



# TRIBUNALE ORDINARIO MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ORTLES 21 S.R.L.  
DEBITORE:

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA del 15/04/2025

**28/09/2025**

TECNICO INCARICATO:  
Sofia Burattini  
CF: BRTSFO70A62B474B  
con studio in MACERATA (MC) via della Pace 118  
telefono: 3474820723  
email: sofia.burattini@gmail.com  
PEC: sofia.burattini@archiworldpec.it



La sottoscritta Sofia Burattini, architetto, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura esecutiva n. 88/2023, a seguito delle osservazioni formulate dal Consulente Tecnico di Parte, ing. Corrado Perugini, in data 22/05/2025, e su richiesta del medesimo Giudice, procede con la seguente integrazione alla consulenza estimativa giudiziaria depositata in data 15/04/2025.

### **1. Valore unitario assegnato al corpo B ed al corpo C.**

Sebbene non si ritenga del tutto condivisibile l'osservazione secondo cui i due corpi di fabbrica presenterebbero caratteristiche perfettamente assimilabili, in quanto riconducibili a tipologie edilizie differenti, si ne rileva tuttavia l'omogeneità sotto il profilo costruttivo, nonché la collocazione nel medesimo contesto. Pertanto, in ragione di tali elementi si modifica il valore unitario assegnato al corpo C attribuendogli il medesimo valore parametrico unitario del corpo B (1.544,50€/mq).

### **2. Parametri di decurtazione utilizzati per i beni B e C**

Ai sensi dell'art. 21 della Legge n. 392/1978, lo stato di conservazione e manutenzione di un'unità immobiliare è da valutare sulla base dei seguenti elementi propri:

1. pavimenti;
2. pareti e soffitti;
3. infissi;
4. impianto elettrico;
5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6. impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1. accessi, scale e ascensore;
2. facciate, coperture e parti comuni in genere.

La normativa stabilisce che:

- lo stato mediocre si configura qualora risultino in condizioni scadenti tre degli elementi sopra elencati, di cui almeno due riferiti all'unità immobiliare;
- lo stato scadente si configura qualora risultino in condizioni scadenti almeno quattro elementi, di cui almeno tre propri dell'unità immobiliare;
- lo stato è comunque da considerarsi scadente qualora l'immobile risulti privo dell'impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, oppure privo di servizi igienici privati (o in presenza di servizi igienici comuni a più unità).

Con riferimento agli immobili in oggetto (corpi B e C), si ritiene che debbano essere considerati in condizioni scadenti almeno i seguenti elementi:



1. pareti e soffitti



corpo B (part.38 sub. 1-alloggio del custode)



corpo B (part. 38, sub 9)



corpo C (part. 38, sub. 14 - casa colonica)

2. infissi



corpo B (part.38 sub. 1-alloggio del custode)



corpo B (part. 38, sub 8)





corpo B (part. 38, sub 8)



corpo C (part. 38, sub. 14 - casa colonica)

3. impianto di riscaldamento, con le seguenti specificazioni:

- Corpo B: non funzionante per mancanza del generatore nell'unità identificata alla part. 38, sub. 1, e completamente assente nelle restanti porzioni;
- Corpo C: (part. 38, sub. 14) impianto assente;

4. coperture



corpo B





corpo C

Si riconosce tuttavia che il piano terra del corpo B presenta condizioni manutentive complessivamente buone; pertanto per quanto riguarda il corpo B, mentre si mantiene il parametro decurtativo 0,6 applicato ai piani I e II, per il piano terra si ritiene più appropriato applicare un coefficiente riduttivo pari a 0,80.

I valori aggiornati relativi ai corpi B e C sono pertanto i seguenti:

corpo B:

piano terra

consistenza: 420,00 mq

valore unitario: 1.544,50 €/mq

coefficienti correttivi: 0,80 (stato di conservazione mediocre), 1,20 (zona di pregio)

piani primo e secondo, sub. 13, sub 14

consistenza:  $(420,00+315,00+6,00+2,10)$  mq = 743,10 mq

valore unitario: 1.544,50 €/mq

coefficienti correttivi: 0,60 (stato di conservazione scadente), 1,20 (zona di pregio)

valore del corpo B:  $420,00 \cdot 1.544,50 \cdot 0,80 \cdot 1,20 + 743,10 \cdot 1.544,50 \cdot 0,60 \cdot 1,20 = \text{€ } 1.449.099,324$

corpo C:

consistenza: 160,00 mq

valore unitario: 1.544,50 €/mq

coefficienti correttivi: 0,60 (stato di conservazione scadente), 1,20 (zona di pregio)

valore del corpo C:  $160,00 \cdot 1.544,50 \cdot 0,60 \cdot 1,20 = \text{€ } 177.926,40.$



## **Corpo G (parco)**

Oltre alle caratteristiche descritte in relazione, si evidenziano i seguenti elementi:

- contesto e accessibilità: pur essendo inserito in un contesto paesaggisticamente non particolarmente qualificato (area commerciale prossima all'uscita autostradale), il parco beneficia di un duplice vantaggio: da un lato, la facilità di accesso rispetto alla viabilità e la disponibilità di ampi parcheggi lo rendono facilmente fruibile per differenti destinazioni d'uso; dall'altro, una volta oltrepassato il cancello di ingresso, la fitta vegetazione e la conformazione del verde garantiscono un isolamento naturale dai rumori e dal paesaggio esterno, creando un ambiente di quiete e riservatezza di particolare pregio;
- pregio paesaggistico e botanico: la varietà e la qualità delle essenze arboree presenti (ginkgo biloba, magnolie, tigli, lecci, palme, querce, pini, abeti) sono indice di un impianto storico di pregio, tale da assimilare il parco ad un giardino storico di alto valore estetico e ambientale. La presenza di filari, siepi di bosso e altre piantumazioni decorative denota un disegno paesaggistico coerente e di grande qualità;
- estensione e unitarietà: il parco, con superficie di circa 29.000 mq, rappresenta un bene di eccezionale dimensione rispetto al contesto; l'ampiezza e la continuità degli spazi lo qualificano come un bene dotato di un valore autonomo e non meramente accessorio alla villa;
- funzione di rappresentanza: l'accesso principale, in asse con la villa e caratterizzato da colonne in muratura e cancello in ferro battuto, conferisce un valore scenografico e di rappresentanza; il parco, quindi, non si limita a svolgere una funzione accessoria, ma costituisce parte integrante del complesso architettonico, accrescendone il prestigio complessivo;
- stato di manutenzione e dotazioni: il parco risulta in condizioni di manutenzione eccellenti, con siepi potate, erba regolarmente tagliata e viali mantenuti in ordine; è presente un impianto di irrigazione che garantisce la costante salubrità e rigoglio della vegetazione; inoltre, la proprietà si avvale di un custode addetto alla cura quotidiana del verde, elemento che conferisce ulteriore valore economico, poiché consente di preservarne nel tempo la qualità e l'estetica;
- potenzialità reddituale: la combinazione di accessibilità, dimensioni e qualità ambientale rende il parco idoneo ad essere concesso in locazione per eventi, cerimonie o manifestazioni di carattere privato o aziendale; tale possibilità incrementa sensibilmente il valore economico potenziale del bene, che non si esaurisce nella sola funzione pertinenziale, ma si estende a quella reddituale.





**CONCLUSIONI**

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, si confermano le valutazioni già contenute nella consulenza estimativa giudiziaria depositata in data 15/04/2025, con le integrazioni e precisazioni fornite nella presente relazione.

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI** (in sostituzione della tabella di pag. 40 della perizia di stima del 15/04/2025)

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	600,25	0,00	1.020.425,00	1.020.425,00
B	residenziale e magazzini	1.163,10	0,00	1.449.099,32	1.449.099,32
C	casa colonica con depositi e stalla	160,00	0,00	177.926,40	177.926,40
D	tettoia	667,00	0,00	470.235,00	470.235,00
E	serra	64,00	0,00	45.120,00	45.120,00
F	servizi igienici - edificio non esistente	0,00	0,00	0,00	0,00
G	parco privato	29.192,00	0,00	4.645.870,95	4.645.870,95
				<u>7.808.676,67</u>	<u>7.808.676,67</u>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 della relazione di stima): **€ 23.600,00.**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.785.076,67.**

Macerata, 28/09/2025

il tecnico incaricato  
arch. sofia Burattini

