

**STUDIO TECNICO - Geom. Lucia Smorlesi**

MACERATA - Via Contini n°60 -Tel. 0733-35621 -336637452 Albo Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata n°609

---



**TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA**  
*Sezione Esecuzioni Immobiliari di Macerata*

**R.G.E. 141/2024**

██  
**CREDITORE PROCEDENTE**

██  
██  
**DEBITORI ESECUTATI**

**GIUDICE:**  
**Dott.ssa FILOMENA DI GENNARO**

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

**TECNICO INCARICATO:**  
**Geom. LUCIA SMORLESI**

con studio in MACERATA (MC) Via Contini, 60  
email: [studiotecnicosmorlesi@gmail.com](mailto:studiotecnicosmorlesi@gmail.com)  
pec: [lucia.smorlesi@geopec.it](mailto:lucia.smorlesi@geopec.it)

Macerata li 10-02-2026



*Valutatore certificato in base alla norma UNI 11558:2014 da Inarcheck ai sensi della norma  
UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012  
Numero di certificato: ICK/SC001 VIMCA/0322-2019  
Geometra LUCIA SMORLESI*

**QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE**

Trascrizione atto pignoramento:	Nota del <b>06-09-2024</b>
	Reg. gen. n. <b>12826</b>
	Reg. part. n. <b>10054</b>

**QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI**

Quota colpita:	Quota di <b>1/1 della piena proprietà</b>
Destinazione <b>RESIDENZIALE</b> ABITAZIONE P. 4° E CANTINA P.51	Ubicazione: <b>MONTECASSIANO (MC)</b> Via Enrico Mattei n. 4
Dati catastali	Montecassiano (MC) Via Enrico Mattei n. 4 Foglio 24 –P.Ila 128 sub 24 – Cat.A/3- Cl. 3- Vani 6,5- RC€. 469,98 - Piani 4° - S1

<b>VALORE MERCATO</b>	<b>€. 81.200,00</b>
<b>BASE D'ASTA</b>	<b>€. 69.000,00</b>

**SINTESI ACCERTAMENTI**

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: <b>la quota corrisponde</b>
Comproprietari non eseguiti: <b>non sussistono comproprietari non eseguiti</b>
Documentazione ex art. 557 c.p.c.: <b>conforme</b>
Continuità delle trascrizioni ex art. 2550 c.c.: <b>sussiste la continuità delle trascrizioni</b>
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: <b>non sussistono</b>
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: <b>Le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita</b> <b>Non sussistono formalità opponibili all'acquirente</b>
Stato di occupazione: <b>l'immobile risulta libero non occupato da persone e/o cose</b>

**NOTE DEL CTU**

Segnalare sinteticamente al G.E. qualsiasi problematica che possa pregiudicare la trasferibilità dei beni ed indicare il paragrafo di riferimento della perizia ove tal problematica è indicata

Il sottoscritto non ha rinvenuto alcuna problematica che possa pregiudicare la trasferibilità del bene pignorato e nulla segnala al G.E.

## TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

### QUESITO 1

L'ESPERTO IDENTIFICHI GLI IMMOBILI PIGNORATI, INDICANDONE UBICAZIONE, TIPOLOGIA, CONSISTENZA, DATI CATASTALI E CONFINI, PROVVEDENDO ALTRESÌ A PRESENTARE LE DENUNCE CATASTALI EVENTUALMENTE MANCANTI

### INDIVIDUAZIONE BENI

Trattasi di abitazione con balconi al piano 4° e cantina al piano S1, posti all'interno di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Montecassiano (MC) Località Vallecascia, in Via Enrico Mattei n.4.

La zona è esterna al perimetro urbano comunale che si sviluppa lungo la direttrice viaria, SP 361 settempedana, che da Villa Potenza di Macerata conduce a Montecassiano.

Si configura come un agglomerato composito, residenziale misto artigianale produttivo, formato da edifici di diversa tipologia e qualità, di vetusto impianto costruttivo che nel tempo si è sviluppato fino ad assumere l'attuale consistenza.

La zona risulta ben servita da viabilità locale e sovracomunale; Montecassiano dista a circa 2 km, Macerata a circa 7 km, località in cui insistono i principali servizi urbani.





**CRONISTORIA DEL VENTENNIO E PRIMO ATTO TRA VIVI**

**TRASCRIZIONE RP n. 6207 del 013-06-2008 RG n. 9680 - Pubblico ufficiale VALORI LINO Repertorio 113094 Raccolta 10419 DEL 10-06-2008 COMPRAVENDITA**

\_\_\_\_\_ per la proprieta' pari ad 1/3, \_\_\_\_\_ per la proprieta' pari ad 1/3 \_\_\_\_\_ per la proprieta' pari ad 1/3 e quindi per l'intero, vendono a \_\_\_\_\_ che acquista per quota di proprietà pari ad ½ ed a \_\_\_\_\_ che acquista per quota di proprietà pari ad ½, Abitazione sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24 particella 128 sub 24 piani 4 e S1  
Nell'atto di compravendita la \_\_\_\_\_ dichiara di essere nubile e \_\_\_\_\_ dichiara di essere celibe.

**TRASCRIZIONE RP n. 1396 del 06-02-2008 RG n. 2207 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA Repertorio 91/667 DEL 09-01-2008 – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE**

Da \_\_\_\_\_, deceduto in data \_\_\_\_\_, relativamente all'unità negoziale sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24 particella 128 sub 24 piani 4 e S1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, ai fratelli \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/3, \_\_\_\_\_ per la \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà pari ad 1/3 \_\_\_\_\_ per la per la quota di proprietà pari ad 1/3.

**TRASCRIZIONE RP n. 6773 del 18-07-2011 RG n. 10749 - Pubblico ufficiale - VALORI LINO Repertorio 113094 Raccolta 10419 DEL 10-06-2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE**

**ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Atto mortis causa Data di morte** [REDACTED]

Da [REDACTED] Deceduto in data [REDACTED], relativamente all'unità negoziale sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24 particella 128 sub 24 piani 4 e S1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, ai fratelli [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/3, [REDACTED] per la quota di proprietà pari ad 1/3 [REDACTED] per la per la quota di proprietà pari ad 1/3.

Nella Sezione D - Ulteriori informazioni – viene riportato:

L'ATTO DEL NOTAIO VALORI LINO IN FORZA DEL QUALE SCATURISCE ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' E' STATO TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI MACERATA IL 13 GIUGNO 2008 AI NUMERI 9680/6207.

**TRASCRIZIONE RP n. 3404 del 29-04-1974 RG n. 4259 COMPRAVENDITA**

**NOTAIO CARDARELLI ANTONIO DI MACERATA DEL 23-04-1974 REP. N. 138435 RACC.N.7860**

[REDACTED], per il diritto di proprietà della quota di 1/1, vende a [REDACTED], che acquista per il diritto di proprietà della quota di 1/1, Abitazione e cantina, sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24 particella 128 sub 24 piani 4 e S1.

**CONTINUITÀ EX ART. 2650 C.C.;**

La disamina delle trascrizioni ha permesso di accertare la continuità ex art.2650 CC

**CORRISPONDENZA DOCUMENTI EX ART. 567 C.P.C.**

La disamina della doc. ha permesso di accertare la corrispondenza documenti ex Art. 567 CPC

### QUESITO 3

L'ESPERTO INDICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI), DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUGLI IMMOBILI (IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEI BENI E QUELLI CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO ARTISTICO), SPECIFICANDO QUALI RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUALI SARANNO CANCELLATI O COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### DIRITTI REALI E DI GODIMENTO

Il bene risulta di proprietà [REDACTED] per quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e di [REDACTED] per quota di proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e non risulta occupato dai proprietari.

### LIMITAZIONI DI NATURA CONDOMINIALE

L'unità oggetto di Pignoramento è compresa all'interno di un fabbricato dotato di Condominio denominato "Condominio Via Enrico Mattei, 4 Vallecascia", a cui il sottoscritto ha richiesto informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, ricevendo la seguente risposta.

- MILLESIMI PROPRIETA': 61,81 ( è in itinere modifica millesimi: vedere allegati)
  - SALDO DARE AL 30/04/2024: € 3.340,31 COME DA BILANCIO APPROVATO NELL'ASSEMBLEA DEL 27/08/2025
  - QUOTA ANNO FINANZIARIO 01/05/2024 - 30/04/2025 € 567,76 (VEDI ALLEGATO 1 - RENDICONTO DA APPROVARE)
  - QUOTA PREVENTIVO ANNO FINANZIARIO 01/05/2025 - 30/04/2026 € 618,21 (VEDI ALLEGATO 2 - PREVENTIVO DA APPROVARE)
- Il tutto per un TOTALE GENERALE DOVUTO PARI AD €. 4.526,28*
- OPERE PREVENTIVATE NON ANCOR APPROVATE ALLA DATA 10-02-2026
- PREVENTIVO DELLA DITTA BULGHERINI PER LA SOSTITUZIONE DEL QUADRO ELETTRICO DI MANOVRA (NON APPROVATO DALL'ASSEMBLEA, IN QUANTO RINVIATO ALLA PROSSIMA ASSEMBLEA)

**LIMITAZIONI DERIVANTI DA ALTRI TITOLI:**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico ed il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà derivante da atto pubblico di compravendita.

**LIMITAZIONI DI NATURA URBANISTICA O EDILIZIA**

Il bene pignorato non risulta gravato da limitazioni di natura urbanistica o edilizia.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE**

**TRASCRIZIONE RP n. 10054 del 06-09-2024 – RG n. 12826 PIGNORAMENTO**

ATTO GIUDIZIARIO DEL 17-07-2024 NR 2032 *Pubblico ufficiale* UNEP TRIBUNALE DI MACERATA  
CF:80012080430 Sede MACERATA, atto di precetto notificato per la complessiva somma di euro  
[REDACTED] oltre ad interessi e spese.

**A FAVORE:** [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24  
particella 128 sub 24 piani 4 e S1

**CONTRO:** [REDACTED] per quota di  
proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e di [REDACTED] per quota di  
proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$

**ISCRIZIONE RP n. 1999 DEL 15-07-2011 RG n.10711 IPOTECA VOLONTARIA**

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 13-07-2011 Numero di repertorio 115616/11748 Notaio LINO VALORI  
CF: VLRLNI38C17H876Y con Sede MACERATA (MC)

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale [REDACTED] - Totale [REDACTED] - Durata [REDACTED] anni

**A FAVORE:** [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale sita a Montecassiano (MC) Località Vallecascia distinta al Foglio 24  
particella 128 sub 24 piani 4 e S1

**CONTRO:** [REDACTED] per quota di  
proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e di [REDACTED] per quota di  
proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE NON POTRANNO ESSERE CANCELLATE**

NESSUNA: Non risultano formalità pregiudizievoli che non potranno essere cancellate.

**QUESITO 4**

L'ESPERTO ACCERTI LO STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI, CON L'INDICAZIONE, SE OCCUPATI DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE CIÒ AVVIENE, CON PARTICOLARE FERIMENTO ALLA SUA REGISTRAZIONE, ALLA SUA SCADENZA E AL CANONE PATTUITO.

**STATO DI OCCUPAZIONE RILEVATO IN LOCO**

L'immobile – abitazione e cantina- non risulta occupato, ed alla data di sopralluogo è risultato essere libero da persone e cose.

**QUESITO 5**

L'ESPERTO DESCRIVA TALI BENI, ANCHE MEDIANTE RILIEVI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI

Il sottoscritto tecnico, dopo aver esaminato la documentazione depositata agli atti, effettuato sopralluoghi presso i pubblici uffici e presso le unità oggetto di Pignoramento, e della presente Procedura Esecutiva, è in grado di relazionare quanto segue.

Trattasi di abitazione con balconi al piano 4° e di locale cantina al piano S1, posti all'interno di un fabbricato residenziale, sito nel Comune di Montecassiano (MC) Località Vallecascia, in Via Enrico Mattei n.4.

Il fabbricato, di notevole dimensione, si eleva su n. 8 piani fuori terra, oltre piano S1, di forma rettangolare internamente suddiviso in due scale, ciascuna con proprio ingresso.



Edificato nel 1963, presenta struttura mista in c.a. e muratura, tamponamenti in muratura a cassa vuota, esternamente rifiniti con intonaco e tinteggiatura, copertura piana; parti comuni interne date da ascensore e scala per collegamento a tutti i livelli.



**INGRESSO PRINCIPALE : PARTI COMUNI**



PORTA DI INGRESSO ALLA ABITAZIONE

PORTA DI INGRESSO ALLA CANTINA

L'abitazione al piano 4° si compone di ingresso, cucina con balcone e piccolo vano ripostiglio, soggiorno, disimpegno zona notte, bagno, due camere, cameretta e balcone.

Le rifiniture interne risalgono all'epoca di costruzione del fabbricato e date da pavimentazioni in piastrelle di segato di marmo, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno tamburato verniciato, infissi di finestre e porte finestre con telaio in ferro e vetro semplice, tapparelle in pvc, pavimentazione balconi in piastrelle di graniglia. Il servizio igienico è stato oggetto di una ristrutturazione effettuata in epoca piu' recente, la pavimentazione ed il rivestimento sono in piastrelle di monocottura, i sanitari in vetrochina.

L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico e termico, la cui data di installazione appare remota e in generale riferibile all'epoca di costruzione del fabbricato, la cui funzionalità non è stata verificata in quanto tutte le utenze risultano staccate e, in ogni caso, l'accertamento esula dal presente incarico.

Reca un sufficiente stato di manutenzione ed uso.



**CUCINA**



**SOGGIORNO**



**CAMERA**



**BAGNO**



**CAMERA**



**SOGGIORNO**



**CAMERETTA**



**CAMERA**



**BALCONE SU FRONTE ANTERIORE**



**BALCONE SU FRONTE POSTERIORE**

La cantina, al piano S1, è posta lungo un corridoio che ospita altre unità recanti la medesima destinazione. Si compone di un unico locale, allo stato al grezzo privo di rifiniture, con la porta di accesso in legno non rifinito con serratura data da chiavistello in ferro. E' presente il solo impianto elettrico, fuori traccia, la cui funzionalità non è stata verificata in quanto tutte le utenze risultano staccate e, in ogni caso, l'accertamento esula dal presente incarico.

Reca un sufficiente stato di manutenzione ed uso riferibile alla sua destinazione ad accessorio.



INTERNO CANTINA



CORRIDOIO DI ACCESSO ALLE CANTINE

ESTERNO



FRONTE ANTERIORE FABBRICATO



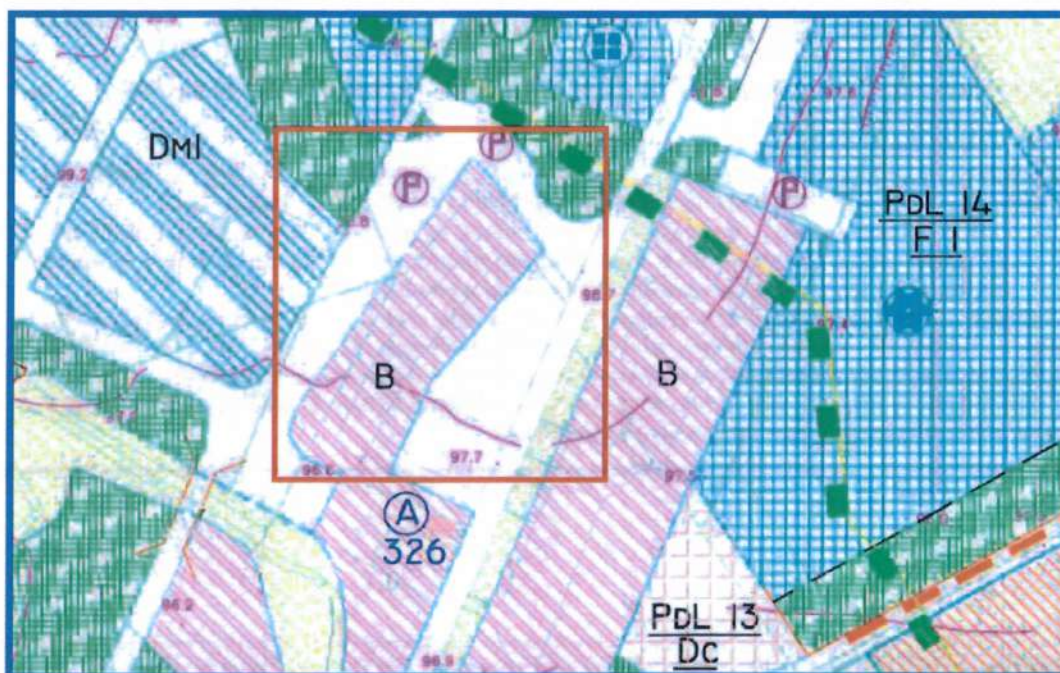
FRONTE POSTERIORE FABBRICATO

**QUESITO 6**

L'ESPERTO VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA E L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ E DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI, SPECIFICANDO IN BASE A QUALI CONCESSIONI EDILIZIE ESSI FURONO REALIZZATI E, IN CASO DI ACCERTAMENTO DI IRREGOLARITÀ, SE, CON QUALE PROCEDURA E CON QUALE SPESA ESSE POSSANO ESSERE SANATE

**SITUAZIONE URBANISTICA**

L'esame dello Strumento Urbanistico del Comune di Montecassiano ha permesso di accertare che il fabbricato ricade, nel vigente PIANO REGOLATORE GENERALE, adeguato al P.P.A.R., nella Zona Residenziale B di Completamento, regolata dall'art.10 15 delle NTA



ZONA RESIDENZIALE	D'INTERESSE STORICO ARTISTICO	A	■ ■ ■ ■	13
	DI COMPLETAMENTO	B B* B2 B3	■ ■ ■ ■	15
	DI RECUPERO RESIDENZIALI	ZdR	■ ■ ■ ■	14
	DI ESPANSIONE	CI C2 C3	■ ■ ■ ■	18

**ART. 15**  
**DEFINIZIONE DELLE ZONE DI COMPLETAMENTO**

1. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444.
2. Il Piano al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alla specifiche realtà urbane, individua le seguenti due zone di completamento:
  - B : Zone di completamento normali
  - B2 : Zone di completamento speciali

**ART. 16**  
**ZONE DI COMPLETAMENTO NORMALI ( B )**

1. 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 e 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.
2. In tali Zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici urbanistici :

Jf	- Indice di Densità Fondiaria:	3	mc./mq.
H	- Altezza Massima:	10,00	ml.
comunque non superiore all'altezza media degli edifici circostanti ai sensi dell'art.27 comma 8 delle NTA del PPAR			
Df	- Distanza tra fabbricati:	10	ml.
Dm	- Distanza dai confini:	5	ml.

la costruzione in aderenza, è consentita conformemente all'art.9 del DM 1444/68, all'art.61 del Regolamento edilizio comunale e nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile in materia

Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art.9 del D.M. n.1444/68 con un minimo di ml.5; è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di ml 3,0 per il mantenimento di allineamenti preesistenti.

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

4. Sono fatte salve in ogni caso le norme in materia di distanze dettate in attuazione della legge 2 febbraio 1974, n.64 e successive integrazioni e modifiche.

**REGOLARITÀ URBANISTICA**

Si è verificata la regolarità Urbanistica, coerente con la zonizzazione di Piano, riferita al vigente Strumento Urbanistico.

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

*( I dati riferiti alla situazione edilizia- urbanistica sono tratti dai documenti che il Comune di Montecassiano ha messo a disposizione del CTU a seguito di ufficiale richiesta di accesso agli atti ed il sottoscritto riporta fedelmente quanto consegnatomi dall'ufficio preposto)*

Per le unità oggetto di pignoramento distinte all'Agenzia delle Entrate Territorio della Provincia di Macerata, Catasto Fabbricati di Montecassiano Foglio 24 Particella 128 sub 24, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi, così come estratti dall'archivio comunale dagli addetti dell'ufficio tecnico:

**-Licenza Edilizia n. 10/63 del 23-03-1963** costruzione fabbricato in loc. Vallecascia.

**Lavori terminati in data 10-09-1966**

**- Abitabilità rilasciata il 20-09-1966**

#### **REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

La comparazione tra la documentazione edilizia messa a disposizione dell'Ufficio Tecnico di Montecassiano e lo stato dei luoghi, ha permesso di stabilire la conformità edilizia dei beni.

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

La planimetria catastale risulta coerente con lo stato dei luoghi.

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.**

Il sottoscritto CTU, per dare compiuta risposta al quesito posto, in merito alla esistenza di Attestato di Prestazione Energetica, ha effettuato accesso agli atti presso la Regione Marche, Dipartimento Infrastrutture Territorio Direzione Ambientale e Risorse Idriche Settore Fonti Energetiche, Rifiuti, Cave e Miniere.

L'ufficio preposto, con pec del 23-01-2026, rispondeva riscontrando che, per l'unità, distinta al Catasto Fabbricati di Montecassiano Foglio 24 **Particella 128 sub 24** cat. A/3, è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica , Certificato n. 2015-12583 del 15-04-2015 con validità di Anni 10, con classe energetica "F".

#### **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

L'unità oggetto di pignoramento non è dotata di aree e, per la stessa, non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU.

### **QUESITO 7**

**L'ESPERTO DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI E IL PREZZO BASE PER LA VENDITA**

CONSISTENZA: Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

L'unità oggetto di pignoramento sviluppa una superficie commerciale ragguagliata, abitazione con balconi e cantina, pari a Mq. 116,00,.

Per la sua valutazione si dovrà ricercare il **valore di mercato**, inteso come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

#### **Metodologia Estimativa Adottata**

La determinazione del valore di un bene può essere basata su una o più metodologie di valutazione;

I principali criteri nell'ambito dei quali possono essere classificate le metodologie sono:

- metodo del confronto di mercato (market approach o market comparison approach );
- metodo della capitalizzazione del reddito (income approach );
- metodo del costo (cost approach )

Al fine della presente si è ritenuto di adottare:

-Il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) che si fonda sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, compravenduti o offerti in vendita in tempi recenti, con caratteristiche e prezzo noto, di cui siano note le caratteristiche.

La qualità sostanziale del processo valutativo si basa, tra l'altro, sulle rilevazioni della congiuntura del mercato immobiliare, sulla qualità dei dati oggetto di rilevazione, sugli obbiettivi dell'indagine, sugli strumenti ed i modelli di analisi.

Nello specifico il Metodo del Confronto di Mercato (Market Approach o Market Comparison Approach) è un procedimento di stima del valore, costruito sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il sottoscritto, dopo aver acquisito immobili simili ( comparabili) da porre a confronto con l'unità oggetto di stima ( soggetto di stima), è nella condizione di procedere con la determinazione del più probabile valore di stima del bene pignorato.

**I comparabili presi a confronto sono N° 3 ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI UNITA' IMMOBILIARI POSTE ALL'INTERNO DELLO STESSO FABBRICATO IN CUI INSISTE IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.**

**1° COMPARATO :**

Trascrizione n. 13119 RP del 17/11/2025

COMPRAVENDITA del 13 Novembre 2025 Notaio LORENZO GIUSTOZZI, sede in Civitanova Marche  
REPERTORIO N. 7145 RACCOLTA N. 5232-

Bene: Montecassiano Via Mattei 4 piano 6°-S1 Mq. 116,00. Prezzo di vendita €. 70.000,00

**2° COMPARATO:**

Trascrizione n. 928 RP del 27/01/2026

COMPRAVENDITA del 26 gennaio 2026 Notaio ALESSANDRO ALESSANDRINI CALISTI sede  
Macerata, REPERTORIO N. 11.323 RACCOLTA N. 8.720

Bene: Montecassiano Via Mattei 4 piano 3°-S1 Mq. 116,00. Prezzo di vendita €. 64.000,00

**3° COMPARATO:**

Trascrizione n. 5231 RP del 10/05/2024

COMPRAVENDITA del 08 maggio 2024 Notaio ENRICO FERRO sede Sant'Elpidio a Mare  
REPERTORIO N. 1171 RACCOLTA N. 990

Bene: Montecassiano Via Mattei 4 piano 4°-S1 Mq. 116,00. Prezzo di vendita €. 108.000,00

**SVILUPPO VALUTAZIONE**

Avendo ritrovato n. 3 ATTI PUBBLICI DI VENDITA di immobili posti all'interno dello stesso fabbricato in cui insiste il bene oggetto di pignoramento, compravenduti in epoca recente e facente parte della medesima ubicazione, tipologia e qualità, si puo' procedere alla valutazione della porzione in oggetto attraverso il metodo estimativo "M.C.A." (Market Comparison Approach) al fine di ritrovare il piu' probabile valore di mercato da porre a base d'asta.

**STIMA IMMOBILIARE – METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO**  
**(MARKET COMPARISON APPROACH – MCA)**

**Tabella dei dati**

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Soggetto di stima	Unità di misura
Ubicazione	VIA E. MATTEI 4	VIA E MATTEI 4	VIA E MATTEI 4	VIA E MATTEI 4	Via
Distanza dal soggetto di stima	0	0	0	-----	m.
Tipologia/destinazione dell'immobile	appartamento	appartamento	appartamento	appartamento	---
Prezzo rilevato	70.000,00	64.000,00	108.000,00	-----	Euro
Tipologia di rilevamento del prezzo	atto notarile	atto notarile	atto notarile	-----	---
Data (mesi dal rilevamento)	3	1	21	-----	mesi
Sconto sul prezzo rilevato	0,00%	0,00%	0,00%	-----	%
Prezzo adottato	<b>70.000,00</b>	<b>64.000,00</b>	<b>108.000,00</b>	-----	Euro
<b>Superficie principale/ragguagliata (*)</b>	<b>116,00</b>	<b>116,00</b>	<b>116,00</b>	<b>116,00</b>	mq.
Livello di piano (piano terra = 0)	6	3	4	4	n.
Servizi igienici	1	1	1	1	n.
Ascensore (no=0 / si=1)	1	1	1	1	n.
Manutenzione (1- 2 - 3 - 4 - 5) <small>1=scadente; 2=trascurato; 3=normale; 4=buono; 5=ottimo</small>	3	3	4	3	n.
Zona (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	0	0	0	0	n.
Qualità (es. +1, +2, ..., -1, -2, ...)	-2	-3	2	0	n.

**Tabella dei saggi e dei rapporti**

Data - saggio annuo di rivalutazione (%)	<b>-2,00%</b>	
Coefficienti di ragguaglio superficiali		
Livello di piano - saggio di incremento (%)	<b>0,50%</b>	
Servizi igienici	costo a nuovo del servizio igienico (€.)	<b>8.000,00</b>
	vetustà dei servizi igienici (anni)	<b>40</b>
	vita utile di un servizio igienico (anni)	<b>40</b>
Ascensore	costo a nuovo impianto ascensore (€.)	<b>50.000,00</b>
	quota millesimale (%)	<b>72,65</b>
	impianto ristrutturato da anni (anni)	<b>50</b>
	vita utile impianto ascensore (anni)	<b>55</b>
Stato di manutenzione	costo per passaggio di stato (€.)	<b>4.000,00</b>
Zona - saggio di incremento (%)	<b>5,50%</b>	
Qualità - saggio di incremento (%)	<b>8,75%</b>	

Comparabile 1 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 603,45	<b>Prezzo marginale assunto : € 551,72</b>
Comparabile 2 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 551,72	
Comparabile 3 :	Sup. comm.le =	116,00	Prezzo marginale	€ 931,03	
Soggetto di stima :	Sup. comm.le =	116,00			

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristica	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Data	116,67	106,67	180,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	551,72	551,72	551,72
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	348,26	320,00	540,00
Ascensore	330,23	330,23	330,23
Manutenzione	4.000,00	4.000,00	4.000,00
Zona	3.850,00	3.520,00	5.940,00
Qualità	6.125,00	5.600,00	9.450,00

**Tabella di valutazione**

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo	70.000,00	64.000,00	108.000,00
Data	-350,00	-106,67	-3.780,00
Superficie principale/ragguagliata (*)	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Livello di piano	-696,52	320,00	0,00
Ascensore	0,00	0,00	0,00
Manutenzione	0,00	0,00	-4.000,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Qualità	12.250,00	16.800,00	-18.900,00
<b>Prezzo corretto (€.)</b>	<b>81.203,48</b>	<b>81.013,33</b>	<b>81.320,00</b>

<b>Prezzo corretto medio (€.)</b>	<b>81.179,00</b>
-----------------------------------	------------------

errore medio % sui prezzi corretti (divergenza % assoluta)	0,38%
---	-------

errore < 6% : accettabile

Lo sviluppo del calcolo dei comparati sopra esposti – attraverso la metodologia estimativa MCA, rende un prezzo corretto medio per i beni in esame pari ad €. 81.200,00 corrispondente ad un valore di mercato pari ad €/mq. 700,00 di superficie commerciale ragguagliata.

**VALORE DI MERCATO (OMV)**

**DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE VALORE INTERO DIRITTO**

Valore superficie principale: Mq. 116,00 x €/Mq. 700,00 = €. 81.200,00

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 81.200,00**

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA**

Abitazione Piano 4° con balconi e Cantina al Piano S1= €. 81.200,00

Spese di regolarizzazione delle difformità : €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 4.526,28

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.673,77**

**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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 76.673,77 \*-10%= €. 69.006,39

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DELL'IMMOBILE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA**

€. 69.006,39 arrotondato ad €. **69.000,00**

**COMPOSIZIONE DEI LOTTI E DIVISIBILITA' BENI**

Il CTU effettuata la valutazione e ritrovato il valore di mercato ed il valore di vendita giudiziaria del bene, alla luce delle dimensioni e diritti reali di cui è portatore, ha verificato che lo stesso non risulta divisibile e si procederà alla formazione di un Unico Lotto.

**LOTTO UNICO**

QUOTA PARI AL 1000/1000 della piena proprietà di Abitazione al Piano 4° con balconi e locale Cantina al Piano S1, siti nel Comune di Montecassiano, località Vallecascia in Via Enrico Mattei n. 4, distinta all'Agencia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata (MC), Territorio, al Catasto Fabbricati Comune di

MONTECASSIANO (MC) VIA Enrico MATTEI n. 4

Foglio 24 Particella 128 sub 24 - Cat.A/3 - Classe 3- Vani 6,5 - RC€.469,98 -Piani 4-S1

**CONFINI :** *Proprietà Enti comuni vano scale ed ascensore, proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], ssa.*

**VALORE DI MERCATO (OMV): €.** 81.200,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): €.** 69.000,00

**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.

Macerata li, 10-02-2026

Il CTU

LUCIA SMORLESI



**Elenco Allegati**

ELENCO NOTE [REDACTED]  
ELENCO NOTE [REDACTED]  
ELENCO NOTE [REDACTED]  
ELENCO NOTE [REDACTED]  
ELENCO NOTE [REDACTED]  
ELENCO NOTE [REDACTED]  
IPOTECA VOL N.1999 DEL 15-07-2011  
TITOLO ACQUISTO RP 6207 DEL 19-06-2008  
TRASCRIZIONE N. 6207 DEL 13-06-2008  
TRASCRIZIONE N. 1396 DEL 06-02-2008  
TRASCRIZIONE N. 10054 DEL 06-09-2024  
TITOLO ACQUISTO N. 3404 DEL 29-04-1974 DI [REDACTED]  
ACCETTAZIONE EREDITA N. 6773 DEL 18-07-2011  
VISURA STORICA CATASTALE  
ESTRATTO DI MAPPA  
VISURE CATASTALI  
PLANIMETRIE CATASTALI  
CERTIFICATO RESIDENZA  
CERTIFICATO RISCONTRO SUSSISTENZA ATTESTATO DI PREST ENERGETICA – APE-PEC APE  
ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE