



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 165/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Avv. Fabrizio Martello

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Enrico Marinaro**

CF:MRNNRC79L03L113E

con studio in MONTELUPONE (MC) C.da San Firmano n. 34

telefono: 3404031343

email: enri3779@hotmail.com

PEC: enrico.marinaro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a RECANATI Via Rampa del Duomo 113, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **156,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) della superficie commerciale di 156,61 mq, escluse le aree scoperte 148,00 mq, per la quota di 1/1 diritto di proprietà di Cingolani Andrea (CNGNDR65A26H211R) ubicato al piano prio di un fabbricato unifamiliare su tre livelli con corte esclusiva nel comune di Recanati, Via Rampa Del Duomo 113

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 295 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Rampa Del Duomo 113, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>156,61 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>€. 162.132,69</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 162.132,69</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>06/02/2026</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La porzione d'immobile attualmente è occupata dal debitore esecutato, unitamente ai due figli maggiorenni, tutti con stabile residenza anagrafica al piano primo.

### 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, stipulata il 05/09/2007 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 18609/4483 di repertorio, iscritta il 06/09/2007 a CC.RR.II di Macerata ai nn. 14917/3832, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2023 a firma di notaio Schiapichetti Fabio ai nn. 2073/1568 di repertorio, iscritta il 17/10/2023 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 14984/1536, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di altra obbligazione.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 130000.

Assegnazione del credito n. ri 9452/1061 del 28/06/2024, a seguito di atto giudiziario del Tribunale Civile di Macerata del 17/04/2024, n. repertorio 303/2024 a favore di SIMONETTI MARIO srl

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 02/08/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2516 di repertorio, trascritta il 19/09/2024 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 13334/10446, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, in forza di Divisione (dal 15/09/2023), con atto stipulato il 14/09/2023 a firma di Notaio Sciapichetti Fabio ai nn. 2014/1524 di repertorio, trascritto il 26/09/2023 a CC.RR.II. ai nn. 13694/10325.

Cingolani Marisa e Scaabotti Nerina a favore di Cingolani Andrea (1/3 del diritto di proprietà)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di Accettazione tacita di eredità (dal 15/09/2023), con atto stipulato il 14/09/2023 a firma di notaio Sciapichetti Fabio ai nn. 2014/1524 di repertorio, trascritto il 05/10/2023 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 14350/10825.

Cingolani Marisa e Scaabotti Nerina a favore di Cingolani Andrea (1/3 del diritto di proprietà)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, in forza di Compravendita, con atto stipulato il 14/04/1971 a firma di Notaio Giovanni Gasparri, trascritto il 06/05/1971 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 3637/2676.

Contro Cingolani Oreste

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 diritto di proprietà, in forza di Certificato di denuncia successione (dal 30/11/2012 fino al 13/09/2023), con atto stipulato il 18/11/2013 a firma di Pubblico Ufficiale Macerata ai nn. 20149/9990/13 di repertorio, trascritto il 31/12/2023 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 16548/11835.

Eredità da Cingolani Antonio deceduto in data 29/11/2012

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, in forza di Certificato di denunciata successione (dal 30/11/2012 fino al 13/09/2023), con atto stipulato il 18/11/2013 a firma di Pubblico ufficiale Macerata ai nn. 20149/9990/13 di repertorio, trascritto il 31/12/2013 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 16548/11835.

Eredità da Cingolani Antonio deceduto in data 29/11/2012

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, in forza di certificato di denunciata successione (dal 30/11/2012 fino al 13/09/2023), con atto stipulato il 18/11/2013 a firma di Pubblico ufficiale Macerata ai nn. 20149/9990/13 di repertorio, trascritto il 31/12/2013 a CC.RR.II. di Macerata ai nn. 16548/11835.

Eredità da Cingolani Antonio deceduto in data 29/11/2012

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. CE n. 90 del 24/11/1979 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale in Contrada Duomo, presentata il 25/07/1979 con il n. 9053 del 26/07/1979 di protocollo, rilasciata il 24/11/1979 con il n. 262/1979 di protocollo, agibilità del 10/12/1981 con il n. 62/81 di protocollo.

- variante n. 1 alla CE 90/79 autorizzata in data 07/11/1981 alla distribuzione interna ed ai prospetti del fabbricato colonico ubicato in C.da Duomo; - variante n. 2 alla CE 90/79 autorizzata in data 22/02/1985 per lavori di recinzione area con muretto in c.a. e rete metallica plastificata (h.tot. 1,80 m)

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **CE in sanatoria n. 415 del 20/02/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variazione di destinazione d'uso di parte del piano terra da annesso rurale ad abitazione rurale per Su complessiva di circa 74,96 mq, presentata il 28/03/1986 con il n. 3965/86 di protocollo, rilasciata il 20/02/1993 con il n. 415 di protocollo.

Rilascio/aggiornamento dell'agibilità non necessaria

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **PdC n. 2013/17 del 25/02/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento del sottotetto di una civile abitazione ai sensi della L.R. 22/2009, presentata il 29/09/2012 con il n. 31855/2012 di protocollo, rilasciata il 25/02/2013 con il n. 2013/17 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Rilascio/aggiornamento dell'agibilità non necessaria

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 adeguato alle prescrizioni della Delibera di Giunta Provinciale n. 106 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona Zone agricole di interesse paesistico - E2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 23 Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stata parzialmente alterata la distribuzione interna dei vani mediante chiusura di n. 2 aperture/porta: una che dal disimpegno garantisce l'accesso al soggiorno ed una che consente l'accesso alla porzione di disimpegno antistante il bagno 2; inoltre è stata demolita una porzione di tramezzatura che delimita il disimpegno a servizio del bagno 2 e creata una tramezzatura, dotata di porta, lungo il disimpegno principale che compartimenta la camera 3 rendendo il bagno 2 ad uso esclusivo. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria per differente distribuzione interna art. 6-bis DPR 380/2001

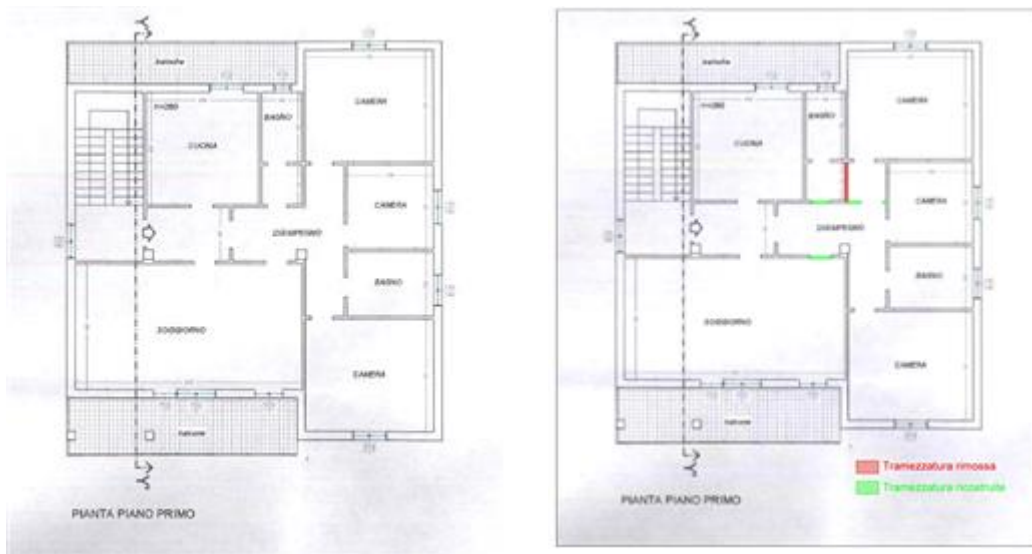
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione+spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a diversa distribuzione spazi interni limitata al disimpegno



Pianta appartamento oggetto dell'esecuzione

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le dimensioni delle stanze, in termini di lunghezze e conseguentemente di superficie, differiscono da quanto indicato sull'ultimo titolo edilizio. Tale discrepanza non incide sulla superficie complessiva e non altera la sagoma autorizzata (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 con riferimento all'art. 34-bis sulle tolleranze costruttive

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche senza opere: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata parzialmente alterata la distribuzione interna dei vani mediante chiusura di n. 2 aperture/porte: una che dal disimpegno garantisce l'accesso al soggiorno ed una che consente l'accesso alla porzione di disimpegno antistante il bagno 2; inoltre è stata demolita una porzione di tramezzatura che delimita il disimpegno a servizio del bagno 2 e crea una tramezzatura, dotata di porta, lungo il disimpegno principale che compartimenta la camera 3 rendendo il bagno 2 ad uso esclusivo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione per aggiornamento planimetria non coerente né con quanto autorizzato né con quanto realizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento Docfa e diritti catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Planimetria Catale appartamento oggetto di procedura

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN RECANATI VIA RAMPA DEL DUOMO 113, QUARTIERE LE GRAZIE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI Via Rampa del Duomo 113, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **156,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) della superficie commerciale di 156,61 mq, escluse le aree scoperte 148,00 mq, per la quota di 1/1 diritto di proprietà di Cingolani Andrea (CNGNDR65A26H211R) ubicato al piano prio di un fabbricato unifamiliare su tre livelli con corte esclusiva nel comune di Recanati, Via Rampa Del Duomo 113

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 91 particella 295 sub. 4 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Rampa Del Duomo 113, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Recanati, Montelupone e Montecassiano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Recanati posto a circa 6 km.



SERVIZI

farmacie

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

supermercato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante Meno di un km

buono ★★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da un appartamento sito al piano primo di una casa unifamiliare su tre livelli edificata tra il 1979 ed il 1981; il fabbricato consta di n. 2 unità immobiliari più un sottotetto utilizzabile. La particella sulla quale ricade il fabbricato (part. 295) confina ad est con la S.P. 77 della Val di Chienti, a nord, sud ed ovest con particelle ad uso agricolo; lungo il finaco nord è percorsa da una strada vicinale che garantisce l'accesso al fondo lomitrofo. La costruzione libera sui quattro lati con tipologia portante mista in murature perimetrali portanti e n. 2 pilastrate centrali in c.a. a sostegno di una trave in c.a. con compito di riparto e trasmissione dei carichi generati dai solai di piano sui muri perimetrali; l'immobile è servito da un'unica scala, interna alla sagoma, che consente l'accesso sia al piano primo che al piano sottotetto. La copertura è in latero-cemento di tipo a padiglione, mentre le pareti esterne hanno una finitura del tipo "mattoni a vista".

**DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE - PIANO PRIMO**

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata al piano primo di un edificio unifamiliare. Il cespite ha una superficie commerciale di 173 mq con un'altezza di 2,85 m, ed è composto da un ingresso/disimpegno con forma ad "L", una cucina, un soggiorno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni e n. 2 balconi posti lungo i prospetti est ed ovest accessibili rispettivamente dai locali cucina e soggiorno. Allo stato attuale le finiture dell'abitazione si possono definire di tipo usuale e

compatibili con gli standard dell'epoca di costruzione e la stessa versa in un normale stato di conservazione. Le porte interne sono in legno, ad eccezione di quelle del soggiorno e cucina che sono vetrate con intelaiatura in legno; gli infissi esterni sono anch'essi in legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno. Nei bagni sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico-sanitarie quali lavandino, bidet, wc, doccia e vasca da bagno; nel bagno più grande è presente anche il punto presa e scarico per l'allaccio di lavatrice; l'impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia di tipo a condensazione di recentissima installazione ubicata all'esterno sul balcone del prospetto ovest che serve sia il piano primo che il piano terra, il sezionamento locale avviene mediante l'ausilio di cronotermostati di piano. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo sottotraccia.

### DESCRIZIONE DEI SINGOLI VANI

L'unità immobiliare dalla pianta allegata al titolo edilizio risulta composta dai seguenti vani:

**Cucina:** ha forma pressochè rettangolare e superficie di circa 15,17 mq e si accede dal disimpegno; le pareti sono in parte dotate di rivestimento ed in parte intonacate e tinteggiate.

**Soggiorno:** ha una forma pressochè rettangolare e superficie di circa 38,11 mq e si accede dal disimpegno; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

**Disimpegno:** ha una forma ad "L" e superficie di circa 8,07 mq, è situato nella parte centrale dell'unità immobiliare e mette in collegamento tutti i vani che compongono l'appartamento con la scala di accesso; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

**Bagno 1:** ha forma pressochè rettangolare e superficie di circa 7,02 mq e si accede dal disimpegno; le pareti sono in parte dotate di rivestimento ed in parte intonacate e tinteggiate. I sanitari composti da: vaso, bidet, lavandino, e vasca sono in vetro china bianco con rubinetteria in acciaio; è presente inoltre un punto per collegamento lavatrice.

**Bagno 2:** ha forma pressochè rettangolare e superficie di circa 4,32 mq e si accede dal disimpegno esclusivo della camera 3; le pareti sono in parte dotate di rivestimento ed in parte intonacate e tinteggiate. I sanitari composti da: vaso, bidet, lavandino e doccia sono in vetro china bianco con rubinetteria in acciaio.

**Camera 1:** ha forma pressochè rettangolare e superficie di circa 19,32 mq e si accede dal disimpegno; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

**Camera 2:** ha forma pressochè rettangolare e superficie di circa 9,01 mq e si accede dal disimpegno; le pareti sono intonacate e tinteggiate (il vano attualmente risulta utilizzato come ripostiglio/lavandeia).

**Camera 3:** ha forma pressochè rettangolare con superficie di circa 17,88 mq e si accede da una porzione di disimpegno esclusiva separata dal disimpegno principale da una porta; le pareti sono intonacate e tinteggiate.



CLASSE ENERGETICA:



[239,13 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20260206-043044-00556 registrata in data 06/02/2026

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	148,00	x	100 %	=	148,00
Pertinenza esclusiva di ornamento (balcone)	12,30	x	30 %	=	3,69
Pertinenza esclusiva di ornamento (Balcone)	16,40	x	30 %	=	4,92
<b>Totale:</b>	<b>176,70</b>				<b>156,61</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2025

Fonte di informazione: Sito Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento di 195 mq posto su un piano con garage e corte senza condominio

Indirizzo: Contrada Duomo, Recanati

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 1.179,49 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2022

Fonte di informazione: Sito immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale con 3 bagni su due livelli

Indirizzo: Contrada Duomo, Recanati

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 290.000,00 pari a 2.248,06 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (I Semestre 2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

Note: Zna extraurbana/zona rurale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadro 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 simili (ubicazione, tipologia, ecc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadro. 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, pati e giardini, di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, ecc...).

- 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 mezzera nei tratti confinanti con le parti ad 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 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. 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 di 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 fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, ecc...) ovvero 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 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 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; 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 della 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 abitazioni civili per la zona presa in esame € 600,00 - € 950,00; media € 775,00 (valori validi per unità in stato di conservazione normale).

**Agenzie immobiliari:** valori al mq per residenziale ad uso civile per la zona in esame € 1.179,00 - € 2.248,00; media € 1.713,50.

Si precisa che sul sito dell'Agenzia del Territorio, al fine di avere un ulteriore riscontro, si è effettuata una ricerca sul valore degli immobili dichiarati oggetto di compra-vendita nella zona in esame che ha avuto esito negativo per avendo esteso la ricerca al quadriennio 2020-2024

**Il valore di considerazione (Vm),** pertanto, si ottiene dalla media dei sopraddetti valori, ed è pertanto pari a € 1.244,25.

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 in immobile di civile abitazione, edificata tra il 1979 ed il 1981, normali condizioni di manutenzione dello stabile) e dalle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito un valore di **1,05**.
- 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 distante dal centro abitato a circa 6 km dal centro storico cittadino. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **0,85**.
- Terzo coefficiente di analisi (**K3**) sintetizza le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano ed alla tipologia delle finiture ed allo stato di manutenzione. unità immobiliare di non recente edificazione con tutti i fronti liberi. Muratura portante perimetrale non dotata di coibentazione, caldaia a condensazione di recente installazione, riscaldamento a radiatori, termostato di piano, infissi in legno con vetro singolo, persiane in legno. Le condizioni e le finiture interne dell'unità immobiliare sono in normale stato di conservazione e manutenzione. 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:  $(1,05 \cdot 0,85 \cdot 0,95) = 0,85$  che espresso in percentuale pari al 85% del **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €/mq 1.244,25 x 0,85 = **1.057,61 €/mq**

Superficie commerciale omogeneizzata: **156,61 mq**

**Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà)** del cespite è pari a 156,61 mq x 1.057,61 €/mq = **165.632,69 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 156,61 x 1.244,25 = **194.861,99**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2, K3	-29.229,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.632,69**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.632,69**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	156,61	0,00	165.632,69	165.632,69
				<b>165.632,69 €</b>	<b>165.632,69 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.132,69**

**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: **€. 162.132,69**

data 06/02/2026

il tecnico incaricato  
Ing. Enrico Marinaro