corrispondenza del lastrico solare (sub. 3, spazio comune di fatto utilizzato come corte esclusiva) sul quale affacciano i locali dell'appartamento posto al piano terra (sub. 5). E' costituito da un locale principale adibito ad autorimessa, un disimpegno dal quale si accede anche al locale di cui al Corpo B (sub. 13) ed un locale secondario destinato a deposito come da titolo edilizio assentito, ma convertito in bagno. Lungo la parete perimetrale Nord-Ovest del garage è stata ricavata un'ampia apertura effettuando un taglio sulla muratura in calcestruzzo, che da progetto autorizzato sarebbe dovuta invece essere controterra, e realizzando quindi un passaggio diretto ad un locale realizzato fra il garage ed il muro di contenimento sul confine del lotto. Tale locale ha una larghezza media di circa 1,87m, al netto delle strutture perimetrali, e si estende per tutta la lunghezza dell'immobile in oggetto e parallelamente allo stesso. Sulla parete di fondo di tale locale prospettante sulla corsia di accesso ai garage è stata ricavata un'apertura, allo stato di fatto priva di infisso e tamponata con del tavolame.



Nel locale così ricavato, in difformità al titolo edilizio e non sanabile, trovano alloggio la caldaia murale (generatore dell'impianto termico) e l'impianto di alimentazione e gestione della piscina, realizzata però sulla corte comune (sub. 3). Lo stesso è inoltre utilizzato come deposito di materiale vario.

L'immobile è stato realizzato in difformità sia rispetto al titolo edilizio depositato presso gli uffici comunali che rispetto al progetto strutturale depositato presso l'ex Genio Civile della Provincia di Macerata. L'intera struttura del fabbricato, comunque, è stata oggetto di collaudo statico con attestato di deposito prot. n. 26893 del 14/04/2007. Dalle immagini fotografiche allegate si evince che il piano primo sottostrada risulta completamente fuori terra lungo il prospetto Nord-Est del fabbricato. La parete Nord-Est dell'immobile in oggetto, ove allo stato attuale è ubicata la porta di accesso al garage, era prevista a progetto come completamente interrata con accesso allo stesso da uno spazio comune al confinante garage di altra proprietà (sub. 8).

L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il locale garage (ritinteggiato a seguito di principio di incendio occorso nel dicembre 2024, come da dichiarazione degli occupanti), fatta eccezione per la porta sezionale di ingresso allo stesso che necessita di nuova motorizzazione e/o riparazione dell'esistente (attualmente non funzionante a seguito del citato evento), e per la finitura dell'intonaco del soffitto che necessita di manutenzione. Risultano in buone condizioni anche il disimpegno ed il locale deposito/bagno. Come da dichiarazioni degli occupanti in sede di sopralluogo, l'impianto di riscaldamento a pavimento relativo all'appartamento (sub. 5) è stato esteso anche ai locali del piano primo sottostrada.

Per l'immobile in oggetto, la planimetria catastale differisce da quella relativa al titolo edilizio assentito non risultando individuati né il locale secondario né il disimpegno. La planimetria dello stato approvato differisce dallo stato di fatto per l'ubicazione della porta di accesso al garage: si accede direttamente dalla corsia comune parallela al prospetto Nord-Est del fabbricato che conduce ai garage. La destinazione d'uso del locale secondario, allo stato di fatto, è difforme da quella autorizzata: è stato realizzato un bagno nel locale destinato a deposito. Nessun elaborato grafico agli atti rappresenta il locale adiacente al garage ricavato fra la muratura perimetrale Nord-Ovest dello stesso ed il muro di contenimento sul confine del lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo sottostrada, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 395 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 47,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Grazie Fiastra n. snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord-Est affaccio su spazio comune, a Sud-Est altro garage (sub. 8, altra proprietà), a Sud-Ovest muro in calcestruzzo controterra, a Nord-Ovest muro in calcestruzzo controterra e locale abusivo non sanabile

Parte del garage è destinato a deposito con disimpegno per comunicazione diretta con sub. 13 di proprietà dell'esecutato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





Vista esterna ingresso garage e adiacente locale abusivo



Vista interna garage - Serranda ingresso



*Vista interna garage - Parete di fondo di accesso al disimpegno -
Parete laterale accesso locale abusivo*



Viste locale deposito adibito a bagno



Viste interne locale abusivo adiacente al garage



*Particolare caldaia installata nel locale abusivo - Particolare
taglio muro in calcestruzzo per accesso al locale abusivo*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comuni di Tolentino e Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Abbazia di Chiaravalle di Fiastra, Anfiteatro Romano - Parco Archeologico Urbs Salvia.





Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada di accesso a nord-est



Vista del fabbricato dall'ingresso principale a sud-est



Vista del fabbricato dalla proprietà posta ad ovest



Vista dalla corte comune



Vista scala esterna comune da livello garage - Vista fabbricato a Nord da livello garage

SERVIZI

supermercato
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media

infissi interni: a battente realizzati in legno massello

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica

nella media

portone di ingresso: porta garage sezionale con integrata porta pedonale realizzato in acciaio. Porta di accesso al garage motorizzata. Come da dichiarazione degli occupanti, a seguito di principio d'incendio nel locale garage (dicembre 2024) il motore non risulta funzionante ed è stato rimosso. Necessario puntello per mantenere posizione aperta della porta.

molto scarso

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in a pavimento conformità: non conforme. La caldaia è installata in un locale non a norma, difforme dai titoli edilizi e non sanabile. E' necessaria la verifica e la riprogettazione dell'impianto termico con diversa collocazione della caldaia. L'impianto attualmente non è collaudato nè mantenuto da personale tecnico qualificato. L'impianto non è censito al Catasto Unico Regione Marche Impianti Termici (CURMIT) ed è privo del relativo libretto.

molto scarso

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato. E' stato praticato un taglio sul muro in calcestruzzo perimetrale al fine di realizzare un'apertura che consentisse l'accesso dall'interno del garage all'adiacente locale abusivo, in difformità sia al progetto architettonico approvato che al progetto strutturale depositato presso l'ex Genio Civile. Il taglio ha interessato anche i ferri di armatura. Detta apertura, di dimensioni circa pari a 2,23m di larghezza e 2,43m di altezza, è stata praticata facendo salva la maglia strutturale dei pilastri che si elevano anche ai piani superiori.

molto scarso

CONSISTENZA:

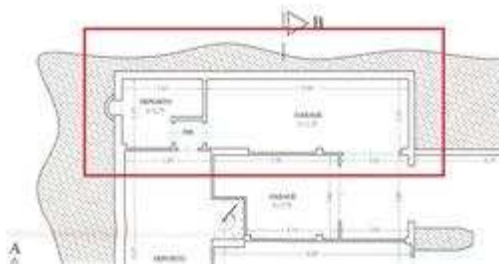
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

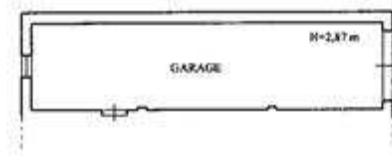
descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Garage e deposito	48,19	x	50 %	=	24,10



Totale:	48,19	24,10
----------------	--------------	--------------



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale



Progetto strutturale - Pianta fondazioni e fili fissi

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2025

Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata

Descrizione: Appartamento abitabile

Indirizzo: Via Cristoforo Colombo - Loro Piceno (MC)

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 853,66 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 768,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/06/2025

Fonte di informazione: Casa&Aste.it

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Piaggia Ascanio Marchesini - Loro Piceno (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 94.000,00 pari a 979,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 84.600,00 pari a 881,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/11/2025

Fonte di informazione: dove.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Contrada Fiastra - Colmurano (MC)

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.027,59 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 924,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (15/12/2025)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 950,00

Borsino Immobiliare (15/12/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.125,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) e nel limitrofo Comune di Colmurano (MC) nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 930,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,10	x	930,00	=	22.413,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.413,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.413,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Loro Piceno (MC) e nel limitrofo Comune di Colmurano (MC) nonchè la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 930,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Loro Piceno (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate/Borsino Immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	121,32	0,00	112.827,60	112.827,60
B	deposito	29,70	0,00	27.621,00	27.621,00
C	box singolo	24,10	0,00	22.413,00	22.413,00
				162.861,60 €	162.861,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Riduzione della valutazione di mercato per difformità edilizie, urbanistiche e strutturali che richiedono valutazioni tecniche specifiche con oneri e costi di regolarizzazione che non possono essere quantificati speditivamente	-10%	-16.286,16
		16.286,16 €

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: **€. 146.575,44**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 14.657,54**

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: **€. 131.917,90**

data 22/12/2025

il tecnico incaricato
Ing. Simona Galie'

