



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 194/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI

CUSTODE:

Dott.ssa ELSA CORPETTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. ROMUALDO MATTIONI**

CF:MTTRLD53L21I251L

con studio in CORRIDONIA (MC) VIA DEI SIBILLINI, 150

telefono: 0733432217

email: romualdo mattioni@gmail.com

PEC: romualdo mattioni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 194/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a APPIGNANO C.DA CAMPO DI BOVE 11, della superficie commerciale di 202,00 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Appignano al numero civico 11 di Contrada Campo di Bove, contrada sita a Nord del capoluogo, al confine con il territorio del Comune di Cingoli.

L'immobile in esame è collegato alla viabilità pubblica tramite una strada privata (interpodereale) antistante lo stesso.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

- L'edificio principale;
- Un corpo accessorio (Corpo garage) addossato sul lato posteriore (Nord);
- Un ulteriore corpo accessorio (Corpo scala) posto sul fronte principale (Sud);
- Una corte esclusiva della superficie di mq 2.440 circa con accesso dalla citata strada interpodereale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Terra + P. 1°, ha un'altezza interna di P. Terra: m 2,61; P.1°: m 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO
- foglio 2 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO
- foglio 2 particella 33 sub. 1 (catasto terreni), superficie 2440

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**A.1** box singolo, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati)

**A.2** terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 1 (catasto terreni)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	147,09 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.422,91
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 239.000,00
Data di conclusione della relazione:	24/09/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/10/2007 a firma di NOTAIO BENEDETTO SCIAPICHETTI ai nn. 83923/18675 di repertorio, registrata il 18/10/2007 a MACERATA ai nn. 4470/17238, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO NOTARILE.

Importo ipoteca: 366000.

Importo capitale: 183000.

Durata ipoteca: 30 ANNI.

Annotazione a iscrizione per Surrogazione ex-art. 8 L. n. 40 del 02/04/2007 nei diritti rivendenti alla Parte Creditrice dall'Ipoteca, redatta con atto del 27/05/2010 a firma della Dott.ssa Rossella Polimeni, notaio in Camerano (An) al n. 11019/4249 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 ad Agenzia delle Entrate di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n. 1933 e Reg. Gen. n. 12386, in favore di [REDACTED] SPA con sede in Pesaro.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/12/2023 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3515 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a MACERATA ai nn. 296/404, a favore di [REDACTED]

██████████, contro ██████████ E ██████████, derivante da  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/10/2007), con atto stipulato il 12/10/2007 a firma di NOTAIO BENEDETTO SCIAPICHETTI ai nn. 83922/18674 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a MACERATA ai nn. 17176/10396

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/10/2007), con atto stipulato il 12/10/2007 a firma di NOTAIO BENEDETTO SCIAPICHETTI ai nn. 83922/18674 di repertorio, trascritto il 17/10/2007 a MACERATA ai nn. 17176/10396

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/11/1991 fino al 16/04/1996), con atto stipulato il 09/11/1991 a firma di NOTAIO ROBERTO STACCO ai nn. 125044 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a MACERATA ai nn. 11973/8545

██████████ per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/11/1991 fino al 16/04/1996), con atto stipulato il 09/11/1991 a firma di NOTAIO ROBERTO STACCO ai nn. 125044 di repertorio, trascritto il 09/11/1991 a MACERATA ai nn. 11973/8545

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 16/04/1996 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 16/04/1996 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. 51916/16141 di repertorio, trascritto il 16/04/1996 a MACERATA ai nn. 3851/2669

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di ORDINANZA DI MODIFICA CONDIZIONI DI SEPARAZIONE CONSENSUALE (dal 27/10/2005 fino al 12/10/2007), con atto stipulato il 27/10/2005 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1173/2005 di repertorio, trascritto il 09/11/2005 a MACERATA ai nn. 17365/10168

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**GLI ATTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI ANTE EVENTI SISMICI SONO I SEGUENTI:**

1. **RICHIESTA prot. n. 3511 del 04.10.1980** presentata dai sigg. [REDACTED] per la *“Ristrutturazione della scala esterna del fabbricato colonico”* su progetto redatto dal geom. Gianpiero Marconi di Potenza Picena (Mc).

Tale progetto acquisisce il Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta 19.11.1980.

2. **ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI n. 1/94 del 10.01.1994** relativa ai lavori di manutenzione straordinaria interna ed esterna in corso sull'edificio e consistenti in:

1. Rifunionalizzazione di un servizio igienico mediante l'abbattimento di un tramezzo;
2. Installazione di un pergolato metallico per la copertura e chiusura di un terrazzo al Piano Primo (Abitazione) utilizzabile come lavanderia, ecc.;

3. **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 – L. 47/1985 del 06.08.1994** per *“Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo”* rilasciata ai proprietari Sigg. [REDACTED] su progetto redatto dal geom. Alberto Gentilucci e previo pagamento della sanzione amministrativa di L. 500.000.

La richiesta di tale autorizzazione in sanatoria è stata presentata in data **16.02.1994** al prot. n. 1029 con allegato il citato progetto del geom. Alberto Gentilucci.

L'elaborato grafico presenta:

- Stato attuale;
- Stato modificato;

e costituisce il documento che definisce lo stato legittimo del fabbricato alla data 16.02.1994.

Il progetto ha acquisito il PARERE FAVOREVOLE della Commissione Edilizia nella seduta del 15.06.1994.

E' allegato alla pratica l'accatastamento del fabbricato in atti dal 10.12.1993.

L'atto riporta la seguente PRESCRIZIONE PARTICOLARE: *“LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE A SANATORIA VIENE RILASCIATA NEI LIMITI E TERMINI DELL'ART. 4 comma 7 lettera d) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO VIGENTE”.*

Tale progetto acquisisce il Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta 19.11.1980.

**GLI ATTI CITATI, INSIEME AGLI ALTRI TECNICI ED AMMINISTRATIVI PRECEDENTI GLI EVENTI SISMICI 2016 (QUINDI FINO AD AGOSTO 2016) SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO N. 4.**

**GLI ATTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI SUCCESSIVI ALL'AGOSTO 2016 SONO RIPORTATI NELL'ALLEGATO N. 10.**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA N. 3511 , intestata a [REDACTED] E [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione della scala esterna del fabbricato colonico, presentata il 04/10/1980 con il n. 3511 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a CORPO SCALA ESTERNO.

La richiesta acquisisce il Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta 19.11.1980

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 L. 47/1985 N. 1029, intestata a [REDACTED] e [REDACTED], per lavori di Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo, presentata il 16/02/1994 con il n. 1029 di protocollo, rilasciata il 06/08/1994 con il n. 1029 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a STRUTTURA SOVRASTANTE IL CORPO GARAGE

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per una corretta valutazione della conformità degli immobili si rende necessario procedere preliminarmente ad un attento esame della documentazione acquisita (ALLEGATO N. 1), poi al successivo raffronto della stessa con lo stato dei luoghi accertato dallo scrivente (ALLEGATI N. 6 e 7). Tali operazioni rappresentano passaggi essenziali per la definizione degli aspetti di seguito elencati, aspetti che consentono di definire la commerciabilità dei beni e la loro possibilità di riutilizzo:

1. **INDIVIDUAZIONE PER CIASCUN FABBRICATO DELLO STATO LEGITTIMO**, così come definito dall'art. 9bis – Comma 1bis del DPR n. 380/2001 "*Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*";
2. **DEFINIZIONE DELLE PROCEDURE PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI**. Si prevede il raggiungimento della conformità urbanistico-edilizia mediante una procedura di sanatoria edilizia o in subordine, per i casi di non sanabilità, mediante demolizione delle porzioni abusive;

Entrando nel dettaglio di ogni singolo corpo, si formulano le seguenti valutazioni:

#### **CORPO PRINCIPALE**

Come già accennato, il corpo principale è costituito dall'edificio colonico realizzato ante 1967.

L'edificio è rimasto sostanzialmente inalterato, ma nel corso dei decenni precedenti è stato

svincolato dai terreni agricoli ai quali era originariamente correlato e con i diversi proprietari succedutisi nel tempo (ALLEGATO N. 6) l'edificio ha assunto natura e destinazione essenzialmente residenziale.

Di conseguenza si rende necessario adeguare la destinazione d'uso edilizia del fabbricato alla situazione reale (destinazione d'uso residenziale) mediante una procedura di sanatoria edilizia.

In merito si segnalano anche i valori delle altezze interne nette dei vani pari a m 2,61 per il P. Terra e a m 2,64 per il P. 1°, valori che, pur inferiori a quelli minimi prescritti dalla vigente normativa (D.M. 05.07.1975), ricadono all'interno delle tolleranze costruttive fissate dall'art. 34bis – Comma 1bis del DPR n. 380/2001 e possono quindi essere considerati accettabili.

### **CORPO GARAGE**

Tale volume accessorio risulta puntualmente e correttamente rappresentato negli elaborati grafici facenti parte della citata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 – L. 47/1985 del 06.08.1994 per *“Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo”* rilasciata ai sigg. [REDACTED]

Va inoltre aggiunto che tale corpo garage è rappresentato anche nella documentazione fotografica facente parte di tale atto autorizzativo.

Pertanto, ai sensi dell'art. 9bis – Comma 1bis del citato DPR n. 380/2001 si può ragionevolmente ritenere che tale volume faccia parte dello stato legittimo dell'immobile.

### **CORPO SCALA**

Per il corpo scala, in analogia con quanto svolto per il corpo garage, si rende necessario procedere in via prioritaria alla individuazione dello stato legittimo dello stesso e successivamente alle eventuali procedure di sanatoria.

Nel caso specifico si rileva che:

1. Nella pratica edilizia prot. n. 3511 del 04.10.1980 presentata dai sigg. [REDACTED] per *“RISTRUTTURAZIONE DELLA SCALA ESTERNA DEL FABBRICATO COLONICO”* si chiede la demolizione di una preesistente scala esterna in muratura e la sua successiva ricostruzione ovvero della porzione al P. terra del corpo in esame;
2. Negli elaborati grafici facente parte della citata AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 – L. 47/1985 del 06.08.1994 per *“Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo”* viene riportata una scala esterna con relativo pianerottolo al P. 1° coerente e conforme a quanto prospettato nella pratica edilizia di cui al punto 1;

Da tali osservazioni lo scrivente perito perviene alle seguenti conclusioni:

- a. Il corpo scala così come rappresentato nelle pratiche edilizie di cui sopra può ragionevolmente ritenersi facente parte dello stato legittimo dell'immobile. In via analoga è ipotizzabile per tali opere una data di esecuzione antecedente al 1983, quindi prima della classificazione del territorio delle Marche come zona sismica

(08.04.1983) e della entrata in vigore della normativa sismica correlata;

- b. L'attuale piano 1° di tale corpo costituito da pareti perimetrali e copertura non risulta autorizzato né sanabile. Tale valutazione è rafforzata dalla osservazione che tali opere risultano inequivocabilmente realizzate dopo l'anno 1994, dunque in vigore della normativa sismica. Sul punto si evidenzia che una eventuale regolarizzazione di tale volumetria comporterebbe necessariamente il rispetto della normativa sismica per tutto il manufatto, requisito di oneroso adempimento, ma nello specifico insuperabile per le opere del sottostante P. Terra;

L'immobile risulta privo del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Pertanto, a conclusione delle considerazioni esposte, lo scrivente perito ha individuato la procedura più agevole e conveniente per l'ottenimento della regolarità urbanistico-edilizia delle opere e per il successivo accesso ai contributi previsti dalla vigente normativa per la riparazione del danno sismico, procedura che di seguito si illustra:

- A. **DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE DEL CORPO SCALA COSTITUITA DAL P. 1° E DALLE MURATURE CORRELATE.** Per una più precisa individuazione delle opere da demolire si rimanda allo ALLEGATO N. 9 ed agli elaborati grafici ivi contenuti.

Per l'esecuzione di tali opere di demolizione e lo smaltimento delle macerie si stima un costo complessivo di **€ 12.000.**

- B. **PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 36 ED ALTRI DEL DPR N. 380/2001** per le difformità rilevate e consistenti in:

- a. Tutto l'edificio: mutamento di destinazione d'uso a sanatoria da agricolo a residenziale;
- b. Corpo scala: regolarizzazione del P. Terra;
- c. Difformità minori;

**PER L'OTTENIMENTO DI TALE PERMESSO DI COSTRUIRE A SANATORIA SI PREVEDONO I SEGUENTI COSTI:**

• **ONERI COMUNALI E DIRITTI DI SEGRETERIA: € 20.000,00**

• **SPESE TECNICHE: € 7.500,00**

**NON SI RILEVA LA NECESSITÀ DI AGGIORNAMENTI CATASTALI.**

Si evidenzia infine che per quanto riguarda la commerciabilità dei beni assume grande rilievo la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla vigente legislazione nazionale per la ricostruzione post-sisma 2016. A tal fine si rimanda all'ALLEGATO N. 10 che illustra compiutamente la situazione in merito e le procedure a tal proposito svolte.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE; - SOPRELEVAZIONE DEL CORPO SCALA; (normativa di riferimento: DPR N. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - DEMOLIZIONE DELLA SOPRAELEVAZIONE DEL CORPO SCALA; - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER LE ALTRE DIFFORMITÀ (MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CORPO SCALA-P.TERRA, DIFFORMITÀ MINORI)

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI COMUNALI E DIRITTI DI SEGRETARIA: €20.000,00
- SPESE TECNICHE: €7.500,00
- DEMOLIZIONE DEL P. 1° DEL CORPO SCALA: €12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 90.

Alla luce della complessità della situazione edilizia, per le valutazioni e le considerazioni si rimanda all'ALLEGATO N. 9

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN APPIGNANO C.DA CAMPO DI BOVE 11

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a APPIGNANO C.DA CAMPO DI BOVE 11, della superficie commerciale di **202,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( )
- 500/1000 di piena proprietà ( )

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Appignano al numero civico 11 di Contrada Campo di Bove, contrada sita a Nord del capoluogo, al confine con il territorio del Comune di Cingoli.

L'immobile in esame è collegato alla viabilità pubblica tramite una strada privata (interpodereale) antistante lo stesso.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

- L'edificio principale;
- Un corpo accessorio (Corpo garage) addossato sul lato posteriore (Nord);
- Un ulteriore corpo accessorio (Corpo scala) posto sul fronte principale (Sud);
- Una corte esclusiva della superficie di mq 2.440 circa con accesso dalla citata strada interpodereale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Terra + P. 1°, ha un'altezza interna di P. Terra: m 2,61; P.1°: m 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO
- foglio 2 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO
- foglio 2 particella 33 sub. 1 (catasto terreni), superficie 2440

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

ottimo

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

ottimo

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Appignano al numero civico 11 di Contrada Campo di Bove, contrada sita a Nord del capoluogo, al confine con il territorio del Comune di Cingoli.

L'immobile in esame è collegato alla viabilità pubblica tramite una strada privata (interpodereale) antistante lo stesso.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

- L'edificio principale;
- Un corpo accessorio (Corpo garage) addossato sul lato posteriore (Nord);
- Un ulteriore corpo accessorio (Corpo scala) posto sul fronte principale (Sud);
- Una corte esclusiva della superficie di mq 2.440 circa con accesso dalla citata strada interpodereale;

L'edificio principale, di forma rettangolare, si sviluppa su n. 2 piani fuoriterra ed è totalmente in muratura di mattoni.

Esso costituiva l'originaria casa colonica collegata al fondo agricolo e l'epoca di realizzazione può essere riferita al secondo dopoguerra.

Come approfondito nell'ALLEGATO N. 9 i corpi accessori sono stati realizzati in tempi successivi con le problematiche ivi individuate.

In epoca successiva l'edificio è stato separato dal fondo agricolo ed attualmente esso è così organizzato:

- P. Terra: Zona giorno dell'unità abitativa con ingresso, tinello-soggiorno, cucina, bagno, locale pluriuso e retrostante garage;
- P. 1°: Zona notte con tinello-disimpegno centrale sul quale si affacciano 3 camere da letto;

Attualmente tutto il complesso immobiliare versa in uno stato di notevole degrado in quanto in totale abbandono a seguito degli eventi sismici del 2016 e dei provvedimenti susseguenti (Ordinanza Sindacale n. 15 del 16.11.2016 di temporanea inutilizzabilità, successiva Scheda FAST del 13.12.2016 di Non Utilizzabilità ed infine Perizia Giurata del 06.02.2017 con la quale si dichiarava l'edificio "Temporaneamente non agibile") (vedi ALLEGATI n.4 e n. 5).

Lo stato di abbandono è evidente nella corte esterna (ALLEGATO N. 7 - Foto da n. 1 a n. 10), ma anche nelle condizioni dei locali sia del P. Terra (ALLEGATO N. 7 - Foto da n. 11 a n. 22) che del P. 1° (Foto da n. 23 a n. 46), del terrazzo (ALLEGATO N. 7 - Foto da n. 47 a n. 49).

L'immobile presenta significativi danni alle strutture, talché lo scrivente, come illustrato nell'ALLEGATO n. 10, con il primo sopralluogo sull'immobile, ha accertato un livello di danneggiamento sullo stesso ben più grave di quello indicato nella scheda AeDES e di conseguenza ha valutato la possibilità di riclassificare l'edificio nella casistica della "RICOSTRUZIONE PESANTE, come più puntualmente illustrato nel già citato ALLEGATO n. 10.

CLASSE ENERGETICA:



[EPgl,nren = 338 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250924-043003-82843 registrata in data 24/09/2025

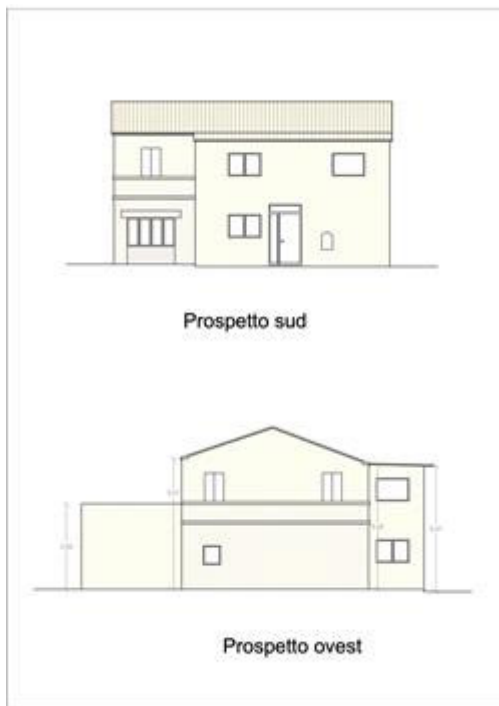
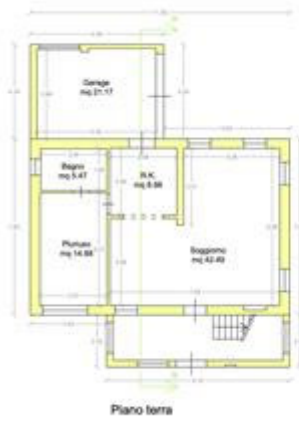
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

P. TERRA	99,89	x	100 %	=	99,89
P. 1	102,11	x	100 %	=	102,11
<b>Totale:</b>	<b>202,00</b>				<b>202,00</b>



**ACCESSORI:**

**box singolo**, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	24,99	x	50 %	=	12,50

<b>Totale:</b>	<b>24,99</b>	<b>12,50</b>
----------------	--------------	--------------

**terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 1 (catasto terreni)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORTE ESCLUSIVA	1.072,48	x	10 %	=	107,25
CORTE ESCLUSIVA - QUOTA ECCEDENTE	1.367,53	x	2 %	=	27,35
<b>Totale:</b>	<b>2.440,01</b>				<b>134,60</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del valore di mercato del bene si basa sui valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per i seguenti riferimenti:

Provincia: Macerata

Comune: Appignano

Fascia/Zona: Zona Rurale (Loc. Forano, Renacci, Verdefiore, Rovigliano, Campo di Bove)

Destinazione: Residenziale

Nella fattispecie si è fatto riferimento ad un ipotetico immobile residenziale sito in una delle zone agricole indicate di Appignano, con ubicazione piuttosto decentrata, avente finiture nella media ed in normali condizioni di conservazione.

Anche in relazione ai prezzi medi locali rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, in base a pubblicazioni di riviste specializzate nel settore, il valore di riferimento individuato per la SUPERFICIE RESIDENZIALE è:  $V_m = \text{€ } 850,00/\text{mq}$

Come si evince dalla tabella allegata tale valore di riferimento dà luogo ad un importo complessivo di **€ 296.726,50**.

A tale importo occorre applicare dei coefficienti correttivi che tengano conto della attuale situazione dell'immobile.

Infatti va evidenziato che, come può ben rilevarsi dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile in esame si presenta in uno stato di totale abbandono protrattosi da diversi anni (novembre 2016), condizione che, date le caratteristiche dello stesso immobile, risulta particolarmente perniciosa.

In proposito si evidenziano le seguenti situazioni:

1. La corte esclusiva circostante il fabbricato risulta da molto tempo in stato di totale incuria, per cui si è ricoperta di vegetazione di medio ed alto fusto (ALLEGATO N. 7 - Foto n. 3 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10), che in alcuni casi va ad

interessare le strutture di fondazione e murarie dell'edificio. Peraltro tale situazione vegetativa non ha consentito una completa ispezione della corte, ma sono state individuate delle strutture precarie in plastica non ispezionabili;

2. Le aree esterne libere o semilibere risultano spesso ingombre dei materiali più vari (elementi in legno, fusti di lamiera, arredi in plastica, rotoli di guaine impermeabilizzanti, ecc.) del tutto inutilizzabili e da smaltire secondo le procedure di legge;
3. La medesima situazione si ripete all'interno del locale garage (ALLEGATO N. 7 - Foto n. 5) ingombro di scatoloni, materiale sia in plastica che in pelle e suppellettili varie, ma anche all'interno del fabbricato principale dove nei vari locali al P. Terra ed al P. 1° (compreso il terrazzo posteriore) sono presenti materiali edili di vario tipo, oltre ad oggetti di ogni tipo (ALLEGATO N. 7 - Foto da n. 13 a n. 47). Tutto il materiale presente dovrà essere rimosso e smaltito secondo le norme in vigore;
4. La strada di accesso dalla pubblica via risulta di proprietà privata e necessita di urgenti interventi di manutenzione con ripristino e riprofilatura del piano stradale mediante adeguato apporto di misto granulometrico;
5. Il cancello scorrevole risulta di difficile e faticosa apertura e necessita di un intervento di manutenzione straordinaria;
6. Tutti gli impianti (termico, idrico, elettrico) risultano manomessi o incompleti e comunque necessitano di interventi di manutenzione e/o integrazione;

Lo scrivente perito, preso atto di tali situazioni, ha ritenuto di applicare al valore sopraindicato un coefficiente riduttivo del **6%**, per cui si perviene ad un valore complessivo reale di **€ 278.922,91** (Le piccole variazioni negli importi e nelle quantità riscontrabili tra i diversi elaborati sono correlate alle diverse approssimazioni utilizzate).

A tale importo debbono essere sottratte le spese necessarie per la demolizione delle opere abusive non sanabili e per la regolarizzazione edilizia dell'immobile per cui si arriva ad un valore commerciale di € 239.422,91, che si arrotonda ad **€ 239.000,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	202,00	x	850,00	=	<b>171.700,00</b>
Valore superficie accessori:	147,09	x	850,00	=	<b>125.026,50</b>
					<b>296.726,50</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE - OPERE DI PULIZIA E MANUTENZIONE COMPRESA LA STRADA DI ACCESSO	-17.803,59

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 278.922,91</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 278.922,91</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	202,00	147,09	278.922,91	278.922,91
				<b>278.922,91 €</b>	<b>278.922,91 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 39.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 239.422,91</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 422,91</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 239.000,00</b>

data 24/09/2025

il tecnico incaricato  
Ing. ROMUALDO MATTIONI