



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alessia Del Bianco

CF:DLBLSS75R46E783O

con studio in MACERATA (MC) via Contini, 60

telefono: 3388760187

email: alessia_delbianco@libero.it

PEC: alessia.delbianco@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MORROVALLE via San Gabriele 7/B, della superficie commerciale di **436,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 17 vani, rendita 2.326,64 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GABRIELE n. 7/B , piano: T-1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	436,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 383.782,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 383.700,00
Data di conclusione della relazione:	27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall' esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** con regolare residenza anagrafica.(VIA LUIGI GIUSSANI Nr. 5 riportato nel certificato dell'anagrafe)

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 giudiziale di euro 343.000,00, derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 1574/10 del 02.11.2015 , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.11.2015 ai **NN.RG 123540 RP 1839** di formalità in favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona, a garanzia della sorte di euro 343.000,00.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Macerata il 13.05.2025, Repertorio 1333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.05.2025 ai **NN.RG 8082 RP 6047** di formalità in favore di Purple SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) e contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nato a Monte San Giusto (Mc) il 25.03.1960 C.F. VCIMLE60C25F621E.

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:

*** DATO OSCURATO *** nato a Monte San Giusto (Mc) il 25.03.1960 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in forza di Atto di Donazione rogato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 26.05.2006, Repertorio 129821/19110, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.06.2006 ai **NN.RG 11477 RP 6860**.

La sig.ra Gallucci Alba dona al sig. Vico Emilio la piena proprietà del fabbricato urbano costituito da abitazione articolata sui piani terra e primo, con annessa corte esclusiva, sito in Morrovalle (MC) via Campomaggio, n. 7/b, censito al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 29 particella 135 sub. 9, cat. A/7, cl. 2, vani 17 rendita catastale € 2.326,64, a confine con donante, via pubblica, Finproget, salvo altri.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** nata a Monte San Giusto il 01.11.1936 per i diritti pari ad 1/1 di proprietà dei cespiti descritti al NCEU al F 29 p.lla 19 sub 5 e F 29 p.lla 135 sub 2-3-1, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 02.11.1992, Repertorio 90754, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA -Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.11.1992 **RP 8710**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n.175/1982

Oggetto: RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 129/81 PER COSTRUZIONE DI ACCESSORIO COLONICO E RECINZIONE DELLA CASA COLONICA

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

prot. 3799 del 28.07.1982

Rilasciata in data 04.11.1982

Concessione Edilizia in Sanatoria n.168C/1995

Oggetto: CONDONO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE-domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge del 23.12.1994 n 724 art 39-Richiesta concessione edilizia in sanatoria per opere realizzate in c.da Campomaggio ultimate entro il 31.12.1993

Concessione per opere di : mutamento di destinazione piano terra da accessorio ad abitazione civile, realizzazione piano primo ad uso abitazione, modifiche esterne edificio ad uso abitazione.

Richiedente: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata a Monte San Giusto (MC) il 01/11/1936

prot n. 2592del 01.03.1995

Rilasciata in data 03.06.1998

NOTA:

Dall'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morrovalle e presso la Regione Marche- ex Genio Civile non risulta essere stato depositato il progetto strutturale delle opere né il certificato di idoneità statica ex artt. 35 l. 47/1985 e 39 l. 724/1994. La Concessione Edilizia in Sanatoria n.168C/1995 è stata rilasciata dal Comune di Morrovalle sulla base di una dichiarazione di idoneità statica non reperibile dalla sottoscritta, pertanto, qualora non sia possibile reperire la documentazione comprovante il titolo, tale certificato dovrà essere prodotto.

DIA n.239/2005

Oggetto: modifiche interne edificio di civile abitazione.

Richiedente: *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata a Monte San Giusto (MC) il 01/11/1936

prot 13177 del 08.09.2025

Nota: non risulta in atti la fine lavori per gli interventi di cui sopra.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che l'are a identificata in Catasto al Foglio 23 con la particella 4 sub 5 ove si trova l'immobile in oggetto ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG Piano Regolatore Generale – in adeguamento al P.T.C- Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015 in **“ZONE AGRICOLE NORMALI-EN”** definite dall' Art 27 delle NTA.

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla Legge Regionale n. 13/90 salvo eventuali norme più restrittive.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si rilevano opere interne realizzate in difformità rispetto all'ultima pratica edilizia in atti-DIA n.239/2005

Piano terra: le misure di alcuni locali non sono rispondenti con quanto in atti (ripostiglio, bagno e CT), è stato realizzato un nuovo vano in adiacenza al disimpegno a destra dell'ingresso, non è stata realizzata la cucina all'interno del grande salone. Una delle finestre del piano terra, visibile esternamente, risulta non visionabile dall'interno in quanto coperta da una superficie specchiata.

Piano primo: è stata realizzata un'ampia veranda con infissi in alluminio, tale manufatto non risulta essere rappresentato in atti.

Dall'accesso agli atti l'immobile è risultato sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità e l'ultima pratica in atti, DIA 239/2005, risulta sprovvista di dichiarazione di Fine Lavori.

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

Al fine di regolarizzare dal punto di vista edilizio l'immobile è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria- SCIA con opere, e redigere una pratica SCA-Segnalazione certificato di agibilità.

Costi di regolarizzazione: (importo escluso di sanzioni e diritti di segreteria)

- Rilievo, restituzione grafica, interlocuzione con P.A., consegna pratica edilizia in sanatoria-SCIA con opere di ripristino € 3.000,00
- Opere di demolizione della veranda e smaltimento dei materiali di risulta € 2.500,00
- Redazione pratica SCA € 1.500,00
- Oneri per redazione dichiarazioni di rispondenza impianti € 2.000,00
- Opere di adeguamento impianti: non quantificabili in questa fase

NOTA: La richiesta di agibilità comporta la necessità di allegare alla domanda le certificazioni degli impianti, il cui costo stimato per la loro emissione è ipotizzabile in circa €2.000. Tale importo deve tuttavia considerarsi indicativo, poiché una valutazione più precisa richiede la verifica puntuale degli impianti installati da parte di professionisti abilitati. Eventuali difformità riscontrate in sede di controllo potrebbero rendere necessarie opere di adeguamento, i cui costi non sono allo stato attuale prevedibili.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

La regolarizzazione prevede l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia per riallineare le planimetrie catastali allo stato attuale dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale con procedura DOCFA: €500,00 (importo escluso dei diritti di presentazione)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MORROVALLE VIA SAN GABRIELE 7/B

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MORROVALLE via San Gabriele 7/B, della superficie commerciale di **436,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 135 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 17 vani, rendita 2.326,64 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GABRIELE n. 7/B , piano: T-1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di edificio unifamiliare realizzato con struttura mista di muratura portante e cemento armato. L'edificio è composto da un corpo principale di forma quadrata, che si eleva per due livelli e da due volumi che si sviluppano su un unico piano, destinati a centrale termica e bagno/ripostiglio, coperti da terrazza accessibile dal piano superiore. L'edificio dall'esterno si presenta rifinito ad intonaco tintecciato di colore rosa antico, con persiane di colore grigio chiaro, il parapetto dei terrazzi e della copertura calpestabile è in metallo pitturato di colore bianco. L'ingresso al piano terra avviene tramite portoncino blindato. Si accede ad un disimpegno dove si colloca la scala di collegamento al piano superiore e uno spazio ripostiglio sottoscala. Da questo primo ambiente si accede sulla destra ad un secondo disimpegno che dà accesso ai locali del piano terra e al bagno posto al piano.

Il bagno ha una superficie di circa 6,00 mq , è rivestito con piastrelle e mosaico sui toni del rosa, ed è dotato di wc, bidet, lavandino, doccia.

Al piano terra troviamo un grande salone, di circa 120,00 mq, con un'altezza interna di circa 3,50 mt.

Il pavimento di tutto il piano, ad esclusione di bagno e centrale termica, è in granito.

Le pareti del salone sono tintecciate di colore verde e bianco, il soffitto di colore bianco.

Allo stato attuale lo spazio che nelle planimetrie di progetto è rappresentato come ripostiglio è allestito come zona bar. Il locale è riscaldato con radiatori in ghisa di colore bianco. Gli infissi sono in pvc di colore bianco.

All'interno dello spazio del piano terra adibito a salone è stato realizzato uno studio, di dimensioni 4,00x4,15 circa, la cui altezza interna è pari a 2,70 m circa.

Questo locale è tintecciato in bianco tranne per la parete del lato destro entrando, che è di colore blu; la stanza è dotata di porta finestra.

Dalla scala si raggiunge il piano superiore dove l'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite portoncino blindato.

Il disimpegno di ingresso si apre direttamente nel soggiorno, locale di circa 4,60x6,40 mt.

Dalla sala si accede alla cucina abitabile, di 4,45x6,40 m circa, con finestra sul lato nord e porta finestra che dà accesso ad un balcone. Le pareti della sala sono tintecciate in bianco e tortora, quelle della cucina sono di color tortora. Il pavimento è realizzato in parquet di color rovere naturale, tranne in adiacenza ai pensili della cucina, tra penisola e colonne, dove è posato un pavimento in gres di colore grigio scuro.

Il disimpegno di ingresso presenta un controsoffitto con faretti ad incasso e fa accedere ad un altro disimpegno di circa 6,00 mq, denominato "lavanderia" nella planimetria di progetto, con adiacente un servizio igienico dotato di lavatrice, lavandino, doccia e rivestito con piastrelle di ceramica di colore rosa.

Dal disimpegno "lavanderia" tramite porta finestra si accede ad un'ampia terrazza, situata sul lato sud, in parte a cielo aperto ed in parte chiusa da una veranda con infisso in alluminio vetrato. La copertura è con pannello a sandwich prefabbricato.

La veranda, utilizzata come ripostiglio/sgombero, presenta delle dimensioni di 7,00x2,85 m circa, è riscaldata da un radiatore in ghisa e ospita uno scaldacqua.

Tale veranda risulta essere stata realizzata in assenza di titolo edilizio.

Tutta la superficie della terrazza, anche la porzione esterna, è pavimentata con piastrelle ceramiche color cotto.

Dalla sala si accede alla zona notte, distribuita da un disimpegno di 2,20x4,70 m circa.

La zona notte si compone di due camere (delle dimensioni rispettivamente di circa 4,40x5,60 m e circa 4,40x5,90 m) e due bagni (entrambi di 3,60x2,30 m circa).

La camera lato sud è pavimentata con parquet e tintecciata con toni del bianco e del blu, sono

presenti parti ribassate di controsoffitto con illuminazione ad incasso e mensole in cartongesso; la camera lato nord è dotata di cabina armadio realizzata con tramezzi in cartongesso non a tutta altezza, è tinteggiata di colore rosa e pavimentata in parquet; entrambe le stanze sono finestrate.

I due servizi igienici sono dotati entrambi di lavabo, bidet e wc; il bagno collocato lato sud è rivestito con piastrelle di gres di color rosa ed è dotato di doccia, mentre quello più a nord è rivestito con piastrelle di colore blu, tinteggiato di colore rosa e dotato di vasca da bagno.

L'edificio presenta impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti. L'impianto di riscaldamento è con emissione a radiatori in ghisa e generatore a combustione a metano (caldaia situata nella centrale termica al piano terra). L'immobile è dotato di aria condizionata con unità esterne a pompa di calore e split interni.

Il lastrico di copertura, pavimentato con piastrelle di ceramica di colore cotto, è accessibile tramite scala mobile a pioli.

Il fabbricato oggetto di stima è inserito all'interno di una corte pertinenziale recintata con accesso tramite cancello automatico.

Tale corte, in parte a verde e in parte pavimentata, occupa una superficie catastale di circa 1.765,00 mq.

NOTA:

Sul prospetto principale di ingresso al fabbricato (prospetto Sud), in corrispondenza dell'attacco tra i due volumi destinati a centrale termica e bagno/ripostiglio e il corpo principale, si evidenziano delle lesioni ad andamento verticale ed orizzontale.

Tali lesioni vengono riscontrate anche all'interno del bagno e sono evidenziate anche da un abbassamento di circa 2 cm del piano del terrazzo sovrastante i due corpi.

A parere della scrivente tali lesioni possono essere dovute al fatto che i due corpi al piano terra sono stati probabilmente realizzati accostandosi al corpo principale senza un adeguato ammorsamento (le lesioni riscontrate sono verticali ed orizzontali ed evidenziano un semplice distacco tra i corpi).

Probabilmente anche le fondazioni di questi volumi potrebbero essere fondazioni superficiali realizzate ad una quota diversa da quelle dell'edificio principale: questa tipologia di fondazione unita al peso della veranda sovrastante e a sbalzi termoigrometrici potrebbe aver determinato movimenti verticali dei manufatti con il relativo abbassamento e distacco dei corpi in oggetto.

Inoltre si evidenzia che all'interno del fabbricato principale non si rilevano lesioni causate o aggravate dall'ultimo sisma che avrebbero potuto pregiudicare la statica dell'edificio.

In virtù di queste considerazioni sarebbe opportuno procedere con dei sondaggi per verificare l'assenza di ammorsamento sopra descritta e la quota delle fondazioni.

Inoltre andrebbe prevista una fase di monitoraggio delle lesioni di circa 6 mesi/1 anno per verificare il cinematismo e valutare in maniera adeguata la necessità di interventi in fondazione delle porzioni di edificio destinati a centrale termica e bagno/ripostiglio.

A seguito di tali indagini si potrebbe rendere necessario, per l'uso in sicurezza dell'immobile, un intervento di modifica delle fondazioni o la realizzazione di micropali.

Si evidenzia inoltre che la rimozione della veranda abusiva (cfr paragrafo conformità) con conseguente alleggerimento del solaio di copertura dei corpi al piano terra, costituisce un ulteriore elemento a favore della diminuzione del cinematismo di cui sopra.

Le eventuali spese da sostenere per questi interventi non sono quantificabili in questa fase.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte	25,00	x	10 %	=	2,50
corte_eccedenza	1.740,00	x	2 %	=	34,80
PT	202,50	x	100 %	=	202,50

PT_CT e ripostiglio	14,50	x	15 %	=	2,17
P1	180,00	x	100 %	=	180,00
P1_terazza e balconi	50,00	x	30 %	=	15,00
Totale:	2.212,00				436,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2026

Fonte di informazione: Ag. Tempoagency rif: 002C

Descrizione: Casa indipendente con corte esclusiva di 1500 mq.

Indirizzo: via Michelangelo 89, Trodica, Morrovalle

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.040,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/02/2026

Fonte di informazione: Ag.CasaItalia-rif: MSLB

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: via 25 Aprile 39, Morrovalle

Superfici principali e secondarie: 569

Superfici accessorie:

Prezzo: 595.000,00 pari a 1.045,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare Vignati-rif: EK-121240042

Descrizione: Villa con corte privata e piscina

Superfici principali e secondarie: 278

Superfici accessorie:

Prezzo: 430.000,00 pari a 1.546,76 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Anno 2025 - Semestre 1 Provincia: MACERATA Comune: MORROVALLE Fascia: Extraurbana/ZONA AGRICOLA : CONTRADE CUNICCHIO,SANTA LUCIA,FONTE MURATA,CULMICI E COLLI ASOLA Destinazione: Residenziale-Tipologia ville e villini (02/02/2026)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di 960,00 euro/mq.

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
<i>incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%</i>					
Aspetti generali					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Piano		15,00%	1,50%	0	= normale 0,00%
Esposizione			1,00%	0	= normale 0,00%
Panoramicità / Visibilità			0,50%	0	= normale 0,00%
Totali aspetti generali			3,00%		0,00%
Caratteri distributivi					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Taglio		15,00%	1,00%	2	= ottimo 1,00%
Distribuzione			0,50%	2	= ottimo 0,50%
Balconi			1,00%	2	= ottimo 1,00%
Luminosità			0,50%	2	= ottimo 0,50%
Totali caratteri distributivi			3,00%		3,00%
Stato di Conservazione					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Vetustà dell'immobile		40,00%	4,00%	0	= normale 0,00%
Manutenzione dell'immobile			1,60%	2	= ottimo 1,60%
Qualità architettonica dello stabile			1,60%	0	= normale 0,00%
Manutenzione dell'edificio			0,80%	0	= normale 0,00%
Totali stato di conservazione			8,00%		1,60%
Materiali					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Finiture		20,00%	1,00%	1	= buono 0,50%
Infissi			1,00%	1	= buono 0,50%

Impianti		1,00%	0	= normale	0,00%
Classe energetica		1,00%	0	= normale	0,00%
Totali materiali		4,00%			1,00%

Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	peso	inc./dec.			valutazione
Regolarità amministrativa e certificazioni		0,50%	-1	= scarso	-0,25%
Proprietà	5,00%	0,33%	0	= normale	0,00%
Locazione		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		1,00%			-0,25%

Contesto urbano					
Fattore	peso	inc./dec.			valutazione
Parcheggio		0,50%	0	= normale	0,00%
Efficienza dei servizi pubblici	5,00%	0,33%	0	= normale	0,00%
Rumorosità della zona		0,17%	1	= buono	0,08%
Totali contesto urbano		1,00%			0,08%

Coefficiente correttivo totale **5,43%**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s 1 Valore unitario medio	€ 960,00
s 2 Coefficiente correttivo	5,43%
s 3 Valore	€ 1.012,16

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 1.012,16 €/mq, arrotondato a 1000,00 €/mq

(Valore= 1000,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 436,98 x 1.000,00 = **436.980,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-43.698,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 393.282,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 393.282,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare OMI_Provincia: MACERATA Comune: MORROVALLE Fascia: Extraurbana/ZONA AGRICOLA : CONTRADE CUNICCHIO,SANTA LUCIA,FONTE MURATA,CULMICI E COLLI ASOLA

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	436,98	0,00	393.282,00	393.282,00
				393.282,00 €	393.282,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 383.782,00**

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: **€. 82,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 383.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e garage a SAN GINESIO contrada Passo San Ginesio, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 275 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PASSO SAN GINESIO , piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 275 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PASSO SAN GINESIO , piano: S1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.769,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.700,00
Data di conclusione della relazione:	27/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di stima sono occupate dal sig. *** DATO OSCURATO *** nato a Morrovalle (Mc) il 03.09.1942 c.f. FNTGRN42C09F749V e dal suo nucleo familiare, con regolare contratto di affitto.

Il contratto è stato stipulato il 18/08/2014 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Territoriale di Macerata, in data 11/09/2014, al n.3797 della serie 3T.

Da quanto risulta in anagrafe tributaria, il contratto ha durata dal 01/09/2014 fino al 31/08/2018. Non risultano proroghe all'odierno.

Importo dichiarato: euro 450,00 mensili

Per stabilire il valore di locazione corrente all'epoca di stipula dei contratti e per valutare la congruità dei canoni stabiliti nei contratti di locazione è stato preso come parametro di riferimento il dato OMI

riferito al semestre della stipula dei contratti.

FG. 22, PART.LLA 275, SUB 11, CAT A/3-FG. 22, PART.LLA 275, SUB 15, CAT C/6-

Il canone annuo pattuito per la locazione dell'unità immobiliare comprende anche il corrispettivo per la locazione di un locale garage identificato al n NCEU al fg. 22, part. 275, sub 15

Il valore Omi riferito al secondo semestre 2014 indica per la **tipologia residenziale stato conservativo normale** un valore di locazione €/mq compreso tra €2,6 e €3,8 al mq, per la **tipologia box stato conservativo normale** un valore di locazione €/mq compreso tra €1,3 e €2,0 al mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: SAN GINESIO

Fascia/zona: Suburbana/PASSO SAN GINESIO, LOCALITA' MACCHIE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1000	L	2,6	3,8	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,3	2	L

sub 11 abitazione: circa 122,00 mq

valore massimo omi 122,00X3,8=€463,60

sub 15 box: circa 35,00 mq

valore massimo omi 35,00X2,0=€70,00

canone complessivo : € 53360

Canone mensile praticato €450 > €355,73 (66,66% giusto prezzo del canone pari a €533,60)

Non essendo il canone praticato inferiore oltre il terzo di quello giusto non è da considerarsi vile (art. 2923 c.c.)

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 giudiziale derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Macerata Repertorio 1574/10 del 02.11.2015 , iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09.11.2015 ai **NN.RG 12340 RP 1839** di formalità in favore di Banca delle Marche S.p.a. con sede in Ancona, contro *** DATO OSCURATO *** , nato a Monte San Giusto (Mc) il 25.03.1960 C.F. VCIMLE60C25F621E

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Macerata il 13.05.2025, Repertorio 1333, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.05.2025 ai **NN.RG 8082 RP 6047** di formalità in favore di Purple SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nato a Monte San Giusto (Mc) il 25.03.1960 C.F. VCIMLE60C25F621E

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:

*** DATO OSCURATO *** nato a Monte San Giusto (Mc) il 25.03.1960 C.F. VCIMLE60C25F621E per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 01.08.1990, Repertorio 43367, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.08.1990 ai **NN.RG 8727 RP 1839**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n. 14-1986

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: costruzione fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, località Passo San Ginesio

Concessione edilizia rilasciata in data 25.02.1986 prot. 001314

Regione Marche: denuncia lavori- prat 47/100- richiesta del 27.06.1986 prot 7000

Autorizzazione inizio lavori del 24.07.1986

Collaudo statico del 27.06.1986 prot. 6969 del 29.06.1986

Variante prot 8935 del 19.12.1989

Abitabilità: richiesta del 04.12.2025

Autorizzazione di abitabilità prot 14075 del 13.12.2001

Nota: l'abitabilità riguarda solo il sub 15 (garage) , il sub 11(appartamento) è sprovvisto di abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 22 part 275 sub 11 e 15 , ricadono, ai sensi del vigente PRG variante generale al piano regolatore vigente in adeguamento al PPAR e PTC in **Zone B- Zone miste a prevalente destinazione Residenziale – Sottozona 17B3- Zone di completamento** (art 12-70-70bis-70 ter).

Art 12- Zone di Completamento B

Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 n.1444 nelle quali il PRG si attua tramite intervento edilizio diretto.

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; per le aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio il piano - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati.

In tali Zone il Piano Regolatore si attua applicando i seguenti indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà edilizie esistenti.

Sottozona iBn

In tali zone non sono ammessi incrementi volumetrici.

Per tutte le Sottozone di cui sopra valgono i seguenti distacchi:

Df - Distanza tra fabbricati: 10,0 ml.

Dm - Distanza dai confini: 5,0 ml.

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 previo parere favorevole dell'ente proprietario della strada.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale del sub 11 riporta un'altezza interna di 3,20 (conformemente a quanto rappresentato nella pratica di concessione edilizia, ma in difformità rispetto allo stato dei luoghi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale con procedura Docfa.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €500,00 (importo escluso dei diritti di presentazione)

Questa situazione è riferita solamente a sub 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rilevano delle difformità rispetto all'ultima variante prot. 8935 del 19.12.1989. Le altezze tra calpestio e intradosso del solaio risultano diverse da quanto rappresentato in atti. Gli elaborati grafici sono contraddittori in quanto la somma delle altezze interpiano indicate nella sezione di progetto (2,40 mt+3,20 mt+ 3,20 mt) non corrisponde con l'altezza totale dell'edificio (8,70 mt) rappresentata nella stessa tavola. Le planimetrie catastali, tuttavia sono coerenti con l'errore di cui sopra (viene rappresentata un'altezza di 3,20 mt). Trattasi probabilmente di errore di rappresentazione.

Nell'ottica di ottenere lo stato legittimo, se non si riuscisse a dimostrare in maniera inequivocabile l'errore di rappresentazione, si dovrà procedere con SCIA in sanatoria andando a dimostrare che la difformità è una variazione non essenziale in virtù dell'art. 8 comma 3 della LR 17/2015. La sanatoria andrebbe predisposta a livello condominiale, in quanto riguarda tutte le UI dell'edificio.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria SCIA:

- Spese tecniche: €2.000,00 (importo escluso dei diritti di segreteria)
- Oblazione: €1.032,00

Abitabilità:

- Redazione pratica SCA € 1.500,00
- Oneri per redazione dichiarazioni di rispondenza impianti € 2.000,00
- Opere di adeguamento impianti: non quantificabili in questa fase.

NOTA: La richiesta di abitabilità comporta la necessità di allegare alla domanda le certificazioni degli impianti, il cui costo stimato per la loro emissione è ipotizzabile in circa €2.000,00

Tale importo deve tuttavia considerarsi indicativo, poiché una valutazione più precisa richiede la verifica puntuale degli impianti installati da parte di professionisti abilitati. Eventuali difformità riscontrate in sede di controllo potrebbero rendere necessarie opere di adeguamento, i cui costi non sono allo stato attuale prevedibili.

Questa situazione è riferita solamente a sub 11.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GINESIO CONTRADA PASSO SAN GINESIO

APPARTAMENTO E GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

appartamento e garage a SAN GINESIO contrada Passo San Ginesio, della superficie commerciale di **139,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 275 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PASSO SAN GINESIO , piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 275 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PASSO SAN GINESIO , piano: S1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

F 22 p.lla 275 sub 11

Trattasi di appartamento sito all'interno di palazzina plurifamiliare realizzata con struttura in cemento armato, tamponamenti con muri a cassa vuota in laterizio, orizzontamenti in latero cemento.

L'accesso alla unità immobiliare oggetto di stima, al piano primo lato NO, secondo lato garages, avviene tramite scala esterna posta sul lato nord-ovest dell'edificio.

Si accede ad un disimpegno di ingresso collegato alla zona giorno, che si presenta come un open space di 5,2 x 5,5 m circa, collegato alla cucina adiacente, di 3,40 x 2,50 m circa.

All'interno della zona giorno è presente un camino, le pareti sono tinteggiate di colore bianco, il pavimento è in gres di colore chiaro con fughe scure, con piastrelle di forma quadrata; la cucina è di colore bianco.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno ad L, di circa 6 mq, che dà accesso a tre camere e due bagni.

I pavimenti del disimpegno e delle camere sono in gres con effetto marmo di colore chiaro con venatura grigia; le tre camere, rispettivamente di circa 11 mq, 15 mq, 17 mq, sono di forma regolare e tinteggiate di colore bianco; in una delle due camere con letto matrimoniale la parete sud ovest è ricoperta con carta da parati di colore chiaro, nell'altra i muri presentano una tinta di colore rosa.

Il bagno più piccolo, di circa 3,5 mq, è rivestito con piastrelle di gres di colore bianco e grigio e dotato di lavabo, bidet, wc, mentre il bagno più grande, di circa 7 mq, è rivestito con piastrelle di ceramica chiara con decorazione floreale, ed è dotato di lavabo, bidet, wc e vasca da bagno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed antenna funzionante, di impianto termico con generatore di calore alimentato a gas naturale (caldaia) posto all'interno della cucina e sistema di emissione a radiatori in ghisa.

Gli infissi interni sono in legno con con finitura nel colore naturale, lo stesso dicasi per gli infissi esterni, che sono con vetro singolo. Il sistema di oscuramento è con serrandine a rullo in pvc.

Pertinenza dell'abitazione è una cantina di circa 7,00 mq sita al piano terra, accessibile da disimpegno comune.

F 22 p.lla 275 sub 15

Trattasi di garage, di circa 30,00 mq con una altezza interna di 2,40 mt. Il locale è posto al piano terra lato valle (Prospetto Sud Est)

L'attestato di prestazione energetica è riferito al sub 11.

Per il sub 15 non si produce tale documento in riferimento alle LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

d) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, (art. 3, c. 3, lett. e) del decreto legislativo).

CLASSE ENERGETICA:



[403,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251210-043046-93824 registrata in data 10/12/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento con cantina	122,00	x	100 %	=	122,00
garage doppio	35,00	x	50 %	=	17,50
Totale:	157,00				139,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2026

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Quattropareti-rif. Q4118

Descrizione: appartamento con garage

Indirizzo: San Ginesio-via Faleriense

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 678,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/01/2026

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Quattropareti-rif. Q4117

Descrizione: appartamento con garage

Indirizzo: San Ginesio-via Faleriense

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 795,45 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilia.it-Numero di registro particolare 001137/2022

Descrizione: Appartamento con garage

Indirizzo: CONTRADA PASSO SAN GINESIO, Snc

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: comparabilia.it-Numero di registro particolare 004950/2020

Descrizione: Appartamento con garage

Indirizzo: CONTRADA PASSO SAN GINESIO, Snc

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Omi:Provincia: MACERATA Comune: SAN GINESIO Fascia/zona: Suburbana/PASSO SAN GINESIO, LOCALITA' MACCHIE-Tipologia prevalente: Abitazioni civili (10/12/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di 800,00 euro/mq.

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Il dato di partenza è stato raggugliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE				
<i>incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%</i>				
Aspetti generali				
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Piano	15,00%	1,50%	-1	= scarso -0,75%
Esposizione		1,00%	0	= normale 0,00%
Panoramicità / Visibilità		0,50%	0	= normale 0,00%
Totali aspetti generali		3,00%		-0,75%
Caratteri distributivi				
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Taglio	15,00%	1,00%	0	= normale 0,00%
Distribuzione		0,50%	0	= normale 0,00%
Balconi		1,00%	0	= normale 0,00%
Luminosità		0,50%	0	= normale 0,00%
Totali caratteri distributivi		3,00%		0,00%
Stato di Conservazione				
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-10.811,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.301,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.301,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Ginesio, osservatori del mercato immobiliare OMI: Provincia: MACERATA Comune: SAN GINESIO Fascia/zona: Suburbana/PASSO SAN GINESIO, LOCALITA` MACCHIE

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 e garage	139,50	0,00	97.301,25	97.301,25
				97.301,25 €	97.301,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.532,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.769,25

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	€. 0,00
--	----------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	€. 69,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.700,00

data 27/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Alessia Del Bianco