



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 156/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BPER CREDIT MANAGEMENT - SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI

DEBITORE:



GIUDICE:

Dr. Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

Maurizio Castellani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/06/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Marco Appolloni**

CF:PPLMRC73C17E783T

con studio in MONTEFANO (MC) VIA AMOROSINI , 2

telefono: 0733850055

fax: 0733850055

email: ing.marcoappolloni@gmail.com

PEC: marco.appolloni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CASTELRAIMONDO Via Monte Gemmo 13, della superficie commerciale di **129,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 129,14 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo.

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano primo ed è composta da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, un bagno ed una lavanderia ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 24. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da compravendita del 11/07/1991 presso Notaio Gianferro Pacifico in Macerata (MC) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/07/1991 ai numeri [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

**B** **box singolo** a CASTELRAIMONDO Via Monte Gemmo 13, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di garage al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 42,00 mq, situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo 13

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra ed è composta da: garage ed un altro vano ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 11. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da compravendita del 11/07/1991 presso Notaio Gianferro Pacifico in Macerata (MC) numero [REDACTED] di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/07/1991 ai numeri [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,14 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.128,87
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.128,87
Data di conclusione della relazione:	30/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 25/11/2000 a C.RR.II. di Macerata ai nn. [REDACTED] R.P., a favore di Banca Delle Marche S.p.a., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.000 lire.

Importo capitale: 130.000.000 lire.

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 29/11/2001 a C.RR.II di Macerata ai nn. [REDACTED], a favore di Banca Delle Marche S.p.a., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 100.000.000 lire.

Importo capitale: 50.000.000 lire.

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/01/2013 a C.RR.II di Macerata ai nn. [REDACTED], a favore di Banca Delle Marche S.p.a., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.000 €

Importo capitale: 41.000 €

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 04/11/2020 a C.RR.II di Macerata ai nn. [REDACTED], a favore di Unione Di Banche Italiane Spa, contro [REDACTED] e [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 134.278,79 €

Importo capitale: 67.139,40 €

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** iscritta il 25/11/2000 a C.RR.II. di Macerata ai nn. [REDACTED].

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 08/11/2021 a C.RR.II di Macerata G.N. [REDACTED], a favore di Banca Delle Marche S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 51.645,69 €

Importo capitale: 25.822,84 €

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo.

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** iscritta il 29/11/2001 a C.RR.II di Macerata ai nn. [REDACTED] R.G.-2681 R.P.

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

pignoramento, trascritta il 14/10/2022 a C.RR.II di Macerata ai nn. 16108 R.G.-11730 R.P., a favore di BPER Banca S.p.a., contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Foglio 26 Map. 8 sub 24-11 Comune di Castelraimondo

#### 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

Ulteriori avvertenze:

Non risulta possibile fornire informazioni sulle spese condominiali e/o sulle spese di gestione annue in quanto le unità oggetto della presente perizia, costituiscono unità immobiliari in condominio di



attuazione ed indici:

Art. 19 delle NTA - Sono le Zone Omogenee C di cui all'art. n.º2 del D.M. n.º1444/68. In tali Zone il PIANO si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di Lottizzazione Convenzionati). In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle Zone Individuate ed alle funzioni assegnate agli insediamenti previsti, il PIANO propone la seguente articolazione in Sottozone, prescrivendo per ciascuna Zona indici urbanistici ed edilizi differenziati.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del garage agli atti non è coerente né con quanto autorizzato né con quanto realizzato. Diversa distribuzione interna e dimensione-posizione della finestra del garage.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa in variazione e diritti catastali : €570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare F. 26 Part. 8 Sub 11 (garage)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e dimensione-posizione della finestra del garage. Lo stato dei luoghi non è coerente con quanto autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti e della distribuzione interna

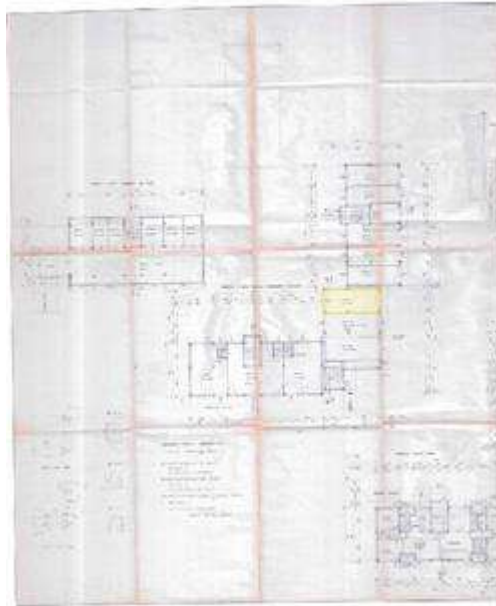
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria con eventuali interventi privi di rilevanza in sanatoria e sanzioni: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare F. 26 Part. 8 Sub 11 (garage)



Pianta garage

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

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA MONTE GEMMO 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CASTELRAIMONDO Via Monte Gemmo 13, della superficie commerciale di **129,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di appartamento al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 129,14 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo.

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano primo ed è composta da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, un bagno ed una lavanderia ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 24. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da compravendita del 11/07/1991 presso Notaio Gianferro Pacifico in Macerata (MC) numero 38315/12745 di repertorio, trascritto presso

l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/07/1991 ai numeri 8340/6042

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### **DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da un appartamento sito al piano primo di un complesso edilizio di civile abitazione, costituito da tre corpi di fabbrica, costruito nel 1988-1992. Il lotto è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione (sub 24) situata al piano primo e dotata di corte comune (sub 3), oltre che da una unità immobiliare destinata a garage (sub 11) situata al piano terra. Il fabbricato pertanto è costituito da quattro piani fuori terra. La particella sulla quale ricade il complesso edilizio (part. 8) confina a Nord ed Est con via Monte Lago ed altra proprietà (fabbricato di civile abitazione), ad Ovest con via Monte Gemmo, a Sud con Via Monte Gran Sasso. L'accesso al corpo B in cui si trova l'appartamento ed il garage avviene da via Monte Gemmo e via Monte Gran Sasso ovvero direttamente dalla strada pubblica. Il complesso edilizio presenta tutte le pareti libere e distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La struttura portante

verticale in c.a e gli orizzontamenti sono in laterocemento ed ogni corpo di fabbrica ha il suo vano scale condominae. La copertura è di tipo a falde. Esternamente il fabbricato presenta pareti con finitura intonacata e tinteggiata in un normale stato di manutenzione e conservazione.

### DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO


L'unità immobiliare oggetto del presente corpo è situata al piano primo corpo B di un complesso edizio costituito da 3 corpi di fabbrica. Il cespite ha una superficie commerciale di 129,14 mq con altezza interna di 2,72 m, ed è composto da un soggiorno, una cucina, un corridoio, tre camere da letto (due matrimoniali ed una singola), un bagno ed una lavanderia. Esternamente è dotato di una corte comune (sub 3). Allo stato attuale le finiture dell'abitazione si possono definire superiori alla standard e lo stesso versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno con vetro camera e dotati di tapparelle in plastica; nel bagno sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico sanitarie quali lavandino, bidet, w.c. e vasca da bagno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con generatore a caldaia a condensazione. I pavimenti sono in ceramica. L'abitazione è inoltre dotata degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. L'unità immobiliare dispone anche di due verande una con accesso dalla cucina e dalla camera matrimoniale e l'altra dal soggiorno e dall'altra camera.

### CERTIFICAZIONE ENERGETICA


L'immobile in oggetto, come sopra relazionato, è stato costruito nel 1988-1992 con tecnologie ed isolamenti dell'epoca, caldaia condensazione e radiatori. APE redatto sulla scorta del progetto e della documentazione depositata presso il Comune di Catelriamondo.

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V al di sopra della media  conformità: non rilevabile

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i nella media  diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetrocamera realizzati in legno nella media  interno

CLASSE ENERGETICA:



[216,47 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

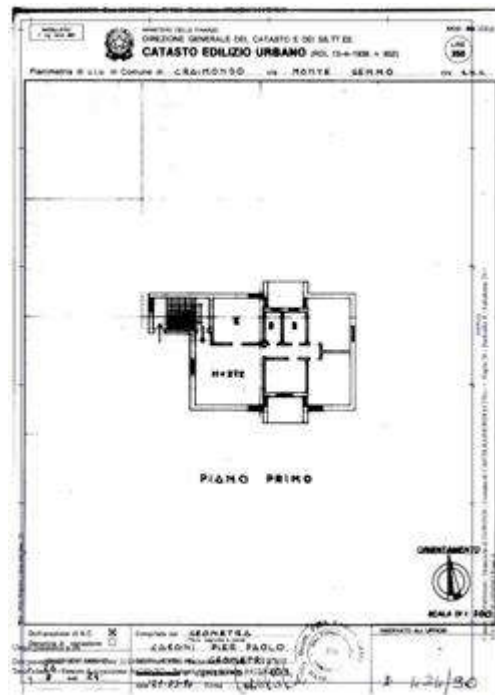
Certificazione APE N. 20250630-043009-73214 registrata in data 30/06/2025

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
Abitazione Civile - Sub 24 P1 (Sup. Princ.)	125,00	x	100 %	=	125,00
Abitazione Civile - Sub 24 P1 (Balconi)	13,80	x	30 %	=	4,14
<b>Totale:</b>	<b>138,80</b>				<b>129,14</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (II semestre 2024)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.400,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari : nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale Delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

**O.M.I.:** valori al mq per appartamenti di civile abitazione per la zona presa in esame € 800,00-

1.200,00; media €1.000,00 (valore valido per unità in stato conservativo normale).

**Agenzie immobiliari:** valori al mq per i box per la zona presa in esame €1.000,00 - 1.400,00; media €1.200,00

**Il valore di considerazione (Vm)** si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € **1.100,00**

A tale valore si ritiene necessario applicare dei coefficienti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi (**K1**): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (appartamento al piano primo senza ascensore, edificata nel 1988-1990, mediocri condizioni di manutenzione dello stabile, presenza di corte comune) e dalle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **0,95**.
- Secondo coefficiente di analisi (**K2**): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge ai limiti della zona residenziale poco distante dal centro storico di Castelraimondo. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.
- Terzo coefficiente di analisi (**K3**): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e alla tipologia delle finiture ed allo stato di manutenzione. Unità immobiliare di non recente edificazione al piano primo con tre i fronti liberi. Struttura in c.a e temponatura in laterizio, caldaia standard e riscaldamento a radiatori. Le condizioni e le finiture interne dell'unità immobiliare sono superiori alla norma ed in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **1,05**

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia:  $(0,95 * 1,00 * 1,05) = 0,9975$  che espresso in percentuale è pari al 99,75 % del valore di considerazione con un decremento arrotondato allo 0,25%.

Pertanto il **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €/mq  $1.100 * 0,9975 = 1.097,25$  €/mq

Superficie commerciale omogeneizzata: **129,14 mq**

**Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà)** del cespite è pari a  $129,14 \text{ mq} * 1.097,25 \text{ €/mq} = \text{€}141.698,87$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,14 x 1.100,00 = **142.054,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2, K3	-355,14

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **141.698,87**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **141.698,87**

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA MONTE GEMMO 13

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CASTELRAIMONDO Via Monte Gemmo 13, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di garage al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 42,00 mq, situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo 13

L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra ed è composta da: garage ed un altro vano ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 11. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 8 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: T, intestato a [REDACTED] [REDACTED], derivante da compravendita del 11/07/1991 presso Notaio Gianferro Pacifico in Macerata (MC) numero 38315/12745 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/07/1991 ai numeri 8340/6042

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, .



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da un appartamento sito al piano primo di un complesso edilizio di civile abitazione, costituito da tre corpi di fabbrica, costruito nel 1988-1992. Il lotto è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione (sub 24) situata al piano primo e dotata di corte comune (sub 3), oltre che da una unità immobiliare destinata a garage (sub 11) situata al piano terra. Il fabbricato pertanto è costituito da quattro piani fuori terra. La particella sulla quale ricade il complesso edilizio (part. 8) confina a Nord ed Est con via Monte Lago ed altra proprietà (fabbricato di civile abitazione), ad Ovest con via Monte Gemmo, a Sud con Via Monte Gran Sasso. L'accesso al corpo B in cui si trova l'appartamento ed il garage avviene da via Monte Gemmo e via Monte Gran Sasso ovvero direttamente dalla strada pubblica. Il complesso edilizio presenta tutte le pareti libere e distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La struttura portante verticale in c.a e gli orizzontamenti sono in laterocemento ed ogni corpo di fabbrica ha il suo vano scale condominae. La copertura è di tipo a falde. Esternamente il fabbricato presenta pareti con finitura intonacata e tinteggiata in un normale stato di manutenzione e conservazione.

##### DESCRIZIONE DEL GARAGE AL PIANO TERRA

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo è situata al piano terra del corpo B di un complesso edilizio costituito da 3 corpi di fabbrica. Il cespite ha una superficie commerciale di 42,00 mq con altezza interna di 2,32 m, ed è composto da un vano principale destinato a garage ed un piccolo vano utilizzato come magazzino. L'ingresso avviene dalla corte comune mediante un portone carrabile in lamiera. Allo stato attuale le finiture del garage si possono definire ordinarie con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in piastrelle e lo stesso versa in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia e con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

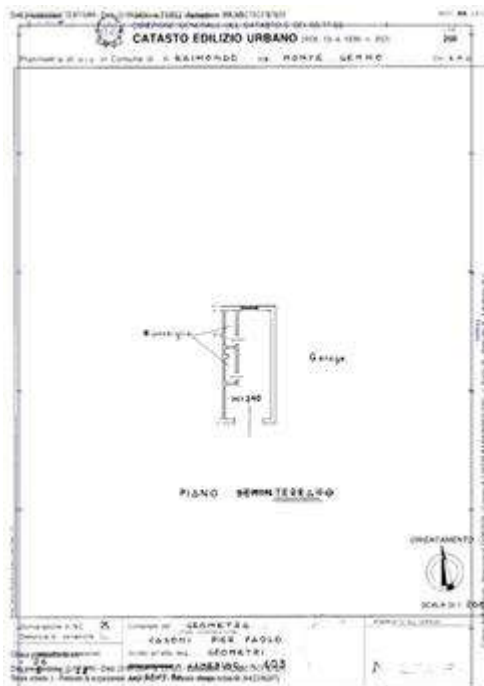


#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage - Sub 11 PT (Sup. Princ.)	42,00	x	100 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>42,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (II semestre 2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale. Delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia

indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

**O.M.I.:** valori al mq per i box e per la zona presa in esame €400,00- 600,00; media €500,00 (valore valido per unità in stato conservativo normale).

**Il valore di considerazione (Vm)** si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € **500,00**

Superficie commerciale omogeneizzata/commerciale: **42,00 mq.**

**Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà)** del cespite è pari a 42,00 mq x 500,00 €/mq = **€21.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 500,00 = **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.000,00**

## 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 Castelraimondo-, agenzie: Castelraimondo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI II Semestre 2024

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,14	0,00	141.698,87	141.698,87
B	box singolo	42,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				<b>162.698,87 €</b>	<b>162.698,87 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.570,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 159.128,87**

### 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 159.128,87</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 156/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SEFRO Via Contrada 57, frazione Sorti, della superficie commerciale di **126,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di appartamento cielo-terra al piano seminterrato, terra e primo di un fabbricato plurifamiliare con corte esclusiva di circa 22 mq ed avente una superficie commerciale pari a 126,45 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Sefro, frazione di Sorti in Via Contrada 57.

L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa su due livelli ed composta da un appartamento con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Sefro al Foglio n. 24 Particella 779 Sub 6. L'unità immobiliare dispone di due piccole corti esterne esclusive e di un locale al piano seminterrato, privo di collegamento diretto, destinato a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 779 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via contrada Storti n.57, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/2011 - UU Sede CAMERINO (MC) Registrazione Volume 9990 n. 50 registrato in data 06/03/2012 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 2152.2/2012 - Pratica n. MC0031070 in atti dal 23/03/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>126,45 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>€ 60.282,02</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.282,02</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>30/06/2025</b>

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





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR- Residenziale - di ristrutturazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 14 delle NTA

Parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali (anche se di valore non propriamente storico-artistico) e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio; all'interno di tali zone il piano può individuare ulteriori sub compartimenti, soggetti a piano particolareggiato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria agli atti non è coerente né lo stato dei luoghi né con quanto autorizzato. Diversa distribuzione interna e posizione delle bucatore degli infissi esterni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa in variazione e diritti catastali : €570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La divisione interna e la posizione delle bucatore non è coerente con quanto autorizzato. Diversa distribuzione interna, diversa distribuzione delle bucatore sui prospetti. La modifica della posizione delle bucatore e della distribuzione interna, che in particolare ha comportato verosimilmente la demolizione di un muro portante al piano primo, configura un abuso di tipo strutturale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

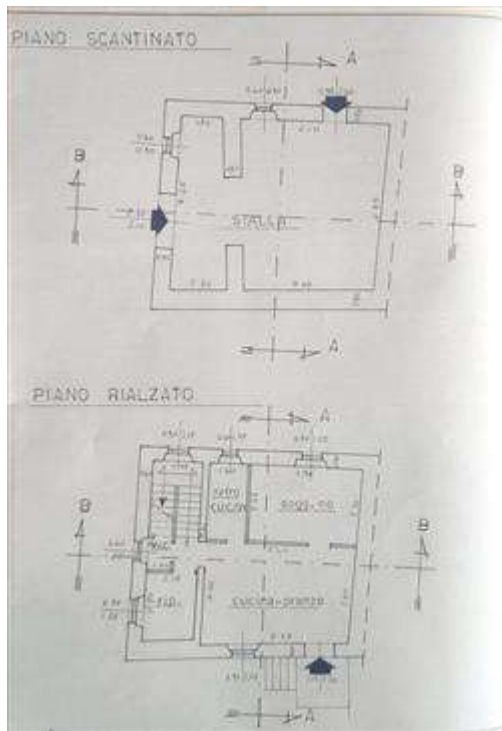
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti e della distribuzione interna con relativa sanatoria sismica previa verifica strutturale da parte di un professionista atta a valutare se trattasi di muro portante con conseguente valutazione della fattibilità degli interventi di tipo strutturale realizzati abusivamente e la eventuale necessità di effettuare interventi di rinforzo strutturali o la messa in pristino dello stato autorizzato.

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

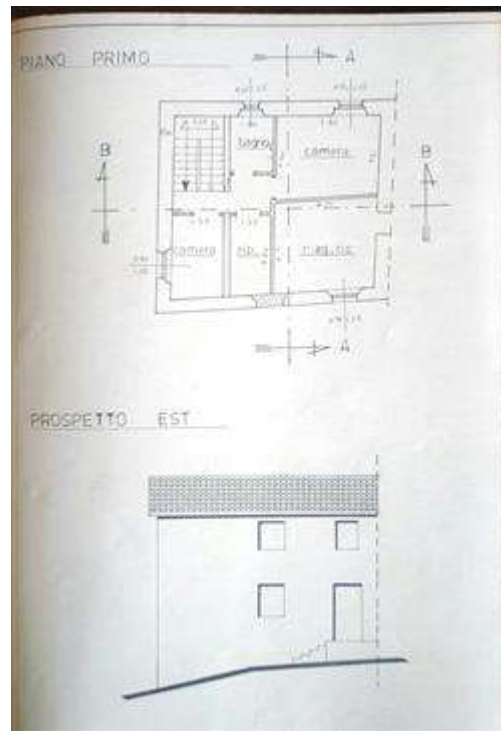
Costi di regolarizzazione:

- • SCIA in sanatoria con relativa sanatoria sismica e sanzioni (escluso costo eventuali interventi di rinforzo o messa in pristino): €8.000,00

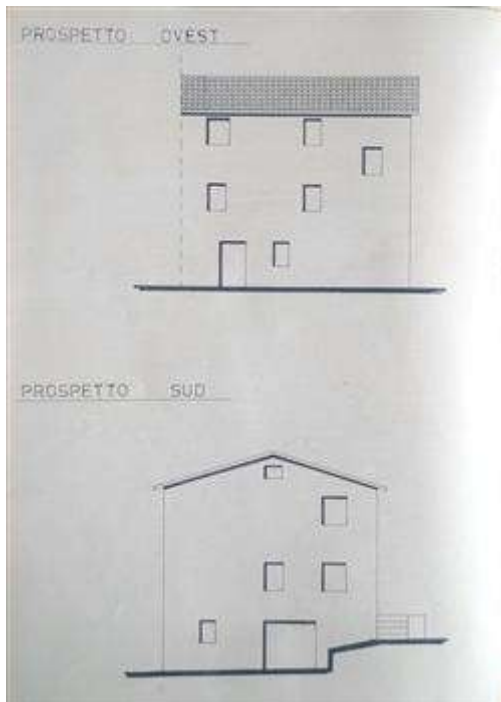
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



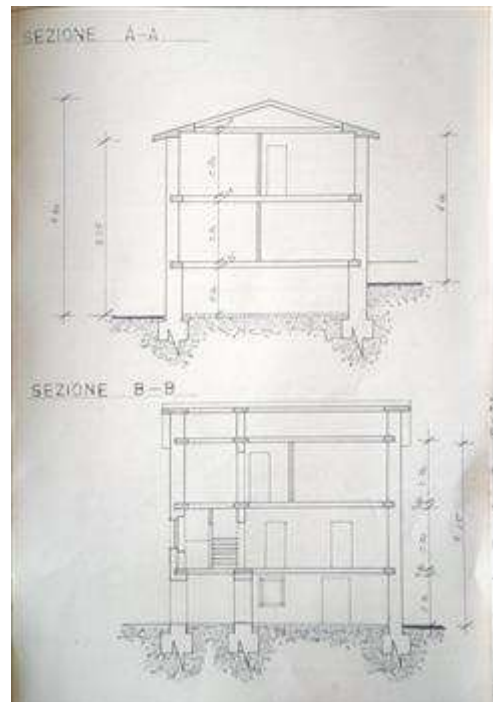
*Piante - diversa distribuzione interna*



*Pianta P1 - diversa distribuzione interna e parete tra camera e ripostiglio demolito*



*Prospetti - diversa posizione bucature*



*Sezioni - muro P1 demolito*

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

BENI IN SEFRO VIA CONTRADA 57, FRAZIONE SORTI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SEFRO Via Contrada 57, frazione Sorti, della superficie commerciale di **126,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di appartamento cielo-terra al piano seminterrato, terra e primo di un fabbricato plurifamiliare con corte esclusiva di circa 22 mq ed avente una superficie commerciale pari a 126,45 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Sefro, frazione di Sorti in Via Contrada 57.

L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa su due livelli ed composta da un appartamento con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Sefro al Foglio n. 24 Particella 779 Sub 6. L'unità immobiliare dispone di due piccole corti esterne esclusive e di un locale al piano seminterrato, privo di collegamento diretto, destinato a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 779 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via contrada Storti n.57, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED], derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 11/03/2011 - UU Sede CAMERINO (MC) Registrazione Volume 9990 n. 50 registrato in data 06/03/2012 - SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 2152.2/2012 - Pratica n. MC0031070 in atti dal 23/03/2012

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da un appartamento sito al piano terra e primo di un fabbricato plurifamiliare di civile abitazione, costituito da due corpi di fabbrica, di non recente edificazione e ristrutturato nel 1984-1986. Il lotto è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione (sub 6) situata al piano terra (zona giorno) e primo (zona notte) e dotata di due piccole corti esclusive e di un magazzino utilizzato come garage situato al piano scantinato (seminterrato). Il fabbricato pertanto è costituito da tre piani fuori terra. La particella sulla quale ricade il complesso edilizio (part. 779) confina a Nord con via Contrada ovvero la S.P. 79, ad Est ed Ovest con altre proprietà (fabbricati di civile abitazione), a Sud con aree a verde di altra

proprietà. L'accesso all'appartamento ed al magazzino avviene dalla pubblica strada ovvero dalla Provinciale 79. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere e distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La struttura portante verticale in muratura e gli orizzontamenti sono in laterocemento. I piani terra e primo su cui si sviluppa l'appartamento sono collegati da un vano scala interno mentre il magazzino ha solo un accesso dall'esterno ed è pertanto privo di un collegamento interno con l'appartamento. La copertura è di tipo a falde. Esternamente il fabbricato presenta pareti con finitura intonacata in un normale stato di conservazione e manutenzione.

#### DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO AL PIANO TERRA-PRIMO

L'unità immobiliare oggetto del presentecorpo è situata al piano terra e primo di fabbricato costituito da due corpi di fabbrica. Il cespite ha una superficie commerciale di 126,45 mq ed è composto al piano terra da un soggiorno, una cucina-pranzo, un retrocucina un disimpegno un ripostiglio ed un wc mentre al piano primo da due camere, un bagno. Esternamente è dotato di due piccole corte esclusive posizionate in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento ed al magazzino. Allo stato attuale le finiture dell'abitazione si possono definire nella norma e lo stesso versa in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Le porte interne sono in legno, gli infissi sono alluminio con vetro camera e dotati di tapparelle in plastica; nel bagno sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico sanitarie quali lavandino, bidet, w.c. e vasca da bagno. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con generatore a caldaia standard. I pavimenti de sono in ceramica. L'abitazione è inoltre dotata degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. L'unità immobiliare dispone anche di un magazzino, non collegato direttamente, situato al piano scantinato (seminterrato) utilizzato come garage e dotato pertanto di ingresso carrabile da pubblica via e di un porta che lo collega alla corte esclusiva dell'altra unità immobiliare di altra proprietà. La stato delle finiture e di manutenzione e conservazione del magazzino risultano mediocri.

#### CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto, come sopra relazionatorisulta di non recente costruzione ma ristrutturato nel 1984-1986 con tecnologie ed isolamenti dell'epoca, caldaia tradizionale e trasmissione a radiatori. Non è possibile ottenere il rilascio dell'APE da parte della Regione Marche in quanto per effettuare il deposito presso l'apposito portale è necessario che l'impianto sia dotato di libretto. Infatti il nuovo portale APE Marche - ENEA accetta gli APE solo se corredati del libretto di impianto da caricare in formato PDF. Al fine di avere una classificazione energetica del fabbricato è stato comunque redatto l'APE che però in assenza di libretto di impianto non può essere depositato presso il suddetto portale. Redatto il necessario libretto di impianto e le necessarie verifiche dei fumi l'APE potrà essere depositato ottenendo così l'attestato di deposito ed il numero del certificato. APE redatto sulla scorta del progetto e della documentazione depositata presso il Comune di Sefro.

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media



*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in riscaldamento a radiatori conformità: non rilevabile

al di sotto della media



Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: vetrocamera realizzati in alluminio

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[320,20 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

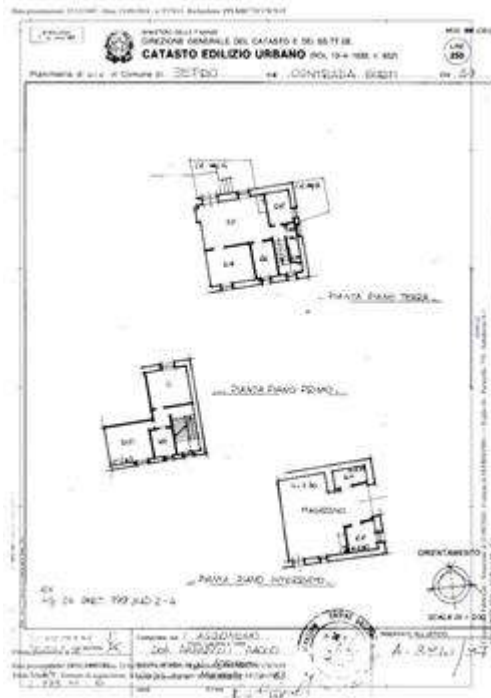
Certificazione APE N. non caricato su APE Marche - ENEA

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 Civile - Sub 6 PT-P1 (Sup. Princ.)	108,00	x	100 %	=	108,00
Accessorio abitazione Civile - Sub 6 S1 (Magazzino non comunicante)	65,00	x	25 %	=	16,25
Corte esclusiva - Sub 6	22,00	x	10 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>195,00</b>				<b>126,45</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (II semestre 2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 670,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 750,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento

base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari : nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

**O.M.I.:** valori al mq per immobili di civile abitazione per la zona presa in esame €450,00- 670,00; media €560,00 (valore valido per unità in stato conservativo normale).

**Agenzie immobiliari:** valori al mq per i box per la zona presa in esame €550,00 - 750,00; media €650,00

**Il valore di considerazione (Vm)** si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € **605,00**

A tale valore si ritiene necessario applicare dei coefficienti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi (**K1**): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (appartamento del fabbricato bifamiliare di non recente edificazione e ristrutturato a fine anni 80, normali condizioni di manutenzione dello stabile, presenza di corte esclusiva) e dalle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **0,95**.
- Secondo coefficiente di analisi (**K2**): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge nella frazione di Sorti poco distante da Montelago ed a pochi chilometri da Sefro. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.
- Terzo coefficiente di analisi (**K3**): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e alla tipologia delle finiture ed allo stato di manutenzione. Unità immobiliare di non recente edificazione su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Struttura in muratura con caldaia standard e radiatori, infissi in alluminio e tapparelle. Le condizioni e le finiture interne dell'unità immobiliare sono in un discreto stato di conservazione e manutenzione. Dispone inoltre di corte esclusiva. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **0,95**

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia:  $(0,95 * 1,00 * 0,95) = 0,9025$  che espresso in percentuale è pari al 90,25 % del valore di considerazione con un decremento arrotondato al 10,00%.

Pertanto il **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €mq 605,00 x 0,90 = **544,50 €mq**

Superficie commerciale omogeneizzata: **126,45 mq**

**Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà)** del cespite è pari a 126,45 mq x 544,5 €mq = **€68.825,03**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,45	x	605,00	=	<b>76.502,25</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2, K3	-7.650,23

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 68.852,02</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 68.852,02</b>

**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 Sefro, agenzie: Sefro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI II Semestre 2024

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	126,45	0,00	68.852,02	68.852,02
				<b>68.852,03 €</b>	<b>68.852,03 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.570,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.282,02**

**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: **€ 60.282,02**

data 30/06/2025

il tecnico incaricato  
Ing. Marco Appolloni