



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

126/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni


CUSTODE:

L.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Maria Maddalena Di Lorenzo

CF:DLRMM66P67B963L

con studio in RECANATI (MC) Via A. Vinciguerra, 45

telefono: 3343183767

email: arch2m.dilorenzo@libero.it

PEC: mariamaddalena.dilorenzo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 126/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A mansarda a RECANATI via Le Grazie 52/B, frazione Le Grazie, della superficie commerciale di 95,16 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Contesto territoriale.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento, è situato nella frazione Le Grazie, lungo la Strada Provinciale n.77 della Val di Chienti (nel tratto denominato via Le Grazie) che collega Recanati con la SP Helvia Recina (comunemente nota come Strada Regina) arteria principale di collegamento tra l'area costiera (Porto Recanati e Porto Potenza) e le aree interne (Macerata e paesi limitrofi). La viabilità locale è generalmente scorrevole, si intensifica nelle fasce orarie di apertura e chiusura delle varie aziende ubicate nella zona di Fontenoce ubicata lungo la SP Helvia Recina a circa 6 Km.

2. Descrizione del fabbricato

L'edificio è posizionato su un lotto di circa 480,00 mq ed è articolato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto abitabile). La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1962 (agibilità nel 1963) con la realizzazione del piano terra e poi nel corso degli anni ha subito due sopraelevazioni nel 1977 (agibilità nel 1978) e nel 1982 (agibilità nel 1984).

La struttura portante verticale è realizzata gran parte in muratura con solai di piano in laterocemento. La copertura dell'edificio è a capanna e rifinita con tegole del tipo coppo nel tradizionale colore rosso mattone; le falde scendono sui fronti est e ovest e convogliano le acque piovane in canali e pluviali parte in rame parte in lamiera tinteggiata marrone.

I collegamenti verticali sono garantiti da rampe di scale esterne a cui si accede dal fronte est del fabbricato.

Esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione, si rilevano parti ammalorate lungo i solai delle rampe di collegamento verticale ed il ballatoio del piano primo.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno color noce chiaro e oscuranti costituiti da persiane a battente (al piano terra e primo) e persiane scorrevoli (piano secondo) di colore noce chiaro.

3. Descrizione dell'unità immobiliare - Mansarda

La mansarda, ubicata al piano secondo, è libera su tutti i lati e gode di una buona esposizione. L'accesso dal piano terra avviene dalla scala esterna coperta posta sul prospetto est che conduce al piano primo e, attraverso un ballatoio, si collega alla scala esterna scoperta sul fronte sud che conduce al terrazzo scoperto antistante l'ingresso ai locali abitativi.

La mansarda ha una superficie lorda di 88.90 mq oltre a 18.00 mq di terrazzo e 8.60 mq di scala di accesso. E' organizzata con un' area ingresso che immette su ampio soggiorno di circa 30.00 mq

illuminato da tre finestre. Sul lato sud vi è un camino con una parete attrezzata con mensole in legno. Una scala a chiocciola collega il piano secondo al sottostante piano primo. Dal soggiorno si accede alla cucina di circa 5.60 mq ed al disimpegno che immette alla due camere rispettivamente di 13.20 mq e 16.10 mq ed al bagno. L'altezza netta interna dei locali varia da 2.00 ml (fronte est e fronte ovest) a 2.85 ml nella zona centrale dell'abitazione.

In riferimento alla scala interna di collegamento con il piano primo, si evidenzia che i due appartamenti sono funzionalmente indipendenti, pertanto chi acquisirà la proprietà potrà procedere alla chiusura del collegamento verticale previa presentazione di apposita pratica edilizia presso i competenti uffici comunali.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate di colore chiaro, i pavimenti sono di ceramica di colore chiaro con battiscopa in legno. Le porte interne, sono in legno tamburato color noce, gli infissi (finestre) in legno sono dotati di vetro singolo. Gli impianti sono sottotraccia con derivazione da rete pubblica. E' presente, oltre al camino, l'impianto di riscaldamento dotato di caldaia, ubicata nel locale cucina, con terminali in alluminio nelle varie stanze. Le finiture modeste e la tipologia dei materiali rispecchiano appieno l'epoca di edificazione.

I locali non sono abitati dal 1994, nonostante ciò, lo stato manutentivo generale interno è sufficiente, non risultano internamente aree ammalorate per presenza di umidità o infiltrazioni di altra natura. Lo stato d'uso degli infissi esterni, a causa della continua esposizione agli agenti atmosferici in assenza di manutenzione, non è sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 124 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Le Grazie, 52/B, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1994 in atti dal 14/02/1995 AMPLIAMENTO,FUSIONE,MODIFICHE INTERNE CAMBIO DESTINAZIONE (n. B2054.1/1994)
Coerenze: corte interna stessa proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.437,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.437,27
Data di conclusione della relazione:	18/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 01/09/2025 è stato effettuato un primo accesso con il Custode della procedura, ma non è stato

possibile visionare internamente la proprietà per assenza dell'esecutato. In data 24/09/2025 è stato effettuato il secondo accesso in cui è stato possibile espletare il sopralluogo di rito. L'immobile risultava libero e l'esecutato ha riferito che l'appartamento non è abitato dal 1994.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'ispezione telematica effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, risultano n. 2 formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario;
- Verbale di pignoramento immobili.

Dall'esame della documentazione inerente i beni non risultano difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/08/2011 a firma di Notaio Neroni Aita Antonella ai nn. 29837/8123 di repertorio, iscritta il 04/08/2011 a Macerata - Uffici Pubblicità Immobiliare ai nn. 11784/2224, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 240.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

risulta terzo datore di ipoteca - Debitore non datore di ipoteca risulta

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 2058 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a Macerata ai nn. 11495/8990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare - pignoramento immobili

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:

La proprietà del fabbricato è in capo ad un unico proprietario per cui non è stato, ad oggi, costituito il condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura dell'atto di donazione a firma del Notaio Fulvio Bizzari (rep. n. 13096 Racc. n. 4373) i donanti *** DATO OSCURATO *** risultano essere rispettivamente proprietari ciascuno di 1/2 del bene descritto come "casa di abitazione con autorimessa e corte in Recanati" ubicato in via Le Grazie n. 52 ed identificato catastalmente al foglio 58, particella 124 sub 1, piano terra (categoria A/3 - abitazione) e sub 2, piano terra (categoria C/6 - garage).

Nell'atto "I donanti dichiarano di essere coniugati prima del 20/09/1975 e di non aver stipulato convenzioni matrimoniali ai sensi della L. n. 151 del 19/05/1975".

L'immobile oggetto di procedura, identificato catastalmente al foglio 58, particella 124, sub 10 è stato edificato in ampliamento alla proprietà avuta in donazione già in proprietà dei donanti dal 1962 (data della prima Licenza Edilizia). Si rimanda, pertanto, al paragrafo Iter edificatorio in cui sono elencate le varie fasi costruttive che hanno determinato l'attuale configurazione del fabbricato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 15/06/1977 a firma di Notaio Fulvio Bizzari ai nn. 13096/4373 di repertorio, trascritto il 21/06/1977 a Macerata - Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5443/4470

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**Iter edificatorio.**

Il fabbricato è stato edificato dai *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con una Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Recanati in data 30/04/1962 per la costruzione di un fabbricato ad un solo piano (piano terra) destinato a civile abitazione e laboratorio. In data 23/08/1962 è stata rilasciata l'agibilità n. 87.

Successivamente è stata richiesta una Concessione edilizia dal nuovo proprietario, Sig. *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopraelevazione del fabbricato esistente al fine di poter realizzare un nuovo appartamento ad uso civile abitazione al piano primo. La Concessione è stata rilasciata in data 27/07/1977 al n. 103 ed a conclusione dei lavori è stata rilasciata l'agibilità il 06/11/1978 al n. 65.

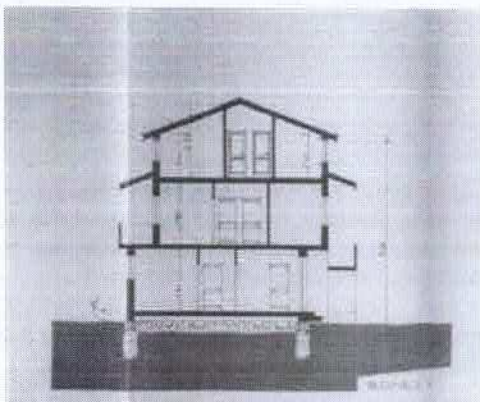
Il fabbricato, con Concessione Edilizia n. 117 del 14/10/1982 è stato ulteriormente sopraelevato per la realizzazione del terzo piano consistente in un sottotetto abitabile (attuale sub 10), alla Concessione è stata autorizzata una variante in data 20/03/1984 ed al termine dei lavori è stata rilasciata l'abitabilità in data 22/08/1984 al n. 47.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

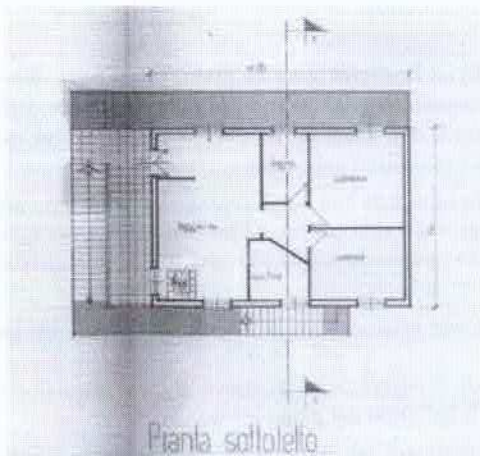
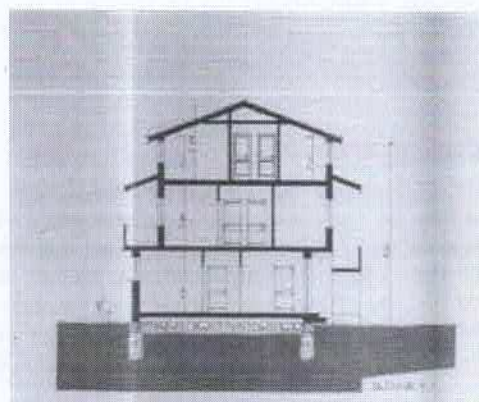
Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia in sanatoria, pagamento della sanzione, accatastamento : €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi



sezione stato di progetto - Concessione edilizia n. 117/1982



planimetria piano sottotetto



parete lato sud con camino

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RECANATI VIA LE GRAZIE 52/B, FRAZIONE LE GRAZIE

MANSARDA

DI CUI AL PUNTO A

mansarda a RECANATI via Le Grazie 52/B, frazione Le Grazie, della superficie commerciale di **95,16 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Contesto territoriale.

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento, è situato nella frazione Le Grazie, lungo la Strada Provinciale n.77 della Val di Chienti (nel tratto denominato via Le Grazie) che collega Recanati con la SP Helvia Recina (comunemente nota come Strada Regina) arteria principale di collegamento tra l'area costiera (Porto Recanati e Porto Potenza) e le aree interne (Macerata e paesi limitrofi). La viabilità locale è generalmente scorrevole, si intensifica nelle fasce orarie di apertura e chiusura delle varie aziende ubicate nella zona di Fontenoce ubicata lungo la SP Helvia Recina a circa 6 Km.

2. Descrizione del fabbricato

L'edificio è posizionato su un lotto di circa 480,00 mq ed è articolato su tre piani, piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto abitabile). La costruzione del fabbricato è iniziata nel 1962 (agibilità nel 1963) con la realizzazione del piano terra e poi nel corso degli anni ha subito due sopraelevazioni nel 1977 (agibilità nel 1978) e nel 1982 (agibilità nel 1984).

La struttura portante verticale è realizzata gran parte in muratura con solai di piano in laterocemento. La copertura dell'edificio è a capanna e rifinita con tegole del tipo coppo nel tradizionale colore rosso mattone; le falde scendono sui fronti est e ovest e convogliano le acque piovane in canali e pluviali parte in rame parte in lamiera tintegeeata marrone.

I collegamenti verticali sono garantiti da rampe di scale esterne a cui si accede dal fronte est del fabbricato.

Esternamente l'edificio si presenta in discreto stato di conservazione, si rilevano parti ammalorate lungo i solai delle rampe di collegamento verticale ed il ballatoio del piano primo.

Le pareti esterne sono intonacate e tintegeeate di colore chiaro, gli infissi esterni sono in legno color noce chiaro con oscuranti costituiti da persiane a battente (al piano terra e primo) e persiane scorrevoli (piano secondo) di colore noce chiaro.

3. Descrizione dell'unità immobiliare - Mansarda

La mansarda, ubicata al piano secondo, è libera su tutti i lati e gode di una buona esposizione. L'accesso dal piano terra avviene dalla scala esterna coperta posta sul prospetto est che conduce al piano primo e, attraverso un ballatoio, si collega alla scala esterna scoperta sul fronte sud che conduce al terrazzo scoperto antistante l'ingresso ai locali abitativi.

La mansarda ha una superficie lorda di 88.90 mq oltre a 18.00 mq di terrazzo e 8.60 mq di scala di accesso. E' organizzata con un' area ingresso che immette su ampio soggiorno di circa 30.00 mq illuminato da tre finestre. Sul lato sud vi è un camino con una parete attrezzata con mensole in legno. Una scala a chiocciola collega il piano secondo al sottostante piano primo. Dal soggiorno si accede alla cucina di circa 5.60 mq ed al disimpegno che immette alla due camere rispettivamente di 13.20 mq e 16.10 mq ed al bagno. L'altezza netta interna dei locali varia da 2.00 ml (fronte est e fronte ovest) a 2.85 ml nella zona centrale dell'abitazione.

In riferimento alla scala interna di collegamento con il piano primo, si evidenzia che i due appartamenti sono funzionalmente indipendenti, pertanto chi acquisirà la proprietà potrà procedere alla chiusura del collegamento verticale previa presentazione di apposita pratica edilizia presso i competenti uffici comunali.

Le pareti interne dei locali sono tutte intonacate e tinteggiate di colore chiaro, i pavimenti sono di ceramica di colore chiaro con battiscopa in legno. Le porte interne, sono in legno tamburato color noce, gli infissi (finestre) in legno sono dotati di vetro singolo. Gli impianti sono sottotraccia con derivazione da rete pubblica. E' presente, oltre al camino, l'impianto di riscaldamento dotato di caldaia, ubicata nel locale cucina, con terminali in alluminio nelle varie stanze. Le finiture modeste e la tipologia dei materiali rispecchiano appieno l'epoca di edificazione.

I locali non sono abitati dal 1994, nonostante ciò, lo stato manutentivo generale interno è sufficiente, non risultano internamente aree ammalorate per presenza di umidità o infiltrazioni di altra natura. Lo stato d'uso degli infissi esterni, a causa della continua esposizione agli agenti atmosferici in assenza di manutenzione, non è sufficiente.

Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 124 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: via Le Grazie, 52/B, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/1994 in atti dal 14/02/1995 AMPLIAMENTO,FUSIONE,MODIFICHE INTERNE CAMBIO DESTINAZIONE (n. B2054.1/1994)

Coerenze: corte interna stessa proprietà



Prospetto ovest e scala di accesso scoperta



Vista da via Le Grazie (SP 77)



Prospetto est lato ingresso alla proprietà



Prospetto ovest



Zona ingresso al piano mansarda con terrazzo



Zona ingresso con terrazzo e vista sul paesaggio circostante

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Recanati e area del Colle dell'Infinito.



Vista del Centro storico di Recanati dall'interno dell'appartamento



Ubicazione della proprietà in riferimento al centro storico di Recanati

SERVIZI

- campo da tennis
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- supermercato

- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt (linea Civitanova - P. Potenza - Recanati)
- autostrada distante 12,5 Km

- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

- buono: ★★★★★★★★★★
- buono: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- al di sotto della media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★
- nella media: ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante scorrevoli realizzati in legno
portone di ingresso: doppia anta a battente
 realizzato in legno massello
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
 ceramica
rivestimento interno: posto in cucina realizzato in
 ceramica
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
 ceramica
infissi interni: a battente realizzati in legno
 tamburato. Porte interne
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in
 legno. le finestre sono dotate di vetro singolo

scarsi ★★★★★★★★★★★★

scarsi ★★★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★★★



Soggiorno con camino (parete sud) e scala interna di collegamento al piano primo



Cucina



Camera (13.20 mq) lato est



Vista dalla camera verso il centro storico di Recanati



Camera (16.10 mq) lato ovest



Locale bagno

CLASSE ENERGETICA:

F

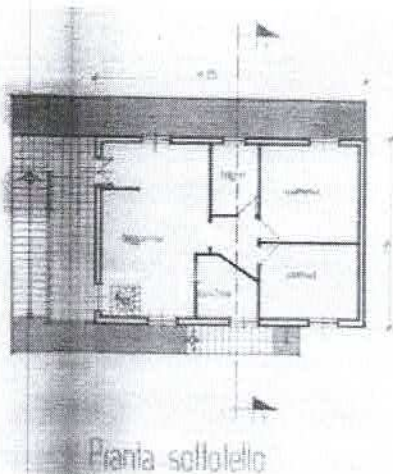
[180,41 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251012-043044-85461 registrata in data 12/10/2025

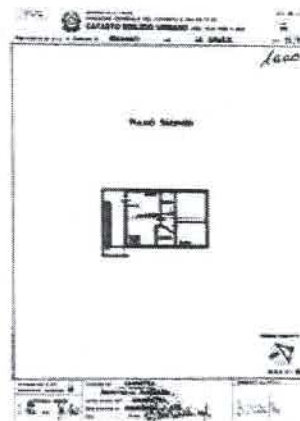
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	88,90	x	100 %	=	88,90
terrazzo	18,00	x	30 %	=	5,40
scale esterne	8,60	x	10 %	=	0,86
Totale:	115,50				95,16



Planimetria di progetto (Concessione Edilizia n. 117/1982- Variante autorizzata)



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: **02/08/2025**

Fonte di informazione: **Compro e vendo immobiliare**

Descrizione: **Quadrilocale in zona Le Grazie - ristrutturato**

Indirizzo: **Via Le Grazie**

Superfici principali e secondarie: **93**

Pertinenza ad uso esclusivo con accesso diretto dall'abitazione coefficiente pari al 30%;

- terrazzo mq 18,00 x 30% = 5,4 mq

Superficie scoperta per accesso all'abitazione coefficiente pari al 10%;

- scale di accesso alla proprietà mq 8.60 x 10% = 0,86 mq

Totale superficie commerciale: 95,16 mq

2. Coefficienti di differenziazione o correttivi del valore di mercato.

Alla superficie commerciale va applicato il valore unitario di mercato corretto con i coefficienti di differenziazione o correttivi. Nel caso in esame sono, di utile riferimento, i coefficienti assunti per orientare la formazione delle tabelle millesimali (circolari Ministero LL.PP. n. 1248/1966 e n. 2945/1993), e quelli riportati, e sempre attuali (ancora oggi usati nei procedimenti di stima dell'incremento del valore degli immobili in caso di regolarizzazione o fiscalizzazione di abusi edilizi), dell'abrogata (limitatamente alle locazioni abitative) legge 392/1978, che consentono di determinare, con la richiesta attendibilità, la differenza di valore, dell'immobile in esame, rispetto alla media del mercato locale.

In particolare, legge 392/1978 stabiliva che "I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei Comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile." (art. 15 della legge). Nel caso, conoscendo già il prezzo medio del mercato locale, non si introduce il coefficiente correttivo in funzione della classe demografica del Comune. Gli articoli successivi riportano i vari coefficienti, applicabili al fabbricato in valutazione:

- (art. 16) **Tipologia "c) 1,05** per le abitazioni di tipo economico (A/3), come da classificazione Catastale;
- (art. 18) **Ubicazione "b) 1,00** per zona edificata periferica;"; la descrizione, riportata per il coefficiente assunto, coincide con la destinazione d'uso, RESIDENZIALE B2.4, prevista dal PRG vigente per la zona nella quale è ubicato l'immobile;
- (art. 19) **Livello di piano "b) 0,90** per le abitazioni situate al piano terreno;" e "c) **1,00** per le abitazioni situate nei piani intermedi e nell'ultimo piano"; trattandosi di abitazione ubicata al piano terzo, senza impianto di sollevamento, ma con un'ottima esposizione e soleggiamento, si ritiene equo applicare il coefficiente 1,00;
- (art. 20) **Vetustà** "si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel seguente modo:
 - 1 per cento per i successivi quindici anni;
 - 0,5 per cento per gli ulteriori trenta anni.";

trattandosi di fabbricato ultimato nel 1984, il coefficiente è pari a: $1,00 - (1\% \times \text{anni } 15 + 0,5\% \times \text{anni } 20) = 0,75$;

- (art. 21) **Stato di conservazione e manutenzione** "a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre; 0,60 se lo stato è scadente."; per la determinazione dello stato di conservazione o manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare: 1) pavimenti, 2) pareti e soffitti, 3) infissi, 4) impianto elettrico, 5) impianto idrico e servizi igienico-sanitari, 6) impianto di riscaldamento; elementi comuni: 1) accessi, scale ed ascensori, 2) facciate, coperture e parti comuni in genere; "Lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra", dei quali due propri dell'unità immobiliare; si considera scadente quando gli elementi in scadenti condizioni siano almeno quattro, dei quali almeno tre dell'unità immobiliare; richiamando la descrizione, di cui al precedente paragrafo la conservazione e manutenzione deve considerarsi mediocre per cui si attribuisce un valore pari a **0,80**.

Il **coefficiente correttivo** da applicare al valore medio degli immobili del mercato locale, per ottenere il valore unitario cercato è pari a: $1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 0,80 = 0,63$

3. Valore medio di mercato degli immobili in Recanati

Il valore medio di mercato, dell'edilizia residenziale, acquisito dalle fonti indicate inclusa la banca dati OMI, per gli immobili residenziali in ottimo stato conservativo con le caratteristiche estrinseche ubicazionali simili a quello in esame è pari a € 1,700 €/mq.

4. Valore unitario di mercato corretto

Per il calcolo del valore di mercato dovranno essere applicati i coefficienti correttivi al valore medio. Il prezzo unitario di mercato, corretto con le caratteristiche intrinseche del fabbricato è:

$1.700,00 \text{ €/mq} \times 0,63 = 1071,00 \text{ €/mq}$. **Valore di mercato corretto.**

5. Determinazione del valore di mercato

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile bisogna considerare che l'immobile in oggetto è una mansardata, e pertanto, nel mercato immobiliare, tale tipologia di abitazioni in virtù soprattutto delle ridotte dimensioni in altezza di parte degli spazi abitativi, sono compravendute ad un prezzo pari al 75% del prezzo unitario, quindi nel nostro caso il valore di mercato sarà: $1071 \text{ €/mq} \times 0,75 = 803,25 \text{ €/mq}$

Valore di mercato è pari a 803,25 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,16 x 803,25 = 76.437,27

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
eliminazione collegamento interno con appartamento sottostante (pratica edilizia e relative opere)	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.437,27
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.437,27

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	mansarda	95,16	0,00	73.437,27	73.437,27
				73.437,27 €	73.437,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.437,27**

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**

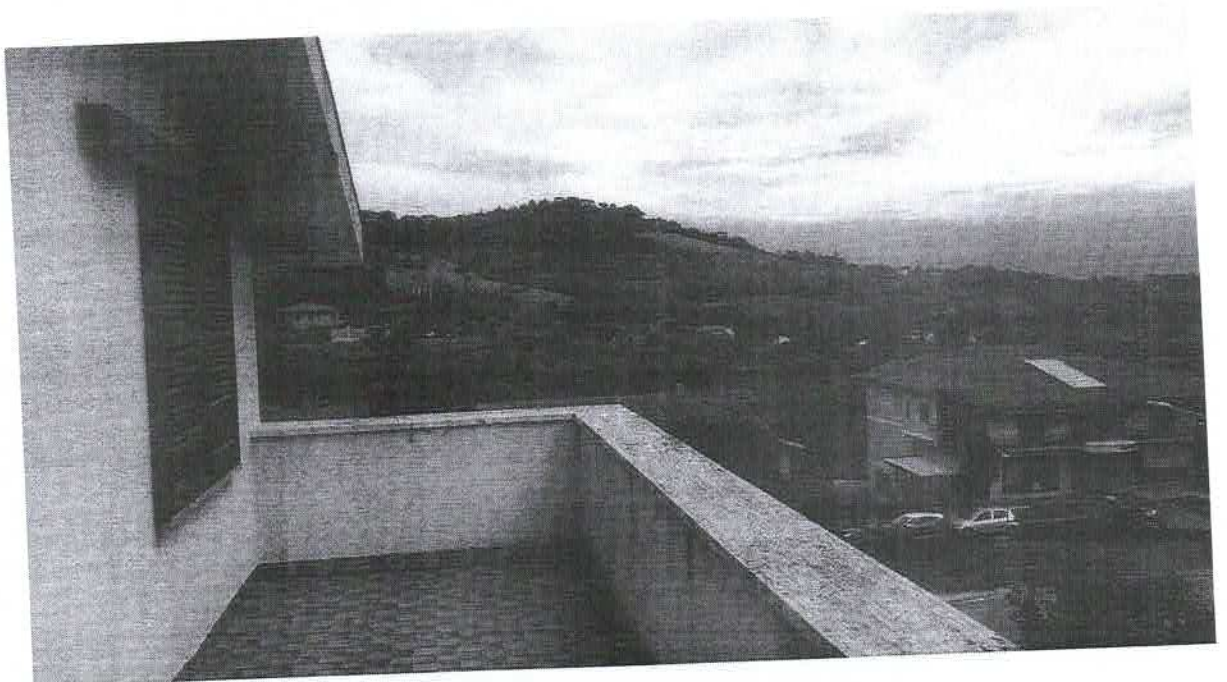
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.437,27**

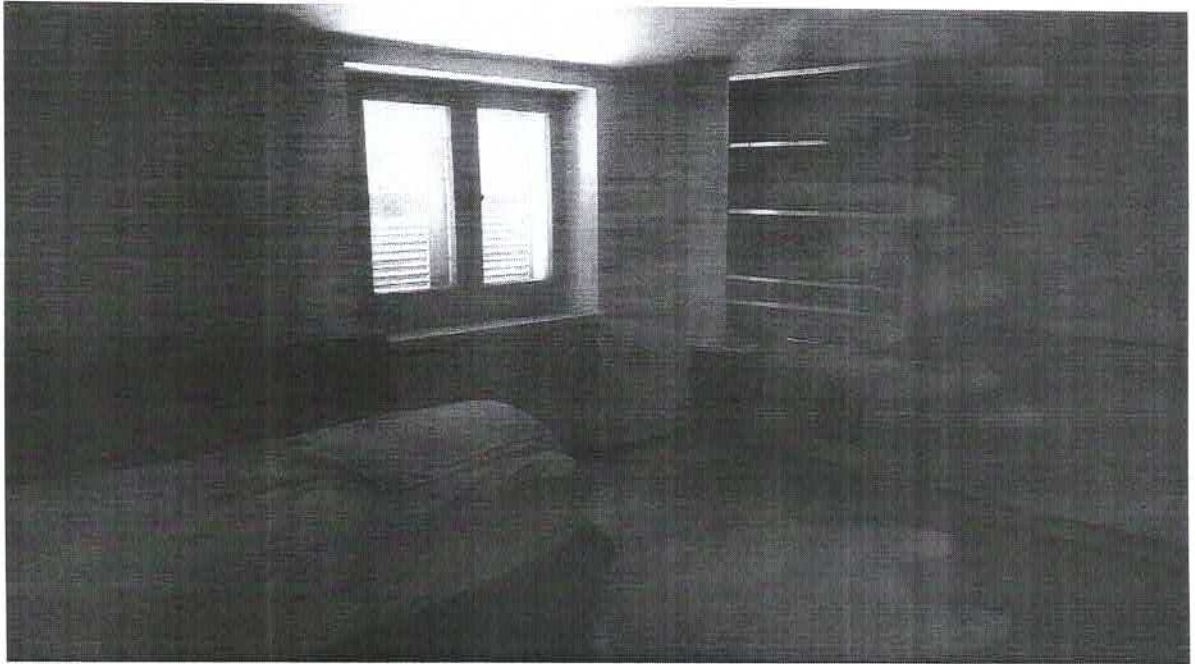
data 18/10/2025

il tecnico incaricato
Maria Maddalena Di Lorenzo

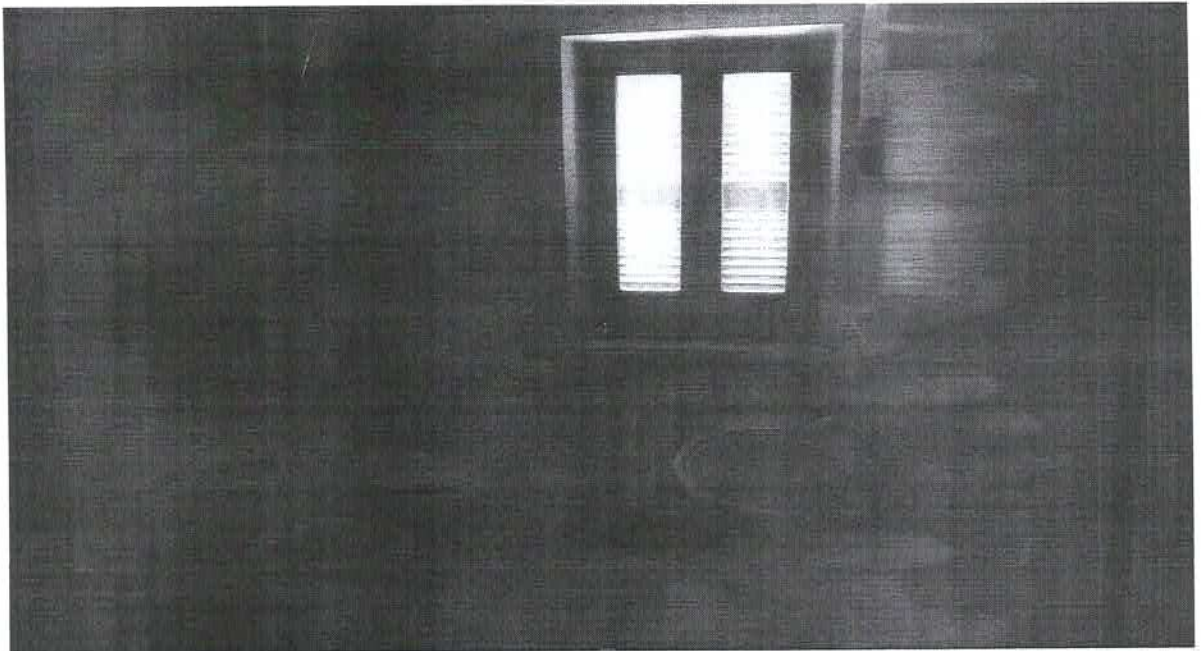
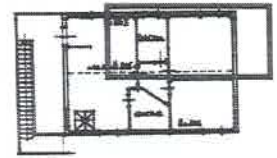


Terrazzo esterno di accesso alla proprietà





Camera da letto lato ovest e bagno





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI



CODICE IDENTIFICATIVO: 2025T012-043044-85461 VALIDO FINO AL: 12/10/2035

DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
- Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93:

E1(1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
- Unità immobiliare
- Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 4

- Nuova costruzione
- Passaggio di proprietà
- Locazione
- Ristrutturazione importante
- Riqualificazione energetica
- Altro:

Dati identificativi



Regione : **Marche**
 Comune : **Recanati (MC)**
 Cod.Istat: **043044**
 Indirizzo : **via Le Grazie 52/B**
 CAP **62019**

Piano : secondo - Interno :

Coord. GIS : Lat : **43.402540** ; Long : **13.536465**

Zona climatica : **D**
 Anno di costruzione : **1984**
 Superficie utile riscaldata (m²) : **76,17**
 Superficie utile raffrescata (m²) : **0,00**
 Volume lordo riscaldato (m³) : **267,57**
 Volume lordo raffrescato (m³) : **0,00**

Comune catastale			Recanati (MC)			Sezione			Foglio		Particella	
Subalterni	da	10	a	10	da	a	da	a	58	da	a	124
Altri subalterni												

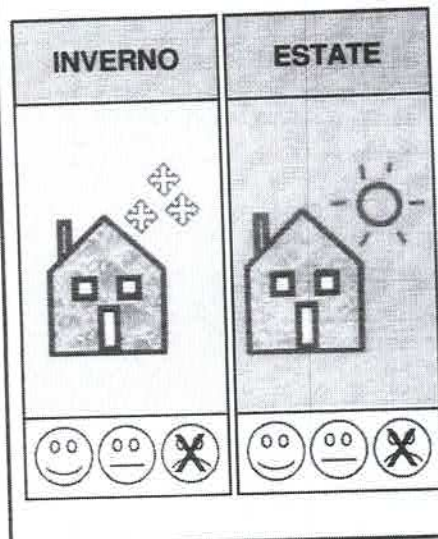
Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
- Climatizzazione estiva
- Ventilazione meccanica
- Prod. acqua calda sanitaria
- Illuminazione
- Trasporto di persone o cose

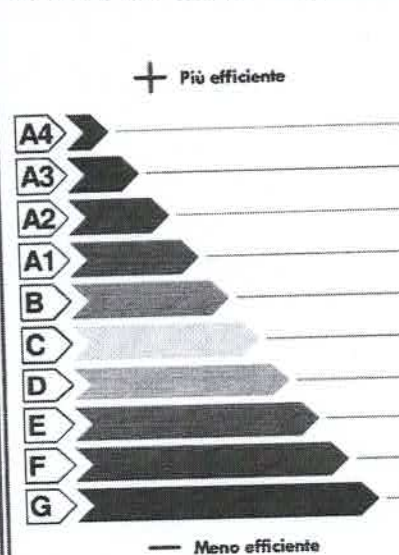
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato



Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA F

EP_{gl,nren} 180,41 kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili a questo avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

A2 (49,24)

Se esistenti:



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251012-043044-65461 VALIDO FINO AL: 12/10/2025

APE
2015

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:	Energia elettrica
-------------------	---------------	---------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	267,57	m ³
S – Superficie disperdente	192,81	m ²
Rapporto S/V	0,721	
EP _{H,nd}	177,96	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup. utile}	0,0320	-
Y _{IE}	0,4934	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPrenn
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1984	/	Energia Elettrica, Gas naturale	25,50	0,61 η_H	145,30	145,85
Climatizzazione invernale	Stufa o caminetto	1985	/	Biomasse solide	6,50			
Climatizzazione estiva								
Produzione acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1984	/	Energia Elettrica, Gas naturale	25,50	0,51 η_w	0,49	34,57
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile	Stufa o caminetto	1985	/	Biomasse solide	6,50			
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: 20251012-043046-85-161 - VALIDO FINO AL: 12/10/2025

APE 2015

LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "raccomandazioni" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTE RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.