



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE TAMBURINI**

CF: TMBGPP61C17C770M

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA CARENA, 62

telefono: 0733775060

email: [tamburinigeom@gmail.com](mailto:tamburinigeom@gmail.com)

PEC: [giuseppe.tamburini@geopec.it](mailto:giuseppe.tamburini@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MATELICA Località Piane 91, frazione Vocabolo Piane, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Abitazione al Piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

**Localizzazione e Contesto Urbano**, L'unità immobiliare è una porzione di fabbricato cielo-terra sita nel borgo rurale denominato "Vocabolo Piane", nel Comune di Matelica (MC). Il cespite è ubicato in una zona periferica, a circa 4 km dal centro storico, in un'area marginale del territorio comunale ma ben collegata alla viabilità pubblica principale. Si rileva, tuttavia, una carenza di aree destinate a parcheggio pubblico sia nel borgo che nelle vicinanze .

**Caratteristiche Tipologiche e Costruttive Il fabbricato**, tipico dell'architettura rurale marchigiana (originariamente comprendeva una unica abitazione), è costituito da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso diretto dalla pubblica via. L'edificio è inserito in un tessuto edilizio consolidato, edificato in aderenza con altri corpi di fabbrica a destinazione residenziale e accessoria. Il prospetto presenta due fronti liberi (orientamenti Nord e Ovest) prospicienti la strada e i distacchi dagli edifici confinanti.

Epoca e Ristrutturazione: Sebbene l'epoca di remota costruzione non sia puntualmente definibile, l'intero organismo edilizio è stato oggetto di ristrutturazione integrale nel 2005.

Struttura: La tipologia costruttiva è caratterizzata da murature portanti miste in laterizio e pietra.

Finiture Esterne: Le facciate si presentano prevalentemente con paramento murario "a vista", con limitate porzioni intonacate.

Copertura: Il tetto è del tipo a monofalda, realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi laterizi tradizionali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 93 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIANE n. 91, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord e Ovest con Viabilità Comunale, a Sud e Est con P.lla 94 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.

**B** **appartamento** a MATELICA Località Piane 91, frazione Vocabolo Piane, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento al Piano primo con accesso direttamente dalla viabilità pubblica per il tramite della scala esterna aperta ma completamente coperta e dotata sul pianerottolo di arrivo al piano primo di un angolo cottura con forno a legna.

**Localizzazione e Contesto Urbano**, L'unità immobiliare è una porzione di fabbricato cielo-terra sita nel borgo rurale denominato "Vocabolo Piane", nel Comune di Matelica (MC). Il cespite è ubicato in una zona periferica, a circa 4 km dal centro storico, in un'area marginale del territorio comunale ma



ben collegata alla viabilità pubblica principale. Si rileva, tuttavia, una carenza di aree destinate a parcheggio pubblico sia nel borgo che nelle vicinanze .

**Caratteristiche Tipologiche e Costruttive** Il fabbricato, tipico dell'architettura rurale marchigiana (originariamente comprendeva una unica abitazione), è costituito da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso diretto dalla pubblica via. L'edificio è inserito in un tessuto edilizio consolidato, edificato in aderenza con altri corpi di fabbrica a destinazione residenziale e accessoria. Il prospetto presenta due fronti liberi (orientamenti Nord e Ovest) prospicienti la strada e i distacchi dagli edifici confinanti.

Epoca e Ristrutturazione: Sebbene l'epoca di remota costruzione non sia puntualmente definibile, l'intero organismo edilizio è stato oggetto di ristrutturazione integrale nel 2005.

Struttura: La tipologia costruttiva è caratterizzata da murature portanti miste in laterizio e pietra.

Finiture Esterne: Le facciate si presentano prevalentemente con paramento murario "a vista", con limitate porzioni intonacate.

Copertura: Il tetto è del tipo a monofalda, realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi laterizi tradizionali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 93 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIANE n. 91, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord e Ovest con Viabilità Comunale, a Sud e Est con P.Illa 94 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>102,50 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>€. 57.655,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 50.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>28/03/2026</b>

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

Il lotto è costituito da due Abitazioni tra loro connesse per la comunione dell'impiantistica risulta parzialmente occupato e comprende:

Un appartamento al piano terra individuato con il Sub 1 che risulta libero da persone e cose.

Un appartamento al piano primo indicato con il Sub 2, occupato dal Sig. Cavallaro Salvatore con contratto di locazione di durata di anni tre rinnovabili, registrato in data 12 dicembre 2020 e automaticamente rinnovato alla prima scadenza del 2023 fino al mese di ottobre 2026.



Il Canone di locazione è stato concordato in €. 3.000,00 annui e risulta congruo con i prezzi praticati nella zona e per le dimensioni e le caratteristiche del bene concesso in locazione.

Si segnala che nel contratto di affitto risultano erroneamente indicati i dati catastali dell'immobile concesso in locazione, chiaramente indicato come appartamento al Piano Primo e Secondo (come anche indicato nell'APE allegata al contratto) ma con gli identificativi catastali dell'appartamento al Piano terra Sub 1 .

## 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:

fondo patrimoniale, stipulata il 20/12/2011 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. Rep. 37949 / Racc. 10610 di repertorio, trascritta il 27/12/2011 a Macerata ai nn. R. Par. 11676 / Reg. G. 17902, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Pubblico.  
Si evidenzia il decesso del beneficiario Cucco Beniamino

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** cancellata, stipulata il 16/03/2005 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. Rep. 29111 - Racc. 6387 di repertorio, iscritta il 17/03/2005 a Macerata ai nn. R.Part. 891 / R.Gen. 3834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 160.000,00.

Importo capitale: €. 80.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

Estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/01/2008 - Comunicazione n. 846 del 01/04/2008. Cancellazione totale eseguita in data 02/04/2008

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/03/2009 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. Rep. 35810 - Racc. 9211 di repertorio, iscritta il 27/03/2009 a Macerata ai nn. R.Part 966 / R. Gen. 4862, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 120.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione a iscrizione - Reg. Part. 2481 - Reg. Gen. 15309 del 06/12/2013 - Rettifica



ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 07/08/2012 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. Rep. 887 di repertorio, iscritta il 09/08/2012 a Macerata ai nn. R. Par. 1481 / R. Gen. 10776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €. 79.000,00.

Importo capitale: €. 59.676,84.

Annotazione per CANCELLAZIONE TOTALE - Presentata il 15/11/2012 - R.Part. 2436 - R.Gen. 14703

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

pignoramento, stipulata il 05/10/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 3114 di repertorio, trascritta il 21/11/2024 a Macerata ai nn. R.Part. 13133 / Reg. Gen. 16793, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Si segnala l'errata indicazione del nome Soggetto "Contro" n. 1 Cucco Beniamico in luogo di Cucco Beniamino

#### 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:

A seguito del decesso del Sig. Cucco Beniamino avvenuto il 14/11/2024, risulta presentata denuncia di successione il 16/07/2024 e registrata al n. 307553 Volume 88888;

La successione, devoluta per testamento olografo pubblicato il 29/11/2024 a mezzo verbale del Notaio Dott. Fabio Sciapichetti di Treia Rep. 3072, Racc. 2309, e registrato a macerata il 04/12/2024 serie 1T, n. 11044 vede come unica erede (relativamente ai beni oggetto di perizia) la Sig.ra Cullurgioni Anna MARIA Loredana;

Alla Successione è seguita Accettazione di Eredità a Rogito Notaio Dott. Fabio Sciapichetti Rep. 3360 Raccolta 2517 del 13/03/2025 da parte della Sig.ra Cullurgioni Anna Maria Loredana, Trascritta a Macerata ai n.ri 3280 reg. part. e 4406 Reg. Gen.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Atto di Compravendita (dal 10/04/1997), con atto stipulato il 10/04/1997 a firma di Notaio Paloni Gian Francesco ai nn. Rep. 51144 - Racc. 11921 di repertorio, registrato il 29/04/1997 a Tolentino ai nn. 481, trascritto il 24/04/1997 a Macerata ai nn. Reg. P 3480 - Reg. G 4270.

Originariamente il fabbricato comprendeva una sola unità immobiliare, solo successivamente frazionata in due.



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 proprietà, in forza di Successione per morte di Cuccu Beniamino (dal 14/11/2024), registrato il 23/07/2025 a Tolentino ai nn. 307553 Vol. 88888, trascritto il 28/07/2025 a Macerata ai nn. Reg. P 8811 - Reg. G 11812.

Successione devoluta per testamento olografo pubblicato il 29/11/2024 Rep. 3072 Notaio Fabio Sciapichetti di Treia

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi dello stato dei luoghi si rilevano le seguenti criticità relative all'unità immobiliare posta al Piano Terra (Subalterno 1):

**Deficit Aeroilluminanti e Salubrità:** benchè l'unità presenti dimensioni volumetriche ridotte, si riscontra una palese carenza nei rapporti aeroilluminanti, in particolare nella zona notte, che risulta insufficientemente aerata. Tale condizione determina fenomeni di condensazione interstiziale con conseguente formazione di umidità localizzata, inficiando la salubrità degli ambienti e la loro reale idoneità all'uso abitativo continuativo.

**Interferenze Impiantistiche (Promiscuità):**Sotto il profilo tecnico-impiantistico, si rileva che i gruppi di misura (contatori acqua) asserviti all'unità posta al Piano Primo sono ubicati internamente al perimetro del Subalterno 1 (abitazione al piano terra) . Tale configurazione genera una servitù di fatto e una dipendenza funzionale tra le due porzioni di fabbricato, rendendo complessa una gestione autonoma e separata delle proprietà.

In virtù dei limiti igienico-sanitari sopra esposti e della promiscuità degli impianti, si ritiene tecnicamente opportuno procedere all'accorpamento delle due unità in un unico lotto di vendita. In tale ottica, il Subalterno 1 perde la sua connotazione di unità abitativa indipendente per assumere quella di pertinenza/complemento accessorio all'abitazione principale del piano superiore.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. n. **56** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione Fabbricato in Vocabolo Piane , presentata il 10/03/1998, rilasciata il 01/08/1998 con il n. Prot. 3744 Pratica 86/98 di protocollo.

Ristrutturazione dell'intero fabbricato, a cui fa seguito Denuncia di Inizio Attività Prot. 4345 08/03/2001 per Variante interna.

Concessione Edilizia N. n. **104** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Frazionamento in due unità immobiliari di un Fabbricato sito in Vocabolo Piane n. 91, presentata il 02/07/2021 con il n. Prot. 12373 di protocollo, rilasciata il 05/10/2001 con il n. Prot. 18819 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Segue Denuncia Inizio Attività del 02/02/2005 Prot. 2130 per completamento opere di finitura e quindi la richiesta di Agibilità, completa di tutta la documentazione.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Si evidenzia che tra la data di notifica dell'atto di pignoramento (05/10/2024) e la trascrizione dello stesso (21/11/2024) l'esecutato Cucco Beniamino è deceduto (14/11/2024), risultando comunque sua unica erede (per i beni pignorati) la Sig.ra Cullurgioni Anna Maria Lorena (già proprietaria per la quota di 1/2) giusta denuncia di successione del 16/07/2025 con devoluzione per testamento olografo e con accettazione di eredità espressa con Atto Notaio Sciapichetti del 13/03/2025.

Si rileva un errore materiale d'identificazione del soggetto esecutato sia nell'atto di pignoramento che nella successiva istanza di vendita ed anche sulla relativa Nota di Trascrizione:

il nominativo del soggetto esecutato risulta erroneamente indicato come **Cucco BENIAMICO**, in luogo del corretto dato anagrafico **Cucco BENIAMINO**. Tale discordanza nominalistica non garantisce la corretta continuità delle trascrizioni nei Registri Immobiliari .

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 301/2001 coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN MATELICA LOCALITÀ PIANE 91, FRAZIONE VOCABOLO PIANE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MATELICA Località Piane 91, frazione Vocabolo Piane, della superficie commerciale di **46,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Abitazione al Piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica.

**Localizzazione e Contesto Urbano**, L'unità immobiliare è una porzione di fabbricato cielo-terra sita nel borgo rurale denominato "Vocabolo Piane", nel Comune di Matelica (MC). Il cespite è ubicato in una zona periferica, a circa 4 km dal centro storico, in un'area marginale del territorio comunale ma ben collegata alla viabilità pubblica principale. Si rileva, tuttavia, una carenza di aree destinate a parcheggio pubblico sia nel borgo che nelle vicinanze .

**Caratteristiche Tipologiche e Costruttive Il fabbricato**, tipico dell'architettura rurale marchigiana (originariamente comprendeva una unica abitazione), è costituito da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso diretto dalla pubblica via. L'edificio è inserito in un tessuto edilizio consolidato, edificato in aderenza con altri corpi di fabbrica a destinazione residenziale e accessoria. Il prospetto presenta due fronti liberi (orientamenti Nord e Ovest) prospicienti la strada e i distacchi dagli edifici confinanti.



Epoca e Ristrutturazione: Sebbene l'epoca di remota costruzione non sia puntualmente definibile, l'intero organismo edilizio è stato oggetto di ristrutturazione integrale nel 2005.

Struttura: La tipologia costruttiva è caratterizzata da murature portanti miste in laterizio e pietra.

Finiture Esterne: Le facciate si presentano prevalentemente con paramento murario "a vista", con limitate porzioni intonacate.

Copertura: Il tetto è del tipo a monofalda, realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi laterizi tradizionali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 93 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIANE n. 91, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a Nord e Ovest con Viabilità Comunale, a Sud e Est con P.lla 94 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.



*Prospetto Principale Nord*



*Prospetto Ovest*

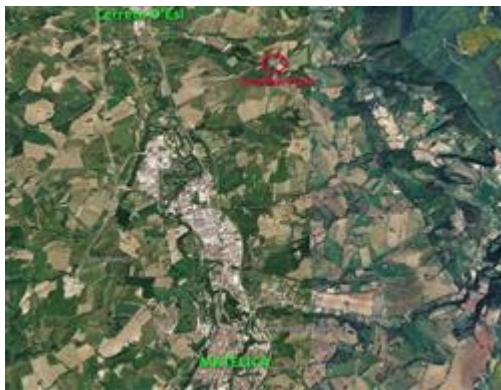




Prospetto Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cerreto D'esi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: i Centri Storici di Matelica e Fabriano, il Monte San vicino.



Ambito territoriale Comunale generale



Località Vocabolo Piane

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,2  
ferrovia distante km. 4,00

al di sopra della media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆  
scarso ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆



stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione Interna e Stato Manutentivo**

L'unità immobiliare, posta interamente al piano terra con accesso diretto dalla viabilità pubblica, presenta una distribuzione planimetrica articolata in due ambienti principali:

- Zona Giorno: Locale d'ingresso adibito a soggiorno con angolo cottura integrato.
- Zona Notte: Vano adibito a camera da letto, caratterizzato dalla totale assenza di aperture verso l'esterno (vano cieco). Tale ambiente funge da collegamento, tramite un piccolo disimpegno, al servizio igienico ricavato nel volume sottoscala.

Finiture e Stato di Conservazione Il grado di finitura interna è da considerarsi di livello mediocre ed economico, aggravato dal prolungato stato di inutilizzo dell'immobile.

Pavimentazioni e Rivestimenti: I pavimenti sono realizzati in ceramica di tipologia commerciale; le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma presentano diffuse tracce di umidità, con particolare incidenza sulle murature interne poste in aderenza con i fabbricati confinanti (umidità da risalita o scarsa ventilazione).

Infissi: Il portoncino d'ingresso e i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di inferriate metalliche di sicurezza.

Servizio Igienico: Interamente rivestito in ceramica, dotato di sanitari standard ma privo di box doccia.

Dotazione Impiantistica L'impiantistica rispecchia la qualità costruttiva modesta dell'unità:

Impianto Elettrico e Idrico: Risultano semplificati e realizzati in gran parte con posa fuori traccia (esterni alle murature).

Impianto Termico: L'unità è totalmente priva di impianto di riscaldamento fisso.



Accesso esterno



Ingresso Soggiorno





Ingresso Soggiorno



Zona Notte



WC sottoscala



WC sottoscala

CLASSE ENERGETICA:



[204,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20260326-043024-07445 registrata in data 26/03/2026

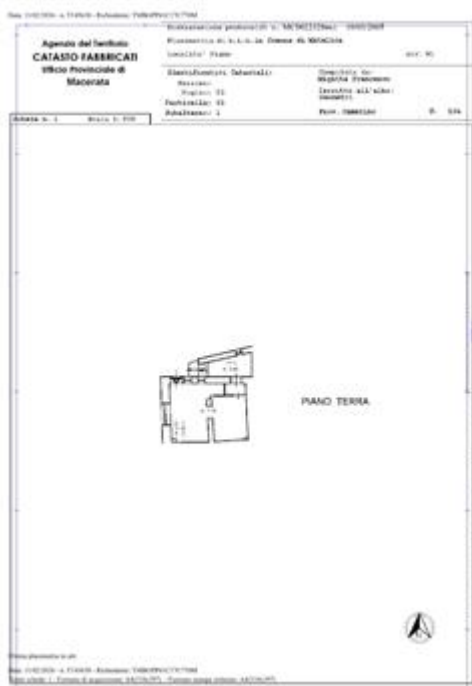
CONSISTENZA:

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 al Piano terreno	46,00	x	100 %	=	46,00
<b>Totale:</b>	<b>46,00</b>				<b>46,00</b>





Planimetria Catastale



Rilievo attuale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare, si è proceduto a un'analisi analitica dei fattori intrinseci ed estrinseci che ne influenzano l'apprezzamento:

**Caratteristiche Intrinseche:** Sono stati valutati lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, il livello della qualità costruttiva, la consistenza della dotazione impiantistica e l'efficienza funzionale degli spazi interni. Particolare rilievo è stato dato alla fruibilità degli ambienti, anche in relazione alle criticità igienico-sanitarie precedentemente esposte (Sub. 1).

**Caratteristiche Estrinseche:** La valutazione ha tenuto conto della localizzazione territoriale, del contesto urbano di riferimento, della dotazione di infrastrutture e servizi primari, nonché dell'accessibilità e dei collegamenti viari della zona.

Tali parametri, ponderati nel loro complesso, hanno permesso di formulare un giudizio di stima coerente con l'attuale andamento del mercato immobiliare locale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,00 x 650,00 = **29.900,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Scadenti condizioni igienico sanitarie dovute alla scarsa illuminazione ed areazione degli ambienti, in particolare della zona notte.	-8.970,00
---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.930,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.930,00**

BENI IN MATELICA LOCALITÀ PIANE 91, FRAZIONE VOCABOLO PIANE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MATELICA Località Piane 91, frazione Vocabolo Piane, della superficie commerciale di **56,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al Piano primo con accesso direttamente dalla viabilità pubblica per il tramite della scala esterna aperta ma completamente coperta e dotata sul pianerottolo di arrivo al piano primo di un angolo cottura con forno a legna.

**Localizzazione e Contesto Urbano**, L'unità immobiliare è una porzione di fabbricato cielo-terra sita nel borgo rurale denominato "Vocabolo Piane", nel Comune di Matelica (MC). Il cespite è ubicato in una zona periferica, a circa 4 km dal centro storico, in un'area marginale del territorio comunale ma ben collegata alla viabilità pubblica principale. Si rileva, tuttavia, una carenza di aree destinate a parcheggio pubblico sia nel borgo che nelle vicinanze .

**Caratteristiche Tipologiche e Costruttive** Il fabbricato, tipico dell'architettura rurale marchigiana (originariamente comprendeva una unica abitazione), è costituito da due unità immobiliari funzionalmente indipendenti con accesso diretto dalla pubblica via. L'edificio è inserito in un tessuto edilizio consolidato, edificato in aderenza con altri corpi di fabbrica a destinazione residenziale e accessoria. Il prospetto presenta due fronti liberi (orientamenti Nord e Ovest) prospicienti la strada e i distacchi dagli edifici confinanti.

**Epoca e Ristrutturazione**: Sebbene l'epoca di remota costruzione non sia puntualmente definibile, l'intero organismo edilizio è stato oggetto di ristrutturazione integrale nel 2005.

**Struttura**: La tipologia costruttiva è caratterizzata da murature portanti miste in laterizio e pietra.

**Finiture Esterne**: Le facciate si presentano prevalentemente con paramento murario "a vista", con limitate porzioni intonacate.

**Copertura**: Il tetto è del tipo a monofalda, realizzato con orditura portante in legno e manto di copertura in coppi laterizi tradizionali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° e 2°, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 93 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: VOCABOLO PIANE n. 91, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Coerenze**: a Nord e Ovest con Viabilità Comunale, a Sud e Est con P.Illa 94 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2005.





*Prospetto Nord ingresso*



*Prospetto Ovest*



*Prospetto Ovest*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cerreto D'esi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: i Centri Storici di Matelica e Fabriano, il Monte San vicino.





Ambito territoriale Comunale generale



Località Vocabolo Piane

COLLEGAMENTI

autobus distante km. 0,2  
ferrovia distante km. 4,00



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Descrizione Interna e Stato Manutentivo (Piano Primo)**

L'unità abitativa si sviluppa con una distribuzione funzionale degli ambienti, caratterizzata da un'apprezzabile altezza interna che segue l'andamento del solaio di copertura, l'importante altezza interna ha consentito la realizzazione di un piano soppalcato e pertanto la distribuzione degli ambienti si divide in :

- Piano Principale: L'ingresso immette direttamente nella zona giorno (soggiorno); un disimpegno separa l'area living dalla zona notte, composta da una camera matrimoniale e un servizio igienico ben dimensionato.
- Livello Soppalcato: Sfruttando le altezze del sottotetto, è stato realizzato un soppalco strutturale accessibile tramite scala metallica interna con pedate in legno e parapetto in ferro battuto. Il soppalco ospita due ambienti mansardati: un vano cucina attrezzato con affaccio "a vista" sul soggiorno sottostante e un secondo vano adibito a cameretta/studio, dotato di armadiature fisse nella parte a minor altezza (sottopendenza).

**Finiture e Stato di Conservazione** L'immobile si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione generale.

**Pavimentazioni:** In ceramica di buona qualità nei vani principali e nel servizio; il livello soppalcato è rifinito con pavimentazione in legno (parquet o similare).

**Infissi:** Serramenti interni in legno tamburato; infissi esterni in legno con vetrocamera, completi di persiane oscuranti e portoncino d'ingresso in legno.

**Salubrità:** Contrariamente al piano terra, tutti i vani principali godono di idonei rapporti



aeroilluminanti conformi alle normative vigenti.

Dotazione Impiantistica L'impiantistica interna risulta completa e rispondente agli standard d'epoca della ristrutturazione:

Impianti Idrico ed Elettrico: Realizzati sottotraccia e in pieno stato di efficienza.

Impianto Termico: Sistema di riscaldamento autonomo costituito da termoconvettori alimentati a gas metano.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre realizzati in legno, dotate di vetro camera e scuri a persiane

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* Porte realizzati in legno tamburato

al di sopra della media

★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media

★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in legno, solo per la porzione soppalcata

nella media

★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* Scala Esterna con rivestimento in piastrelle di ceramica. Scala in muratura di pietre e laterizio.

nella media

★☆☆☆☆☆☆☆☆



Scala ingresso esterno



Ingresso soggiorno e soppalco





Soggiorno e ingresso



Bagno



Camera piano primo



Angolo Cottura su soppalco e cameretta

CLASSE ENERGETICA:



[232,79 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2020-27409 registrata in data 12/11/2020

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 Piano Primo	43,00	x	100 %	=	43,00
Soppalco abitativo mansardato Piano Secondo	20,00	x	60 %	=	12,00
Vano scala esterno con terrazzino	6,00	x	25 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>56,50</b>





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per attribuire il corretto valore ai beni in esame si è fatto riferimento a quanto riportato dall'ossevatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; si è proceduto ad una successiva verifica/confronto con i valori di mercato reperiti su siti web specializzati in fase di proposta di vendita; I valori analizzati sono stati opportunamete calibrati sulla base dello stato di manutenzione, della posizione, della esposizione e della vetustà rispetto agli immobili presi a riferimento rispetto l'oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, osservatori del mercato immobiliare OMI e Siti web specifici

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	46,00	0,00	20.930,00	20.930,00
B	appartamento	56,50	0,00	36.725,00	36.725,00
				<b>57.655,00 €</b>	<b>57.655,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.655,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 7.655,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.000,00**



data 28/03/2026

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE TAMBURINI

