



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 21/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Di Gennaro Filomena

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Paola Passeri - Valutatore Immobiliare Certificato Inarcheck VIPRO n. 0329-2019**

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2021

# LOTTO 1

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

**A appartamento** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **48,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

L'accesso al sub 14 avviene esclusivamente tramite la scala esterna o interna appartenente all'unità immobiliare confinante, di proprietà di terzi e identificata con il sub 13, attraversando il disimpegno anch'esso di proprietà del sub 13.

Analogamente, il sub 15 è accessibile unicamente attraverso la scala interna dell'unità immobiliare sub 13, attraversando la soffitta di pertinenza del sub 13 di altra proprietà..

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord, Est e Sud: corte comune foglio 30 - p.lla 185 - sub. 12 Ovest: foglio 30 - p.lla 185 - sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

**B sottotetto non abitabile** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **14,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

Dal sopralluogo le destinazioni del sub 16 non coincidono con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi.

Il sub 15 è accessibile unicamente attraverso la scala interna dell'unità immobiliare sub 13, attraversando la soffitta di pertinenza del sub 13, e destinato a soffitta.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive. All'interno della soffitta è presente un locale ad uso ripostiglio, non riportato nè nelle planimetrie catastali nè negli atti autorizzativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H med=1.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41



mq, rendita 44,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Ovest: Foglio 30 - P.lla 185 - sub. 13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

**C cantina** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **48,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

Dal sopralluogo effettuato risulta che la destinazione del sub 16 non coincide con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi, precisamente:

il piano primo sottostrada (sub 16) comprende un locale pranzo-soggiorno, una cucina e una camera e due locali adibiti a ripostiglio.

L'accesso al sub 16 avviene dalla corte comune, attraverso un portico chiuso da vetrate mai autorizzato.

Fa parte dell'immobile anche una corte privata di 37 mq pavimentata a cemento, dove insiste un ripostiglio, utilizzato a legnaia.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive, nella cantina, nel ripostiglio e nella cucina vi sono distacchi dell'intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.00 m - 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 71 mq, rendita 77,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Ovest: Foglio 30, P.lla 185 sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>111,66 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.348,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.348,40</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/12/2025</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Oltre che dal debitore, l'immobile è occupato anche dalla figlia.

#### 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 **legale** attiva, registrata il 25/03/2011 a Torino ai nn. 300/6411, iscritta il 12/04/2011 a Macerata ai nn. RP 1068 - RG 5407, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ruolo (art. 77 del DPR 602 del 1973).

Importo ipoteca: 91.955,26.

Importo capitale: 45.977,63.

La formalità è riferita solamente a Sono riferiti agli immobili distinti al foglio 30-p.lla 185 sub 3-4-5-6-7-8.

L'ipoteca è riferita oltre a p.lle dei terreni, non oggetto di procedura, agli immobili distinti al foglio 30-p.lla 185 sub 2-3-4-5-6-7. Il sub 2 a seguito di variazione catastale per frazionamento (MC 0059631 del 14.12.2017) ha dato origine ai sub 8-9-10 e 11. A sua volta con variazione catastale (MC 0067756 del 21/11/2018) i sub 8-9-10 e 11 sono stati soppressi e creati i sub. 12-13-14-15 e 16.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/01/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 121 di rep. di repertorio, trascritta il 17/02/2021 a Macerata ai nn. RP 1737 - RG 2249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 19/12/2018), con atto stipulato il 19/12/2018 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 45504/21894 di repertorio, trascritto il 14/01/2019 a Macerata ai nn. RP 246 - RG 336

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 30/05/1997).

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1997 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. 9/561 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Macerata ai nn. RP 7 - RG 7.

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1997 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. 9/561 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Macerata ai nn. RP 7 - RG 7.

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1997 fino al 25/07/2018), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. 9/561 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Macerata ai nn. RP 7 - RG 7.

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1997 fino al 25/07/2018), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. 9/561 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Macerata ai nn. RP 7 - RG 7.

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/12, in forza di denuncia di successione (dal 31/05/1997 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Ufficio del registro ai nn. 9/561 di repertorio, trascritto il 02/01/1998 a Macerata ai nn. RP 7 - RG 7.

La p.lla 185 del foglio 30, è stata generata dalla soppressione della p.lla 41 del foglio 30.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 12/01/2017 fino al 25/07/2018), con atto stipulato il 27/12/2017 a firma di Ufficio del registro ai nn. 1775/9990/17 di repertorio, trascritto il 19/02/2018 a Macerata ai nn. RP 1506 - RG 1985.

I sub 14-15-16 alla data della successione testamentaria erano identificati con i subalterni 8-9 e 11

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 12/01/2017 fino al 25/07/2018), con atto stipulato il 27/12/2017 a firma di Ufficio del registro ai nn. 1775/9990/17 di repertorio, trascritto il 19/02/2018 a Macerata ai nn. RP 1506 - RG 1985.

I sub 14-15-16 alla data della successione testamentaria erano identificati con i subalterni 8-9 e 11

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/12, in forza di accordo di mediazione che accerta l'usucapione (dal 26/07/2018 fino al 18/12/2018), con atto stipulato il 26/07/2018 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. Rep. 44729/21328 di repertorio, trascritto il 07/08/2018 a Macerata ai nn. RP 7011 - RG 9366.

E successiva Trascrizione del 05/10/2018 RP 8432 - RG 11372

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 6/12, in forza di accordo di mediazione che accerta



l'usucapione (dal 26/07/2018 fino al 18/12/2018), con atto stipulato il 26/07/2018 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. Rep. 44729/21328 di repertorio, trascritto il 07/08/2018 a Macerata ai nn. RP 7011 - RG 9366.

E successiva Trascrizione del 05/10/2018 RP 8432 - RG 11372

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **137/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento Fabbricato Rurale, presentata il 05/06/1982 con il n. Prot. n. 4314 del 07.06.1982 di protocollo, rilasciata il 29/12/1982 con il n. 137 di protocollo

Concessione edilizia N. **21/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. 137/82 del 29.11.1982 per ampliamento fabbricato rurale, presentata il 28/02/1985 con il n. Prot. n. 1317 di protocollo, rilasciata il 10/04/1985 con il n. 21/85 di protocollo, agibilità del 22/04/1986 con il n. Prot. n. 1223 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 31 DEL 30/06/2006, l'immobile ricade in zona Zona Agricola Normale. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Art 26 NTA;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla Concessione n. 21/85 del 10.04.1985 si hanno le seguenti difformità: Per il sub 14: l'altezza autorizzata è 2.80 m, sui luoghi invece risulta essere 2.75m. La variazione di altezza rientra nelle tolleranze costruttive del 2%. Per il sub 15: Diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stato ricavato un ripostiglio. Per il sub. 16: Diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stato frazionato il magazzino in 3 locali (attualmente adibiti a disimpegno, cucina e camera), parziale cambio di destinazione. l'altezza autorizzata è in parte di 2.35 m, sui luoghi invece risulta essere 2.30 m. La variazione di altezza rientra nelle tolleranze costruttive del 2%. Per quanto concerne il portico e il ripostiglio esterno utilizzato a legnaia dovranno essere demoliti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese diritti segreteria: €.100,00
- Spese Tecniche: €.1.500,00
- Sanzione: €.516,00
- oneri per cambio destinazione: €.7.000,00
- Demolizione fabbricati privi di autorizzazioni edilizie: €.2.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle planimetrie agli atti si hanno le seguenti difformità: Per il sub. 15: È presente una diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto è stato realizzato un ripostiglio aggiuntivo. Per il sub. 16: Si rileva un parziale cambio di destinazione d'uso. Inoltre, le altezze indicate in planimetria non coincidono con quelle riscontrate in loco. Il ripostiglio esterno, attualmente utilizzato come legnaia, dovrà essere eliminato dalla planimetria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura Pregeo e Docfa presso Agenzia delle Entrate - servizio Territorio

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: €1.300,00
- oneri: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 15 e 16

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLLENZA C.DA VAGLIE 25

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **48,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

L'accesso al sub 14 avviene esclusivamente tramite la scala esterna o interna appartenente all'unità immobiliare confinante, di proprietà di terzi e identificata con il sub 13, attraversando il disimpegno anch'esso di proprietà del sub 13.

Analogamente, il sub 15 è accessibile unicamente attraverso la scala interna dell'unità immobiliare sub 13, attraversando la soffitta di pertinenza del sub 13 di altra proprietà..

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,75 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



Coerenze: Nord, Est e Sud: corte comune foglio 30 - p.lla 185 - sub. 12 Ovest: foglio 30 - p.lla 185 - sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

#### 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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura intonacata, solai in latero cemento e copertura a falde con sovrastanti coppi.

L'accesso al sub 14 avviene esclusivamente tramite la scala esterna o interna appartenente all'unità immobiliare confinante, di proprietà di terzi e identificata con il sub 13, attraversando il disimpegno anch'esso di proprietà del sub 13.

La pavimentazione del sub 14 è in marmo, mentre il bagno presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno con vetro semplice e dotate di persiane in legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo con ventilconvettori e caldaia alimentata a gpl. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive, il bagno presenta distacchi dell'intonaco e presenza di muffa.

#### 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
Abitazione	48,48	x	100 %	=	48,48
<b>Totale:</b>	<b>48,48</b>				<b>48,48</b>

#### VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/12/2025  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: casale  
 Indirizzo: C.da Vaglie 3  
 Superfici principali e secondarie: 210  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 150.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/12/2025  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: C.da Molino  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare è redatta tenuto in debito conto che della destinazione della proprietà oggetto di esecuzione, nello stato di conservazione in cui si trova. Per la corretta stima dell'immobile si è provveduto a dividere le superfici in base alla loro destinazione d'uso, moltiplicandole per coefficienti tali da trovare le superfici commerciali.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	150.000,00	72.000,00
Consistenza	48,48	210,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	714,29	720,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,23	-337,50	-162,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	714,29	714,29



## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	150.000,00	72.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-115.371,43	-36.800,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>34.628,57</b>	<b>35.200,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **34.914,29**

Divergenza: 1,62% < 5%

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,48 x 720,18 = **34.914,33**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per accesso tramite la scala esterna o interna appartenente all'unità immobiliare confinante	-13.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.914,33**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 21.914,33**

BENI IN POLLENZA C.DA VAGLIE 25

**SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO B



**sottotetto non abitabile** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **14,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

Dal sopralluogo le destinazioni del sub 16 non coincidono con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi.

Il sub 15 è accessibile unicamente attraverso la scala interna dell'unità immobiliare sub 13, attraversando la soffitta di pertinenza del sub 13, e destinato a soffitta.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive. All'interno della soffitta è presente un locale ad uso ripostiglio, non riportato nè nelle planimetrie catastali nè negli atti autorizzativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di H med=1.50 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 41 mq, rendita 44,47 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Ovest: Foglio 30 - P.la 185 - sub. 13

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

#### 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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	nella media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	mediocre	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura intonacata, solai in latero cemento e copertura a falde con sovrastanti coppi.

Dal sopralluogo effettuato le destinazioni del sub 16 non coincidono con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi.

Il sub 15 è accessibile unicamente attraverso la scala interna dell'unità immobiliare sub 13, attraversando la soffitta di pertinenza del sub 13; è adibito a soffitta è privo di pavimentazione, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno con vetro semplice e dotate di persiane in



legno. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio, è priva di impianto di riscaldamento.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive. All'interno della soffitta è presente un locale ad uso ripostiglio, non riportato nè nelle planimetrie catastali nè negli atti autorizzativi.

#### 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
soffitta	48,48	x	30 %	=	14,54
<b>Totale:</b>	<b>48,48</b>				<b>14,54</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: casale

Indirizzo: C.da Vaglie 3

Superfici principali e secondarie: 210

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Abitazione

Indirizzo: C.da Molino

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



La presente stima immobiliare è redatta tenuto in debito conto che della destinazione della proprietà oggetto di esecuzione, nello stato di conservazione in cui si trova. Per la corretta stima dell'immobile si è provveduto a dividere le superfici in base alla loro destinazione d'uso, moltiplicandole per coefficienti tali da trovare le superfici commerciali.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	150.000,00	72.000,00
Consistenza	14,54	210,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	714,29	720,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,23	-337,50	-162,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	714,29	714,29

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	150.000,00	72.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-139.614,29	-61.042,86
<b>Prezzo corretto</b>	<b>10.385,71</b>	<b>10.957,14</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **10.671,43**  
 Divergenza: 5,22% < %

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 14,54 x 733,94 = **10.671,49**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per accesso tramite la scala esterna o interna appartenente all'unità immobiliare confinante	-5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.671,49**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.671,49**

## BENI IN POLLENZA C.DA VAGLIE 25

**CANTINA**

## DI CUI AL PUNTO C

**cantina** a POLLENZA C.da Vaglie 25, della superficie commerciale di **48,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

Dal sopralluogo effettuato risulta che la destinazione del sub 16 non coincide con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi, precisamente:

il piano primo sottostrada (sub 16) comprende un locale pranzo-soggiorno, una cucina e una camera e due locali adibiti a ripostiglio.

L'accesso al sub 16 avviene dalla corte comune, attraverso un portico chiuso da vetrate mai autorizzato.

Fa parte dell'immobile anche una corte privata di 37 mq pavimentata a cemento, dove insiste un ripostiglio, utilizzato a legnaia.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive, nella cantina, nel ripostiglio e nella cucina vi sono distacchi dell'intonaco.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.00 m - 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 185 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 71 mq, rendita 77,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Vaglie 25, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: Ovest: Foglio 30, P.Ila 185 sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

## 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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di valutazione è costituito da tre unità immobiliari facenti parte di un edificio sito in Contrada Vaglie n. 25, nel Comune di Pollenza, e precisamente: un'abitazione posta al piano terra (sub 14) per chi accede dalla strada principale; una soffitta ubicata al piano primo (sub 15) per chi accede dalla strada principale; una cantina/magazzino situata al piano primo sottostrada (sub 16) per chi accede dalla strada principale.

La struttura portante è realizzata in muratura, con pareti esterne in muratura intonacata, solai in latero cemento e copertura a falde con sovrastanti coppi.

Dal sopralluogo effettuato risulta che la destinazione del sub 16 non coincide con quanto riportato dalle planimetrie catastali e dagli atti autorizzativi, precisamente:

il piano primo sottostrada (sub 16) comprende un locale pranzo-soggiorno, una cucina e una camera e due locali adibiti a ripostiglio.

L'accesso al sub 16 avviene dalla corte comune, attraverso un portico chiuso da vetrate mai autorizzato.

La pavimentazione in parte è in marmittoni, in parte in marmo e in parte lasciata a cemento. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi in legno con vetro semplice e dotate di persiane in legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo e collegato a quello del sub 14, costituito da ventilconvettori e caldaia alimentata a gpl, che provvede al riscaldamento anche del sub 14, oltre ad essere dotato di un camino alimentato a legna nella zona destinata a pranzo soggiorno. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di costruzione dell'edificio. Le stanze sono tutte dotate di una zoccolatura in legno ad eccezione della camera e della cucina.

Fa parte dell'immobile anche una corte privata di 37 mq pavimentata a cemento, dove insiste un ripostiglio, utilizzato a legnaia.

Il fabbricato è in scarse condizioni manutentive, nella cantina, nel ripostiglio e nella cucina vi sono distacchi dell'intonaco.

#### 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
Cantina e ripostigli	85,91	x	50 %	=	42,96
Portico	6,60	x	30 %	=	1,98
Corte esclusiva	37,00	x	10 %	=	3,70



<b>Totale:</b>	<b>129,51</b>	<b>48,64</b>
----------------	---------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/12/2025  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: casale  
 Indirizzo: C.da Vaglie 3  
 Superfici principali e secondarie: 210  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 150.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 10/12/2025  
 Fonte di informazione: Immobiliare.it  
 Descrizione: Abitazione  
 Indirizzo: C.da Molino  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 72.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare è redatta tenuto in debito conto che della destinazione della proprietà oggetto di esecuzione, nello stato di conservazione in cui si trova. Per la corretta stima dell'immobile si è provveduto a dividere le superfici in base alla loro destinazione d'uso, moltiplicandole per coefficienti tali da trovare le superfici commerciali.

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	150.000,00	72.000,00
Consistenza	48,64	210,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	714,29	720,00



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,23	-337,50	-162,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	714,29	714,29

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		150.000,00	72.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-115.257,14	-36.685,71
<b>Prezzo corretto</b>		<b>34.742,86</b>	<b>35.314,29</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.028,57**

Divergenza: 1,62% < **5%**

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,64 x 720,16 = **35.028,58**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.028,58**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.028,58**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia



## 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	appartamento	48,48	0,00	21.914,33	21.914,33
B	sottotetto non abitabile	14,54	0,00	5.671,49	5.671,49
C	cantina	48,64	0,00	35.028,58	35.028,58
				<b>62.614,40 €</b>	<b>62.614,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.266,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.348,40**

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

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 49.348,40**

