



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

203/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV SRL

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

EURO SCATTOLINI

CF: SCTREU64H14E783A

con studio in MACERATA (MC) VIA URBINO, 8

telefono: 0733963897

fax: 0733963897

email: euro.scattolini@geopec.it

PEC: euro.scattolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 203/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a MONTE SAN GIUSTO VIA LAVATOIO 1 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

UBICAZIONE e DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile costituito da un Appartamento posto al Piano Secondo categoria catastale A03, con ingresso autonomo, per Civile Abitazione ad uso Residenziale, facente parte di un fabbricato costituito da Tre Piani di cui due Piani Seminterrati, (Piano Terra e Primo) categoria catastale D1, **sito in Via Lavatoio 1, nel Comune di Monte SanGiusto (MC)**, in una zona urbanisticamente edificata e consolidata, posta nella immediata periferia Sud/Ovest del Comune dove nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi e le infrastrutture. Distinto al NCEU di Macerata al Catasto Fabbricati per **'Abitazione'**, Piano Terra e Primo, distinta al NCEU di Macerata al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana, **Foglio N. 9, part.IIa 703** (ex part.IIa 323), **sub 1** (ex sub2), **cat. A/3**, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 325,37, intestato a:

1. (CF)

nato in

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. (CF)

nato in

Diritto di: Proprieta' per 1/2.

L'immobile in oggetto, realizzato in un'area di completamento del Comune di Monte SanGiusto (MC), a diretto contatto con la strada pubblica di piano urbanistico, Via Lavatoio, risulta defilato sia rispetto alla viabilità di scorrimento principale, che dal traffico urbano da e verso i centri urbani.

La posizione dell'immobile è dunque tranquilla e risultando abbastanza libera su tre lati, ad eccezione della parte Nord che risulta in prossimità con l'altra proprietà permette uno spazio visivo ampio godendo così di una sufficiente vista panoramica.

L'immobile in oggetto, è stato realizzato circa negli anni 1980 secondo le vigenti norme edilizie e normative sismiche. Non è comunque inquadrato nelle categorie di fabbricati con caratteristiche di BioEdilizia ma si presenta come un classico edificio con finiture di "medio pregio" sia nella parte esterna che nella parte interna allo stesso.

L'immobile in oggetto, dispone di un accesso indipendente, costituito da rampe di scale adiacente al fabbricato, con scale atte a coprire il dislivello presente tra la strada di piano ed il piano abitativo. La sua Struttura portante verticale è costituita da struttura in cemento armato con tamponatura esterna a cassa vuota. I Solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il Tetto a doppia falda a sbalzo con manto di rifinitura in coppi. Le pareti Esterne all'immobile, in muratura a cassa vuota, risultano Intonacato e Tinteggiate di color giallo paglierino stonalizzato. Le **Soglie delle Finestre** in travertino sono dello spessore di circa cm. 2/3.

Gli **Infissi di Porte e Finestre** in pvc color legno, con vetro camera per quanto riguarda l'infisso della finestra mentre la parte oscurante è data da **Persiane** dello stesso colore delle finestre. Le

Porte finestre sono dotate di soglia per battuta d'acqua.

La Scala esterna che da l'accesso all'immobile, è rivestita in pietra "serena".

In sintesi l'immobile in oggetto è comprendente di:

- **Ingresso**, di mq. 19,80;
- **Soggiorno**, di mq. 19,80;
- **Cucina**, di mq. 8,05;
- **n.3 Camere**, di cui mq. 19,84 per la Camera 1, di mq. 15,09 per la Camera 2 e di mq. 15,64 per la Camera 3 (con difformità catastale risultava difatti parte del Soggiorno).
- **n.2 Bagni**, di cui mq. 5,98 per il Bagno 1 e di mq. 4,28 per il Bagno 2;
- **n.2 Terrazzi**, pari a mq. 28,48 di cui mq. 18,24 per il Terrazzo 1 e mq. 10,24 per il Terrazzo 2 (ingresso P.T.) ;
- **La Superficie Lorda dell'Abitazione risulta di MQ. 120,96 lordi;**
- **La Superficie Netta dell'Abitazione risulta MQ. 108,94 netti;**
- **La Superficie Netta del Terrazzo 1 e 2 risulta di MQ. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24)**

L'immobile in oggetto, come sopra descritto, risulta con Ingresso indipendente, risulta suddiviso con i seguenti vani, Soggiorno, Cucina, Studio, Camera Matrimoniale e Bagno.

Descrizione dei singoli Ambienti nel dettaglio:

- **La Superficie Lorda dell'Abitazione risulta di MQ. 120,96 lordi;**
- **La Superficie Netta dell'Abitazione risulta MQ. 108,94 netti;**
- **La Superficie Netta del Terrazzo 1 e 2 risulta di MQ. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24).**

■ *****

- **Piano Terra: mq. 120,96 lordi; mq. 108,94 netti; Terrazzo 1+2 mq. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24)**
- **Ingresso di mq. 14,52**, Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. La Porta Ingresso all'abitazione con serratura blindata, risulta a doppia anta con sopra luce all'abitazione e in legno di colore bianco interno e color legno chiaro esterno, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Soggiorno di mq. 18,11**, risulta di forma rettangolare. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **La Cucina di mq. 15,48**, risulta di forma rettangolare. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Camera 1 di mq. 19,84**, risulta di forma rettangolare, con affaccio sul fronte Sud direttamente verso il Lastricato solare della corte esterna. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il pavimento Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno

di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;

- **Camera 2 di mq. 15,09**, risulta di forma rettangolare, lato Ovest. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Camera 3 di mq. 15,64, (con difformità catastale difatti risultava parte del Soggiorno)**, di forma rettangolare, con affaccio sul fronte posteriore dell'immobile ossia lato Sud. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Bagno 1 di mq. 5,98**, risulta di forma rettangolare, ha il pavimento in piastrelle di ceramica/gres smaltate di colore marroneo antichizzato. Pareti rivestite in parte con piastrelle di colore marrone chiaro antichizzato, sanitari composti da Vaso, Bidet, Lavandino e Vasca con doccia. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco e marrone, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Bagno 2 di mq. 4,28, prima risultava Rip**, di forma rettangolare, prima risultava Rip, ha il pavimento in piastrelle di ceramica/gres smaltate di colore marroneo antichizzato. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. I sanitari composti da Vaso, Bidet, Lavandino, e box/doccia. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco e marrone, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa, nel Bagno 1 risulta installata la caldaia a metano;
- **Terrazzo 1 di mq. 18,24**, con accesso diretto alla Camera 1 e 2 con affaccio sul fronte anteriore dell'immobile ossia lato Est;
- **Terrazzo 2 di mq. 10,24**, con accesso diretto all'Abitazione con affaccio sul fronte anteriore dell'immobile ossia lato Nord.
- *****

L'immobile come sopra descritto è costituito da **un** Ingresso, **un** Soggiorno, **una** Cucina, **tre** Camere matrimoniali, **due** servizi igienici completi di tutti i sanitari.

Internamente l'immobile risulta diviso in modo funzionale alle esigenze degli occupanti ovvero i servizi e gli ambienti soddisfano le esigenze del nucleo familiare presente.

L'abitazione si presenta con finiture di bassa qualità, con pavimentazioni in linoleum per l'intera abitazione ad eccezione delle parti destinate ai bagni dove il pavimento risulta in ceramica/gres. Nei locali destinati ai **Bagni**, sono presenti le pavimentazioni in ceramica/gres di diversi colori al fine di fare disegno articolandosi in diverse misure delle mattonelle stesse cosicché queste integrino con la loro dimensione la sistemazione delle parti sistemate a mattonelle. Gli stessi sono completi dei sanitari "di uso corrente" e di qualità media, lo stesso dicasi delle rubinetterie presenti nei servizi igienici. Le **Tinteggiature** delle pareti interne sono tutte di colore bianco in tinta semilavabile. Le **Porte** interne all'Abitazione sono in tinteggiate di colore bianco su supporto in legno tamburato; dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi delle porte stesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO

ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto risulta VIA LAVATOIO 1.

L'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione compresa la Pratica Edilizia e le Spese Tecniche:

1. Fornitura e posa in opera di nuovo Infisso esterno (persiana in legno Soggiorno a piu ante), ripristino termosifone in Camera, nuova tinteggiatura con antimuffa e lavori inerenti al terrazzo per infiltrazione acqua nel locale sottostante: € 7.000,00

2. CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 45 gg.

3. Allo stato attuale risultano realizzati nuovi tramezzi in cartongesso, individuati di colore rosso nella Planimetria allegata, che delimitano una nuova Camera 3 e il Soggiorno con la zona notte. Inoltre il Rip adiacente la Cucina allo stato attuale risulta il Bagno 2. Le opere realizzate e il cambiamento da Rip a Bagno 2 risultano difformi alla Planimetria Catastale esistente.

4. Si evidenzia che la particella 138 con diritto di passaggio sulla corte 138, non presenta in essere nessuno tipo di passaggio. Attualmente per accedere all'abitazione è passando per via lavatoio 1, accedendo da una scala esterna con circa 16 scalini con una pausa di un pianerottolo e altri 13 scalini, per poi effettuarne altri 8 per raggiungere l'ingresso all'abitazione. per superare le barriere architettoniche che risultano assenti occorrono diversi monti scala per superare i vari livelli e poter accedere all'abitazione.

Le superfici delle stanze rispettano gli Standards di Legge per la Luminosità e la Aerazione richiesta.

- **L'impianto di Riscaldamento** per l'intera abitazione è autonomo, mediante Caldaia tipo "FERROIL" a vista posta nel Bagno 2, adiacente alla Cucina, alimentata a gas/metano presente nella zona. L'impianto di Riscaldamento si completa con elementi radianti in ghisa a parete.
- **L'impianto Elettrico**, normalizzato per la L. 46/90, ha sufficienti punti luce e relative prese di corrente ed è dotato di regolare quadro elettrico completo di interruttori salvavita.
- **L'impianto Idrico** risponde alle normative date dal servizio idrico cittadino a cui lo stesso è allacciato.
- **L'impianto Fognario** dell'intero Fabbricato è costituito da tubazioni in p.v.c. per lo scarico delle "normali" acque reflue dei bagni e cucine con allaccio alle pubbliche fognature site sulla proprietà pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano 2 (Piano T come da Visura), ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 703 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA LAVATOIO n. SNC 1, piano: Piano T, intestato a [REDACTED] nato in INDIA il 15/09/1960 (CF: [REDACTED]) e 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Coerenze: ALLO STATO ATTUALE NON RISULTA IL DIRITTO DI PASSAGGIO SULLA CORTE DELLA PART. 138. VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. MC0023697 in atti dal 23/02/2026 inserimento annotazione docfa prot. 22261/2026 (n. 23697.1/2026)

L'intero edificio sviluppa 3 di cui Piano Terra, Primo e Secondo piano, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.311,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.700,00
Data di conclusione della relazione:	27/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta occupata dal sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare:

1- sig.ra [REDACTED] moglie convivente;

2- sig. [REDACTED] figlio convivente;

3- sig.ra [REDACTED] nuora convivente;

4- [REDACTED] nipote minore, figlia di [REDACTED]

5- [REDACTED] nipote minore, figlia di [REDACTED]

La situazione occupazionale riscontrata all'atto di accesso corrispondono con le risultanze anagrafiche acquisite. Da informazioni acquisite all'atto dell'accesso del 28/Marzo/2025, i sigg.ri [REDACTED] e le due figlie minori **occupano l'Immobile in virtù di un comodato d'uso gratuito stipulato in forma orale. Nessuna criticità da rilevare.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

1)

TITOLO ESECUTIVO DEL CREDITORE PROCEDENTE

Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario erogabile in unica soluzione e di costituzione di ipoteca, ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, stipulato con atto pubblico in data 17.5.2007 a rogito del Notaio Alessandra Cerreto di Corridonia, Rep. n. 17847, racc. n. 4042, registrato a Macerata il 17.5.2007 al n. 2836 serie 1T, spedito in forma esecutiva e come tale attestato e rogante in data 8.6.2007, stipulato fra Banca per la Casa S.p.A. e le parti mutuatarie e datrici di ipoteca, sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] come meglio generalizzati in atti.

Nessuna criticità da rilevare.

2)

ATTI DEL CREDITORE PROCEDENTE - RISPETTO DEI TERMINI PRO-CESSUALI

Esame dell'atto di precetto e relativa notifica; dell'atto di pignoramento e relativa notifica, della istanza di vendita e relativo deposito; della certificazione notarile o documentazione ipocatastale e relativo deposito.

Nessuna criticità da rilevare.

3)

IDENTIFICAZIONE BENE PIGNORATO CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI TRA PIGNORAMENTO E NOTA

Esame degli identificativi catastali contenuti nel titolo di provenienza del bene in capo al debitore esecutato, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. Verifica della corrispondenza.

Criticità da rilevare:

1- nota di trascrizione del pignoramento in atti, vi è una discordanza tra la data di nascita del debitore [REDACTED] ed il suo codice fiscale (1 [REDACTED]); da informazioni assunte all'atto del sopralluogo, la sig.ra [REDACTED] ha confermato che il sig. [REDACTED] 987.

2- nel pignoramento immobiliare, di vendita e nella nota di trascrizione, allegate in atti, è indicato che l'immobile pignorato è sito in Monte San Giusto, Via Giacomo Leopardi n. 2, ma a quell'indirizzo corrisponde l'abitazione di proprietà di terzi soggetti, estranei alla procedura esecutiva.

Dalla visura catastale allegata (doc. 2), l'immobile distinto al **foglio 9, particella 703 (ex part. 323), sub 1 (ex sub 2)**, oggetto di pignoramento, risulta sito in Monte San Giusto, via Monti Sala, piano 2.

Tuttavia, giunti in loco, si è appurato che l'immobile è sito in Monte San Giusto, via Lavatoio n. 1.

4)

INDIVIDUAZIONE DEL DIRITTO PIGNORATO E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. emerge che l'immobile è stato acquisito dai debitori, per i diritti di ½ ciascuno di proprietà, in virtù di atto inter vivos, consistente in atto pubblico di compravendita a rogito dott.ssa Alessandra Cerreto del 17.5.2007 rep. 17486/4041, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 18.5.2007 al n. 5074 di formalità.

Ante ventennio, già di proprietà di Iommi Flaminio, nato a Macerata il 26.5.1963 per i diritti di 1/1 di piena proprietà, pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Tribunale di Macerata in data 10.7.1992 rep. 163, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 24.7.1992 al n. 6386 di formalità.

Nessuna criticità da rilevare.

5)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione depositata ex art.567 c.p.c. e da una nuova ispezione ipotecaria effettuata in data 31.3.2025 (doc. 3) risultano iscritte le seguenti formalità in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento:

1- ipoteca volontaria [REDACTED] 18.5.2007 a favore di Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano e contro [REDACTED] [REDACTED] per € 230.000,00, di cui € 115.000,00 derivante da concessione a garanzia [REDACTED] o, per la durata di 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cerreto Alessandra, Notaio in Corridonia, in data 17.5.2007 rep. 17847/4042.

[REDACTED] oramento immobiliare n. 14236 del 13.12.2024 a favore di Itaca SPV S.r.l. e contro [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] nato in India il 20.8.1987; Pubblico Ufficiale UNEP presso il Tribunale di Macerata [REDACTED] 10.2024 rep. n. 3007.

a criticità da rilevare.

6)

AVVISI 498 C.P.C.

Non risultano creditori iscritti ai quali dover notificare l'avviso ex art. 498 c.p.c..

Nessuna criticità da rilevare.

7)

AVVISO 599 C.P.C.

Non risultano comproprietari ai quali dover notificare l'avviso ex art. 599 c.p.c..

Nessuna criticità da rilevare.

8)

POSIZIONE DEI DEBITORI

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la [REDACTED]; matrimonio contratto in India, [REDACTED], atto n. 20 parte II serie C – anno 2019 – Comune di Monte San Giusto (MC) – Ufficio 1.

Il sig. [REDACTED] risulta coniugato con la [REDACTED]; matrimonio contratto in India, il 16.11. [REDACTED] o n. 10 parte II serie C – anno 2018 – Comune di Monte San Giusto (MC) – Ufficio 1.

Dalla copia conforme dell'atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e costituito [REDACTED] teca del 17.5.2007, estratta dal notaio, dott.ssa Alessandra Cerreto, si evince che alla data di sottoscrizione, il sig. [REDACTED] era celibe, mentre il sig. [REDACTED] ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Infine, dall'allegato estratto di matrimonio del Comune di Monte San Giusto, non risultano annotazioni relative alla scelta del regime convenzionale italiano della separazione dei beni, da parte del debitore, né precedenti, né successive all'acquisto dell'immobile.

Vi potrebbe, pertanto, essere il rischio, qualora trovasse applicazione la legge italiana [REDACTED] in virtù dell'eventuale richiamo all'indietro da parte della legge indiana, che la quota di proprietà dell'immobile del sig. [REDACTED] sia in comunione con la coniuge, sig.ra Kaur Manjit.

ISPEZIONE IPOTECARIA del 25/05/2026 (aggiornata)**Ispezione Ipotecaria****Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22****Ufficio provinciale - Territorio****Servizio di Pubblicità Immobiliare****Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026****per immobile**

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC)**Tipo catasto : Fabbricati****Foglio : 9 - Particella 323 - Subalterno 2**

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 25/05/2026

Elenco immobili

Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00323 Subalterno -

Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00323 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1996 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 3443

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 163 del 19/03/1996

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 09/04/1996 - Registro Particolare 580 Registro Generale 3595

Pubblico ufficiale GIUSEPPE BELOGI Repertorio 105443/10897 del 04/04/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 122 del 17/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 30/10/2003 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 15083

Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 178608/18621 del 23/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2408 del 16/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 1917 Registro Generale 7400

Pag. 1 - Segue

Ispezione Ipotecaria**Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22****Ufficio provinciale - Territorio****Servizio di Pubblicità Immobiliare****Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026****per immobile**

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 30741/7104 del 13/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3314 del 23/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 1318 del 16/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data

17/05/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 08/05/2006 - Registro Particolare 2152 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 8756 del 20/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1696 del 27/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 11230

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 8756 del 12/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 865 del 12/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 8370

Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Repertorio 17846/4041 del 17/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 1969 Registro Generale 8371

Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Repertorio 17847/4042 del 17/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 14236 Registro Generale 18198

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 3007 del 26/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1807 del 18/02/2026

Pag. 2 - Segue

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/02/2026 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 2394

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 3007 del 26/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14236 del 2024

Pag. 3 - Fine

ISPEZIONE IPOTECARIA del 31/03/2025

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Data 31/03/2025 Ora 17:01:32

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 392892 del 31/03/2025

Inizio ispezione 31/03/2025 16:59:23

Tassa versata € 4,00

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU per conto di

SCTREU64H14E783A

Nota di trascrizione

Registro generale n. 18198

Registro particolare n. 14236 Presentazione n. 5 del 13/12/2024

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 26/10/2024 Numero di repertorio 3007

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 107 20433

Sede MACERATA (MC)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente VISEB SRL X AVV. FORMICA

DOMENICO X DOVALUE S.P.A.

Codice fiscale 019 527 80540

Indirizzo VIA G.B. PONTANI N.14 PERUGIA
Dati riepilogativi
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2
Sezione B - Immobili
Unità negoziale n. 1
Immobile n. 1
Comune F621 - MONTE SAN GIUSTO (MC)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO
ECONOMICO
Consistenza 4,5 vani
Indirizzo VIA GIACOMO LEOPARDI N. civico 2
Pag. 1 - segue
Ispezione ipotecaria
Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Data 31/03/2025 Ora 17:01:32
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ispezione telematica
n. T1 392892 del 31/03/2025
Inizio ispezione 31/03/2025 16:59:23
Tassa versata € 4,00
Motivazione CTU
Richiedente SCTREU per conto di
SCTREU64H14E783A
Nota di trascrizione
Registro generale n. 18198
Registro particolare n. 14236 Presentazione n. 5 del 13/12/2024
Sezione C - Soggetti
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale ITACA SPV S.R.L.
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 05310700264
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1
Contro

ONTRO

Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

TRO

Sesso M Codice fiscale
Relativamente all'unità di PROPRIETA'
Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
ITACA SPV S.R.L., CON SEDE LEGALE IN 31015 CONEGLIANO TV - VIA V. ALFIERI N. 1, CODICE FISCALE N.
05310700264 - E PER ESSA LA MANDATARIA DOV ALUE S.P.A., CON SEDE LEGALE IN 37135 VERONA VR -
VIALE DELL'AGRICOLTURA N. 7, CODICE FISCALE N. 00390840239, PARTITA IVA N. 02659940239, RA
PPRESENTATA E DIFESA DALL' AVVOCATO DOMENICO FORMICA DEL FORO DI MACERATA, CODICE
FISCALE FRMDNC62P06A462Y ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO IL DOMICILIO DIGITALE COME DI
SEGUITO INDICATO AI SENSI DI LEGGE (NUMERO DI FAX 0733/818839 ED INDIRIZZO DI POSTA
ELETTRONICA CERTIFICATA NOTIFICHE@PEC.FORMICAEASSOCIATI.IT). I BENI COLPITI DAL
PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON I RELATIVI ACCESSORI, ACCESSIONI, ADIACENZE, PERTINENZE,
COMUNIONI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E QUANT'ALTRO AD ESSI INERENTE, E CON LE
PROPORZIONALI QUOTE DI COMPROPRIETA' SULLE COSE, LOCALI ED IMPIANTI CONDOMINIALI. SI
SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI
PRESENTI IN NOTA.

Pag. 2 - Fine

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Data 31/03/2025 Ora 17:06:28
Servizio di Pubblicità Immobiliare
Ispezione telematica
n. T1 392892 del 31/03/2025
Inizio ispezione 31/03/2025 16:59:23
Tassa versata € 4,00
Motivazione CTU

(QUATTRO VIRGOLA CINQUANTA PUNTI PERCENTUALI, MAGGIORATO DI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. IN DIFETTO DI TALI PUBBLICAZIONI SU "IL SOLE 24 ORE", SI FARA' RIFERIMENTO ALL'ULTIMA PUBBLICAZIONE DISPONIBILE SUL MEDESIMO QUOTIDIANO.NEL CASO IN CUI DOVESSE CESSARE O MANCARE LA RILEVAZIONE E PUBBLICAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO DA PARTE DEL QUOTIDIANO MEDESIMO,OVVERO VENISSE OMESSO IL SUDDETTO PARAMETRO O RISULTASSE MANIFESTATAMENTE SBAGLIATO (PER ESEMPIO A SEGUITO DI UN ERRORE TIPOGRAFICO), VARRA' IL TASSO RIEVATO AUTONOMAMENTE DALLA BANCA SULLE PAGINE DELLA REUTERS ED IDENTIFICATO COME EUR-ISDA- EURIBOR SWAP RATE- DELLE ORE 11.00, PER LA DATA SOPRA INDICATA.LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO ED ACCETTA CHE L'I.S.C. (INDICATORE SINTETICO DI COSTO) PER IL MUTUO IN OGGETTO E PARI AL 6,208128% (SEI VIRGOLA DUECENTOOTTOMILACENTOVENTOTTO PER CENTO) ANNUO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO, IN DIPENDENZA DEL MUTUO, ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO, DECORRERANNO DI

Pag. 2 - segue

Ispezione ipotecaria

Ufficio Provinciale di MACERATA - Territorio Data 31/03/2025 Ora 17:06:28

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 392892 del 31/03/2025

Inizio ispezione 31/03/2025 16:59:23

Tassa versata € 4,00

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU per conto di

SCTREU64H14E783A

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8371

Registro particolare n. 1969 Presentazione n. 37 del 18/05/2007

PIENO DIRITTO, A PARTIRE DAL GIORNO DI SCADENZA, INTERESSI DI MORA AFAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE MAGGIORATO DI 2,00000 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI PERCENTUALI IN RAGIONE D'ANNO. LA PARTE MUTUATARIA CHIEDE, AL FINE DELLA APPLICAZIONE DEL REGIME AGEVOLATO PREVISTO DAGLI ARTT. 15 E SEGG. DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973, N. 601, CHE NON LE SIA CONSENTITA L'ANTICIPATA ESTINZIONE DEL MUTUO PRIMA CHE SIANO DECORSI DICHIOTTO MESI ED UN GIORNO DALLA EROGAZIONE.L'ESTINZIONE ANTICIPATA O PARZIALE DEL MUTUO PUO' ESSERE ESERCITATA A CONDIZIONE CHE SIANO SALDATI GLI ARRETRATI CHE FOSSEDO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE LEGALI DOCUMENTATE, COMPRESSE QUELLE GIUDIZIALI, SOSTENUTE DALLA BANCA IN RELAZIONE AD INCARICHI CONFERITI PER IL RECUPERO DEL CREDITO INSOLUTO ED OGNI ALTRA SOMMA DI CUI LA BANCA FOSSE IN CREDITO. NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA COMMISSIONE DI ESTINZIONEANTICIPATA TOTALE O PARZIALE DEL MUTUO. LE DISPOSIZIONI SOPRA INDICATE SI APPLICANO ANCHE IN TUTTI I CASI IN CUI LA BANCA AVESSE DIRITTO DI CHIEDERE L'IMMEDIATO RIMBORSO DEL SUO CREDITO, ANCHE ATTRAVERSO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE 20144 MILANO, VIA TORTONA, 33.

Pag. 3 - Fine

ISPEZIONE IPOTECARIA

Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 9 - Particella 323 - Subalterno 2

Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 25/05/2026

Elenco immobili

Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00323 Subalterno -

Comune di MONTE SAN GIUSTO (MC) Catasto Fabbricati

2. Sezione urbana - Foglio 0009 Particella 00323 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1996 - Registro Particolare 2394 Registro Generale 3443

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 163 del 19/03/1996

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato immagine

2. ISCRIZIONE del 09/04/1996 - Registro Particolare 580 Registro Generale 3595

Pubblico ufficiale GIUSEPPE BELOGI Repertorio 105443/10897 del 04/04/1996

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 122 del 17/01/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 30/10/2003 - Registro Particolare 3546 Registro Generale 15083

Pubblico ufficiale CHESSA PAOLO Repertorio 178608/18621 del 23/10/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2408 del 16/10/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 21/04/2006 - Registro Particolare 1917 Registro Generale 7400

Pag. 1 - Segue

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 30741/7104 del 13/04/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3314 del 23/10/2009 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. Comunicazione n. 1318 del 16/06/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17/05/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 17/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.

Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 08/05/2006 - Registro Particolare 2152 Registro Generale 8276

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 8756 del 20/04/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1696 del 27/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. ISCRIZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 2952 Registro Generale 11230

Pubblico ufficiale MARCHERISCOSSIONI SPA Repertorio 8756 del 12/06/2006

IPOTECA LEGALE derivante da ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 865 del 12/04/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7. TRASCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 5074 Registro Generale 8370

Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Repertorio 17846/4041 del 17/05/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

8. ISCRIZIONE del 18/05/2007 - Registro Particolare 1969 Registro Generale 8371

Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Repertorio 17847/4042 del 17/05/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

9. TRASCRIZIONE del 13/12/2024 - Registro Particolare 14236 Registro Generale 18198

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 3007 del 26/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1807 del 18/02/2026

Pag. 2 - Segue

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di MACERATA Data 25/05/2026 Ora 17:32:22

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione telematica Ispezione n. T125391 del 25/05/2026

per immobile

Motivazione CTU

Richiedente SCTREU64H14E783A

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 18/02/2026 - Registro Particolare 1807 Registro Generale 2394

Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 3007 del 26/10/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 14236 del 2024

Pag. 3 - Fine

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: *Nessuna.*

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

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

Millesimi condominiali: 0,0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NON risultano vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
Ulteriori avvertenze:

1. NON risulta un Amministratore Condominiale.

2. NON risultano vincoli e/o particolari dotazioni condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Data: 26/05/2026

Ora: 16:51:16

Numero Pratica: T342293/2026

Pag: 1 -

Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 26/05/2026

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/05/2026

Dati identificativi: Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703

Classamento:

Rendita: Euro 433,82

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6 vani

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

Indirizzo: VIA LAVATOIO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 116 m2 Totale escluse aree scoperte b): 112 m2

Annotazione di immobile: Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio 9 Part. 705 Sub. 1. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

In stali

1. (CF)

na A (E

Di riet arazione dei beni

2. (CF)

na (EE

Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dal 09/01/1991 al 20/02/2026

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2
COSTITUZIONE del 09/01/1991 in atti dal 09/01/1991
DICH.N.C.160/83 (n. F161.2/1991)

Segue

Data: 26/05/2026

Ora: 16:51:16

Numero Pratica: T342293/2026

Pag: 2 -

Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

dal 20/02/2026

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

FRAZIONAMENTO del 18/02/2026 Pratica n.

MC0022261 in atti dal 20/02/2026 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.707975.18/

02/2026 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

DI DIRITTI (n. 22261.1/2026)

Indirizzo

dal 09/01/1991 al 20/09/2002

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2

VIA FONTE MOISE` Piano 2

Partita: 762

COSTITUZIONE del 09/01/1991 in atti dal 09/01/1991

DICH.N.C.160/83 (n. F161.2/1991)

dal 20/09/2002 al 20/02/2026

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2

VIA MONTI SALA Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2002

Pratica n. 166100 in atti dal 20/09/2002 VARIAZIONE

DI TOPONOMASTICA (n. 42865.1/2002)

dal 20/02/2026

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

VIA LAVATOIO n. SNC Piano T

FRAZIONAMENTO del 18/02/2026 Pratica n.

MC0022261 in atti dal 20/02/2026 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.707975.18/

02/2026 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

DI DIRITTI (n. 22261.1/2026)

Dati di classamento

dal 09/01/1991 al 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2

Rendita: Lire 423

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Partita: 762

COSTITUZIONE del 09/01/1991 in atti dal 09/01/1991

DICH.N.C.160/83 (n. F161.2/1991)

dal 01/01/1992 al 20/02/2026

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2

Rendita: Euro 325,37

Rendita: Lire 630.000

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 4,5 vani

Segue

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Data: 26/05/2026

Ora: 16:51:16

Numero Pratica: T342293/2026

Pag: 3 -

Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Partita: 762

dal 20/02/2026

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

Rendita: Euro 433,82

Categoria A/3a), Classe 3, Consistenza 6,0 vani

FRAZIONAMENTO del 18/02/2026 Pratica n.

MC0022261 in atti dal 20/02/2026 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.707975.18/

02/2026 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

DI DIRITTI (n. 22261.1/2026)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 20/02/2026

Immobile predecessore

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 323 Subalterno 2

Totale: 131 m2

Totale escluse aree scoperte : 123 m2

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione

20/06/1983, prot. n. 000160000

dal 20/02/2026

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

Totale: 116 m2

Totale escluse aree scoperte : 112 m2

FRAZIONAMENTO del 18/02/2026 Pratica n.

MC0022261 in atti dal 20/02/2026 Protocollo NSD n.

ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.707975.18/

02/2026 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO

DI DIRITTI (n. 22261.1/2026) Dati relativi alla

planimetria : data di presentazione 18/02/2026, prot. n.

MC0022261

Altre variazioni

dal 23/02/2026

Immobile attuale

Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

Foglio 9 Particella 703 Subalterno 1

VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. MC0023697 in

atti dal 23/02/2026 inserimento annotazione docfa prot.

22261/2026 (n. 23697.1/2026)

Annotazione di immobile: porzione di u. i. u. unita di fatto

con quella di foglio 9 part. 705 sub. 1. rendita attribuita

alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.

Annotazioni: variazione su istanza d'ufficio del

20/02/2026 acquisita agli atti al prot. n. mc0023054 del

2026

Segue

Data: 26/05/2026

Ora: 16:51:16

Numero Pratica: T342293/2026

Pag: 4 -

Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621)(MC) Foglio 9

Particella 323 Sub. 2

1. MARUCCI Giuseppe

(CF MRCGPP26R16E783F)

nato a MACERATA (MC) il 16/10/1926

dal 09/01/1991 al 10/07/1992

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto

1)

1. COSTITUZIONE del 09/01/1991 in atti dal

09/01/1991 DICH.N.C.160/83 (n. F161.2/1991)

1. IOMMI Flaminio (CF MMIFMN63E26E783J)

nato a MACERATA (MC) il 26/05/1963

dal 10/07/1992 al 17/05/2007

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)
2. VOLTURA D'UFFICIO del 10/07/1992 - REG. N.
V.1089/93 ISTANZA 146581/06 Voltura n. 11441.1/2006 -

Pr 014 06

1. (CF)

na A (E

dal 17/05/2007 al 18/02/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 3)

3. Atto del 17/05/2007 Pubblico ufficiale CERRETO
ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n.
17846 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 5074.1/2007 Reparto PI di

M n att

2. (CF)

na (EE

dal 17/05/2007 al 18/02/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 3)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di MONTE SAN GIUSTO (F621)(MC) Foglio 9 Particella 703

S

1. (CF)

na A (E

dal 18/02/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di
separazione dei beni (deriva dall'atto 4)

4. Atto del 17/05/2007 Pubblico ufficiale CERRETO
ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n.
17846 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 5074.1/2007 Reparto PI di
MACERATA in atti dal 21/05/2007

Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale
MONTE SAN GIUSTO (F621) (MC)

F ella

2. (CF)

na (EE

dal 18/02/2026

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Legenda

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Accertamenti Edilizi e Urbanistici, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Monte San Giusto (MC), ha permesso di stabilire che l'immobile, distinto al NCEU al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana, **Foglio N. 9, part.IIIa 703** (ex part.IIIa 323), **sub 1** (ex sub 2), **sito in Via Lavatoio n. 1 del Comune di Monte San Giusto (MC)**, oggetto della presente stima, è stato edificato in ottemperanza ai seguenti Atti Autorizzativi:

- **L'AGIBILITA'**, corredata dalle Planimetrie Catastali, con le Certificazioni Impiantistiche e dalle Dichiarazioni del Direttore dei Lavori, **è stata rilasciata con Silenzio Assenso decorrenza dei termini.**

Attualmente la zona, in cui insiste l'Immobile in oggetto, ricade nel P.R.G., Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Monte San Giusto (MC), all'interno delle **"Zone di Completamento B"**, così come regolata dai rispettivi delle Norme Tecniche di Attuazione. Tutti i futuri interventi dovranno essere realizzati in funzione delle Norme del P.R.G. attualmente in Vigore nel Comune di Monte San Giusto (MC).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto risulta VIA LAVATOIO 1.

L'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione compresa la Pratica Edilizia e le Spese Tecniche:

1. Fornitura e posa in opera di nuovo Infisso esterno (persiana in legno Soggiorno a piu ante), ripristino termosifone in Camera, nuova tinteggiatura con antimuffa e lavori inerenti al terrazzo per infiltrazione acqua nel locale sottostante: €. 7.000,00

2. CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1: €. 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 45 gg.

3. Allo stato attuale risultano realizzati nuovi tramezzi in cartongesso, individuati di colore rosso nella Planimetria allegata, che delimitano una nuova Camera 3 e il Soggiorno con la zona notte. Inoltre il Rip adiacente la Cucina allo stato attuale risulta il Bagno 2. Le opere realizzate e il cambiamento da Rip a Bagno 2 risultano difformi alla Planimetria Catastale esistente.

4. Si evidenzia che la particella 138 con diritto di passaggio sulla corte 138, non presenta in essere nessuno tipo di passaggio. Attualmente per accedere all'abitazione è passando per via lavatoio 1, accedendo da una scala esterna con circa 16 scalini con una pausa di un pianerottolo e altri 13 scalini, per poi effettuarne altri 8 per raggiungere l'ingresso all'abitazione. Eventualmente per superare le Barriere Architettoniche, attualmente inesistenti, occorreranno diversi monti scala per superare i vari livelli e poter accedere all'abitazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1 (normativa di riferimento: dpr 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1

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

Costi di regolarizzazione:

- Fornitura e posa in opera di nuovo Infisso esterno (persiana in legno Soggiorno a piu ante), ripristino termosifone in Camera, nuova tinteggiatura con antimuffa e lavori inerenti al terrazzo per infiltrazione acqua nel locale sottostante.: €.7.000,00
- CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45gg

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione e Terrazzo 1.

Fornitura e posa in opera di nuovo Infisso esterno (persiana in legno Soggiorno a piu ante), ripristino termosifone in Camera, nuova tinteggiatura con antimuffa e lavori inerenti al terrazzo per infiltrazione acqua nel locale sottostante.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**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 MONTE SAN GIUSTO VIA LAVATOIO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN GIUSTO VIA LAVATOIO 1 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

UBICAZIONE e DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un immobile costituito da un Appartamento posto al Piano Secondo categoria catastale A03, con ingresso autonomo, per Civile Abitazione ad uso Residenziale, facente parte di un fabbricato costituito da Tre Piani di cui due Piani Seminterrati, (Piano Terra e Primo) categoria catastale D1, **sito in Via Lavatoio 1, nel Comune di Monte SanGiusto (MC)**, in una zona urbanisticamente edificata e consolidata, posta nella immediata periferia Sud/Ovest del Comune dove nelle vicinanze sono presenti tutti i servizi e le infrastrutture. Distinto al NCEU di Macerata al Catasto Fabbricati per **'Abitazione'**, Piano Terra e Primo, distinta al NCEU di Macerata al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana, **Foglio N. 9, part.IIIa 703 (ex part.IIIa 323), sub 1 (ex sub2), cat. A/3, classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita Catastale Euro 325,37, intestato a:**

1. (CF)

nato in

Diritto di: Proprietà' per 1/2 in regime di separazione dei beni

2. (CF)

nato in

Diritto di: Proprietà' per 1/2.

L'immobile in oggetto, realizzato in un'area di completamento del Comune di Monte SanGiusto (MC), a diretto contatto con la strada pubblica di piano urbanistico, Via Lavatoio, risulta defilato sia rispetto alla viabilità di scorrimento principale, che dal traffico urbano da e verso i centri urbani.

La posizione dell'immobile è dunque tranquilla e risultando abbastanza libera su tre lati, ad eccezione della parte Nord che risulta in prossimità con altra proprietà permette uno spazio visivo ampio godendo così di una sufficiente vista panoramica.

L'immobile in oggetto, è stato realizzato circa negli anni 1980 secondo le vigenti norme edilizie e normative sismiche. Non è comunque inquadrato nelle categorie di fabbricati con caratteristiche di BioEdilizia ma si presenta come un classico edificio con finiture di "medio pregio" sia nella parte esterna che nella parte interna allo stesso.

L'immobile in oggetto, dispone di un accesso indipendente, costituito da rampe di scale adiacente al fabbricato, con scale atte a coprire il dislivello presente tra la strada di piano ed il piano abitativo. La sua Struttura portante verticale è costituita da struttura in cemento armato con tamponatura esterna a cassa vuota. I Solai di piano e di copertura sono in latero cemento, il Tetto a doppia falda a sbalzo con manto di rifinitura in coppi. Le pareti Esterne all'immobile, in muratura a cassa vuota, risultano Intonacate e Tinteggiate di color giallo paglierino stonalizzato. Le **Soglie delle Finestre** in travertino sono dello spessore di circa cm. 2/3.

Gli **Infissi di Porte e Finestre** in pvc color legno, con vetro camera per quanto riguarda l'infisso della finestra mentre la parte oscurante è data da **Persiane** dello stesso colore delle finestre. Le Porte finestre sono dotate di soglia per battuta d'acqua.

La Scala esterna che dà l'accesso all'immobile, è rivestita in pietra "serena".

In sintesi l'immobile in oggetto è comprendente di:

- **Ingresso**, di mq. 19,80;
- **Soggiorno**, di mq. 19,80;
- **Cucina**, di mq. 8,05;
- **n.3 Camere**, di cui mq. 19,84 per la Camera 1, di mq. 15,09 per la Camera 2 e di mq. 15,64 per la Camera 3 (con difformità catastale risultava difatti parte del Soggiorno).
- **n.2 Bagni**, di cui mq. 5,98 per il Bagno 1 e di mq. 4,28 per il Bagno 2;
- **n.2 Terrazzi**, pari a mq. 28,48 di cui mq. 18,24 per il Terrazzo 1 e mq. 10,24 per il Terrazzo 2 (ingresso P.T.) ;
- **La Superficie Lorda dell'Abitazione risulta di MQ. 120,96 lordi;**
- **La Superficie Netta dell'Abitazione risulta MQ. 108,94 netti;**
- **La Superficie Netta del Terrazzo 1 e 2 risulta di MQ. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24)**

L'immobile in oggetto, come sopra descritto, risulta con Ingresso indipendente, risulta suddiviso con i seguenti vani, Soggiorno, Cucina, Studio, Camera Matrimoniale e Bagno.

Descrizione dei singoli Ambienti nel dettaglio:

- **La Superficie Lorda dell'Abitazione risulta di MQ. 120,96 lordi;**
- **La Superficie Netta dell'Abitazione risulta MQ. 108,94 netti;**
- **La Superficie Netta del Terrazzo 1 e 2 risulta di MQ. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24).**

■ *****

- **Piano Terra: mq. 120,96 lordi; mq. 108,94 netti; Terrazzo 1+2 mq. 28,48 (di cui Terrazzo 1 mq. 18,24 e Terrazzo 2 mq. 10,24)**

- **Ingresso di mq. 14,52**, Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. La Porta Ingresso all'abitazione con serratura blindata, risulta a doppia anta con sopra luce all'abitazione e in legno di colore bianco interno e color legno chiaro esterno, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifili della porta stessa;
- **Soggiorno di mq. 18,11**, risulta di forma rettangolare. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifili della porta stessa;
- **La Cucina di mq. 15,48**, risulta di forma rettangolare. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco, Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifili della porta stessa;
- **Camera 1 di mq. 19,84**, risulta di forma rettangolare, con affaccio sul fronte Sud direttamente verso il Lastricato solare della corte esterna. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il pavimento Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifili della porta stessa;
- **Camera 2 di mq. 15,09**, risulta di forma rettangolare, lato Ovest. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in

legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;

- **Camera 3 di mq. 15,64, (con difformità catastale difatti risultava parte del Soggiorno),** di forma rettangolare, con affaccio sul fronte posteriore dell'immobile ossia lato Sud. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Bagno 1 di mq. 5,98,** risulta di forma rettangolare, ha il pavimento in piastrelle di ceramica/gres smaltate di colore marroneo antichizzato. Pareti rivestite in parte con piastrelle di colore marrone chiaro antichizzato, sanitari composti da Vaso, Bidet, Lavandino e Vasca con doccia. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco e marrone, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa;
- **Bagno 2 di mq. 4,28, prima risultava Rip,** di forma rettangolare, prima risultava Rip, ha il pavimento in piastrelle di ceramica/gres smaltate di colore marroneo antichizzato. Le Pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco. Il pavimento in Linoleum color beige. I sanitari composti da Vaso, Bidet, Lavandino, e box/doccia. Infissi di finestra in legno colore scuro con vetri termici ed oscuramento esterno in legno color legno chiaro. Porta di accesso in legno di colore bianco e marrone, dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi della porta stessa, nel Bagno 1 risulta installata la caldaia a metano;
- **Terrazzo 1 di mq. 18,24,** con accesso diretto alla Camera 1 e 2 con affaccio sul fronte anteriore dell'immobile ossia lato Est;
- **Terrazzo 2 di mq. 10,24,** con accesso diretto all'Abitazione con affaccio sul fronte anteriore dell'immobile ossia lato Nord.
- *****

L'immobile come sopra descritto è costituito da **un** Ingresso, **un** Soggiorno, **una** Cucina, **tre** Camere matrimoniali, **due** servizi igienici completi di tutti i sanitari.

Internamente l'immobile risulta diviso in modo funzionale alle esigenze degli occupanti ovvero i servizi e gli ambienti soddisfano le esigenze del nucleo familiare presente.

L'abitazione si presenta con finiture di bassa qualità, con pavimentazioni in linoleum per l'intera abitazione ad eccezione delle parti destinate ai bagni dove il pavimento risulta in ceramica/gres. Nei locali destinati ai **Bagni**, sono presenti le pavimentazioni in ceramica/gres di diversi colori al fine di fare disegno articolandosi in diverse misure delle mattonelle stesse cosicché queste integrino con la loro dimensione la sistemazione delle parti sistemate a mattonelle. Gli stessi sono completi dei sanitari "di uso corrente" e di qualità media, lo stesso dicasi delle rubinetterie presenti nei servizi igienici. Le **Tinteggiature** delle pareti interne sono tutte di colore bianco in tinta semilavabile. Le **Porte** interne all'Abitazione sono in tinteggiate di colore bianco su supporto in legno tamburato; dello stesso colore sono sia i battiscopa che i coprifi delle porte stesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto risulta VIA LAVATOIO 1.

L'immobile risulta NON conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione compresa la Pratica Edilizia e le Spese Tecniche:

1. Fornitura e posa in opera di nuovo Infisso esterno (persiana in legno Soggiorno a piu ante), ripristino termosifone in Camera, nuova tinteggiatura con antimuffa e lavori inerenti al terrazzo per infiltrazione acqua nel locale sottostante: € 7.000,00

2. CILA IN SANATORIA, per REGOLARIZZARE la DIFFORMITA' dello STATO ATTUALE con lo STATO APPROVATO (Planimetria Catastale), VARIAZIONE CATASTALE e VARIAZIONE TOPONOMASTICA in quanto l'indirizzo esatto dell'Immobile in oggetto VIA del LAVATOIO 1: € 4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 45 gg.

3. Allo stato attuale risultano realizzati nuovi tramezzi in cartongesso, individuati di colore rosso nella Planimetria allegata, che delimitano una nuova Camera 3 e il Soggiorno con la zona notte. Inoltre il Rip adiacente la Cucina allo stato attuale risulta il Bagno 2. Le opere realizzate e il cambiamento da Rip a Bagno 2 risultano difforni alla Planimetria Catastale esistente.

4. Si evidenzia che la particella 138 con diritto di passaggio sulla corte 138, non presenta in essere nessuno tipo di passaggio. Attualmente per accedere all'abitazione è passando per via lavatoio 1, accedendo da una scala esterna con circa 16 scalini con una pausa di un pianerottolo e altri 13 scalini, per poi effettuarne altri 8 per raggiungere l'ingresso all'abitazione, per superare le barriere architettoniche che risultano assenti occorrono diversi monta scala per superare i vari livelli e poter accedere all'abitazione.

Le superfici delle stanze rispettano gli Standards di Legge per la Luminosità e la Aerazione richiesta.

- **L'Impianto di Riscaldamento** per l'intera abitazione è autonomo, mediante Caldaia tipo "FERROIL" a vista posta nel Bagno 2, adiacente alla Cucina, alimentata a gas/metano presente nella zona. L'Impianto di Riscaldamento si completa con elementi radianti in ghisa a parete.
- **L'Impianto Elettrico**, normalizzato per la L. 46/90, ha sufficienti punti luce e relative prese di corrente ed è dotato di regolare quadro elettrico completo di interruttori salvavita.
- **L'Impianto Idrico** risponde alle normative date dal servizio idrico cittadino a cui lo stesso è allacciato.
- **L'Impianto Fognario** dell'intero Fabbricato è costituito da tubazioni in p.v.c. per lo scarico delle "normali" acque reflue dei bagni e cucine con allaccio alle pubbliche fognature site sulla proprietà pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano 2 (Piano T come da Visura), ha un'altezza interna di 2,93. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 703 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3, consistenza 6 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: VIA LAVATOIO n. SNC 1, piano: Piano T, intestato a [REDACTED] nato in INDIA il 15/09/1960 (CF: [REDACTED]) e 2. [REDACTED] (CF [REDACTED])

Coerenze: ALLO STATO ATTUALE NON RISULTA IL DIRITTO DI PASSAGGIO SULLA CORTE DELLA PART. 138. VARIAZIONE del 23/02/2026 Pratica n. MC0023697 in atti dal 23/02/2026 inserimento annotazione docfa prot. 22261/2026 (n. 23697.1/2026)

L'intero edificio sviluppa 3 di cui Piano Terra, Primo e Secondo piano, 1 piano fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MONTE SAN GIUSTO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



CLASSE ENERGETICA:



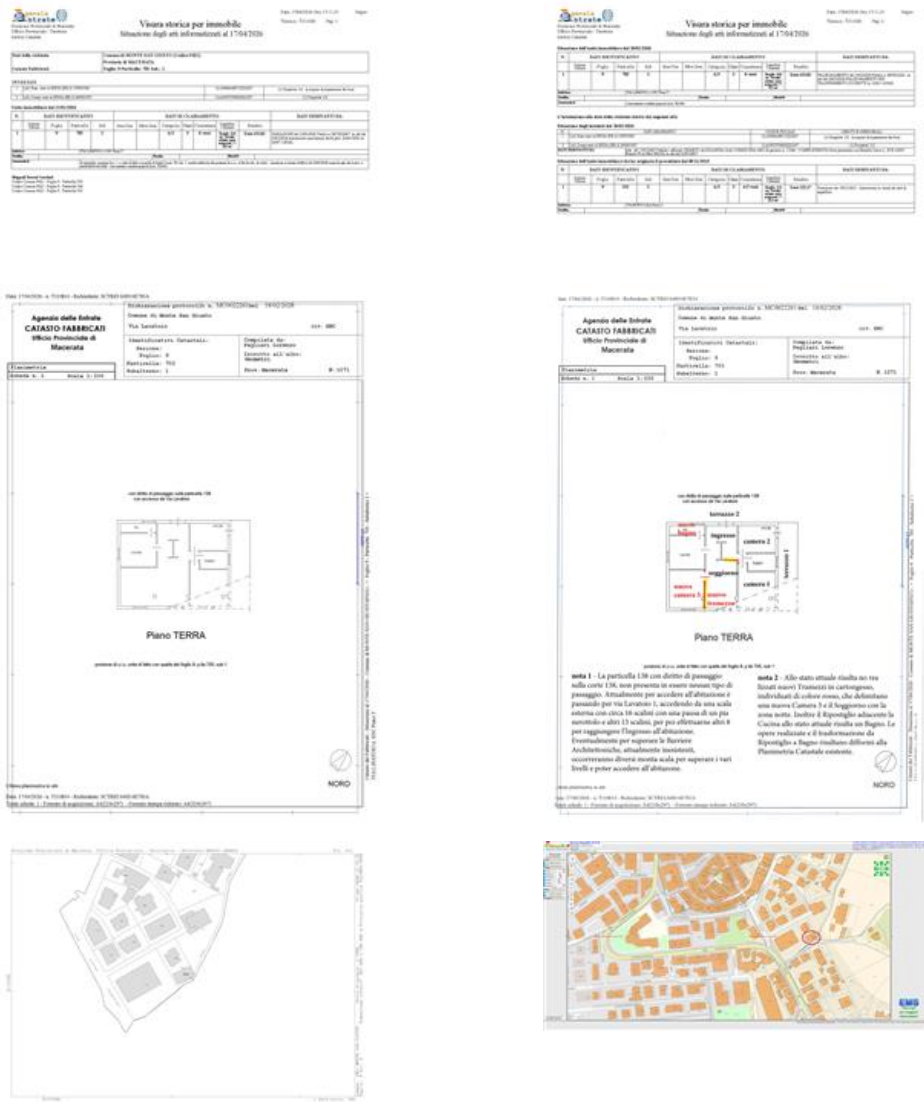
Certificazione APE N. DA RILASCIARE

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 156/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 in Monte San Giusto (MC), via Purità (Turati) su: A) Unità residenziale con sup. comm. mq 114, cl. energ. G, distinta al catasto fabbricati al Foglio 16, particella 67 sub 3, cat. A/3, classe 1, vani 5,5, r.c. € 284,05, piani S1,

T, 1°. B) Locale con destinazione autorimessa, altezza interna m. 2,72, distinta al Foglio 16 particella 67 sub 4 e particella 614 graffata, cat. C/6, classe 4, superficie mq. 44, consistenza 39 mq, r.c. € 60,43., 1

Indirizzo: Via Purità, 58 Monte San Giusto, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 141.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 272/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, con annessa cantina al piano S3°, 1

Indirizzo: Via G. Pascoli , 6 Monte San Giusto, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 166.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/01/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 210/2013

Descrizione: Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di alloggio al piano terra e di due garage al piano terzo sottostrada di un edificio civile costituito da complessive diciotto unità immobiliari a uso residenziale oltre a dodici box auto. La palazzina residenziale edificata nell'anno 1965 e in seguito resa abitabile nell'anno 1967 si sviluppa su complessivi quattro livelli fuori terra oltre a tre piani sottostrada. Si accede all'alloggio (sub. 3) dislocato al piano terra, per mezzo d'ingresso comune posto lievemente rialzato, rispetto l'antistante e adiacente viabilità pubblica comunale via G. Pascoli, al civico n. 6. Le autorimesse (sub. 24 e 27) hanno accesso carrabile da via G. Carducci rispettivamente ai civici 29 e 35. L'abitazione è costituita dai seguenti vani: ingresso, cucina, soggiorno, camera 1 pluriuso, camera 2, bagno e camera, per una superficie utile complessiva pari a mq. 111,17 oltre a superfici accessorie costituite da due balconi pari a mq. 7,65. L'autorimessa identificata con il sub. 24 (numero civico 29) ha superficie utile pari a mq. 11,61 e superficie commerciale (lorda) pari a mq. 12,93. L'autorimessa identificata con il sub. 27 (numero civico 35) ha superficie utile pari a mq. 16,58 e superficie commerciale (lorda) pari a mq. 18,63. L'unità immobiliare censita con il sub. 3 (alloggio) ha diritto alle utilità comuni -ingresso al piano terra, vano scala, passaggio e il locale caldaia al piano terzo sottostrada oltre alla corte esterna. Le unità immobiliari censite con il sub. 24 e 27 (autorimesse) hanno diritto all'utilità comune identificata con la corte esterna., 1

Indirizzo: Via G. Pascoli, 6 Monte San Giusto, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 173.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 129/2009

Descrizione: Piena proprietà di fabbricato da cielo a terra: di complessivi vani 3,5 sui piani terra e 1°, 1

Indirizzo: Via Montereale, 4 Monte San Giusto, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 175.00 m

Numero Tentativi: 14

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 178/2016

Descrizione: appartamento con soffitta, della superficie commerciale di 174 mq., ai piani 1-2. , 6

Indirizzo: Piazza Aldo Moro, 21-22-23 Monte San Giusto, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.812,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 223.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.416,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 182.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) Le quotazioni OMI sono delle stime e dei termini di massima, non corrispondono al valore di mercato specifico di un singolo immobile ma sono utili per capire se un prezzo è equo o se è attendibile alla media

Indirizzo: VIA LAVATOIO 1, MONTE SAN GIUSTO (MC)

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.005,00 pari a 855,00 Euro/mq

Valore Ctu: 112.860,00 pari a: 861,53 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Prima di passare alla trattazione del valore del bene, in ottemperanza al quesito posto, di seguito si elencano i criteri di stima adottati a sostegno delle successive valutazioni. Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito se possibile alla formazione di uno o più Lotti. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "**Valore di Mercato**", usato tra operatori "**Ordinari**", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "**Valore di Stima**" ovvero un "**Giudizio di Valore**", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "**Principio dell'Ordinarietà**" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "**Condizioni Normali**" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Per quanto attiene l'aspetto economico utilizzato, visto lo scopo della presente relazione, si è scelto il cosiddetto "**più Probabile Valore di Mercato**", corrispondente al prezzo che, con ogni probabilità, si realizzerebbe nello specifico mercato e nello specifico momento. Nell'esprimere il giudizio di valore estimativo, con il menzionato*

aspetto economico, si è tenuto conto che i fabbricati, sono beni dai molteplici aspetti, a cui non è ipotizzabile dare una precisa classificazione, tanto da dover attingere riferimenti per immobili simili, ma non uguali, a causa della diversità dei vari elementi che li compongono. Occorre altresì rilevare che nel mercato immobiliare di Porto Recanati, in questo periodo gli scambi sono meno frequenti per tale zona, sia per caratteristiche sia per ubicazione, e quindi bisogna fare riferimento a recenti e normali valori di compravendita e/o valori tabellari di beni analoghi, da **"Interpretare"** nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità del bene oggetto di valutazione. Per testare nel modo più ampio possibile i risultati conseguiti, non è stato tralasciato di esaminare l'insieme dei principi logici, e metodologici, che consente l'oggettiva e largamente valida formulazione del Giudizio Estimativo dei beni economici, in conformità a dati finanziari relativi sia all'oggetto della stima, sia ai beni attinenti. Si osservi come la scelta del procedimento di stima adottato derivi, non solo dalla specificità degli immobili oggetto di valutazione, ma anche dagli usi e consuetudini nelle contrattazioni nel mercato immobiliare locale che risultano fondamentali nell'orientare le scelte dell'estimatore. Per una precisa ed attendibile valutazione si sono esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: tenendo conto in particolare la Consistenza volumetrica, lo stato d'uso, la Conservazione, la Vetustà del fabbricato, etc., non tralasciando di esaminare l'Ubicazione, le Infrastrutture, la Salubrità ed i relativi Servizi della Zona. A seguito dell'Indagini è stata presa in debita considerazione l'Appetibilità e la Commerciabilità stessa dei beni, nonché la Particolare Situazione del Mercato Immobiliare. E' opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento di Mercato Immobiliare Generale e locale dell'ultimi anni che a causa della grave crisi tutt'ora in corso nella nostra nazione, il mercato immobiliare ha subito una forte flessione per non dire arresto totale. Infatti al contrario degli anni passati attualmente vi è una consistente offerta di Beni Immobili a fronte di una scarsa se non assente richiesta d'acquisto. Pertanto in generale gli Immobili posti in vendita hanno subito una forte flessione del loro Valore Commerciale che assai spesso non copre neanche il loro effettivo Costo di Produzione, o il loro iniziale Costo d'Acquisto, se sono stati acquistati, generando così delle perdite per il Proprietario, per il Costruttore e per l'Acquirente. Per quanto riguarda **uno dei Metodi Estimativi utilizzati è quello Sintetico Comparativo ovvero il cosiddetto "Più Probabile Valore di Mercato o Valore Venale"** consistente nel formare una scala dei pochi prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di un parametro unitario quale è il metro quadrato e nell'inserire successivamente il bene oggetto di stima nel gradino della scala così formata che presenta con il bene in questione maggiori analogie. Il Valore di Mercato verrà confrontato anche con le Quotazioni Minime e Massime relative al 2° Semestre del 2024, dell'OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto e conservato presso l'Agenzia del Territorio di Macerata. Considerato che il Valore dell'Immobile si riferisce a beni con stato di Conservazione Normale e a quello più frequente della zona. Considerato che le finalità della Perizia è quella di stabilire il Valore dell'immobile tenendo conto di una situazione di Mercato Normale e non catastrofica come è quella attuale, si è ritenuto congruo apportare una riduzione del Valore, in modo da garantire, in questa particolare situazione statica di Mercato, una più immediata Commerciabilità e un'Appetibilità del bene. **La Valutazione si riferisce alla data attuale 18/Novembre/2025.** Le Consistenze rilevate dagli Elaborati Grafici, dalle Planimetrie Catastali e quanto altro, messo a disposizione, sono state ragguagliate con opportuni Parametri Unificatori riscontrati sul Mercato ed adottati dal mercato stesso per la determinazione della **"Superficie Commerciale"** e del **"più Probabile Valore di Mercato"** dell'Immobile o Area in oggetto.

La Stima per Comparazione, consiste nella determinazione del Valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse qualità, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, in condizioni Ordinarie di Mercato. La stessa tiene conto dell'effettivo mercato della

zona. A priori ritengo invalida ed impropria la redazione di stime legate a parametri fiscali, catastali e rivalutativi di precedenti compravendite non rispecchiando, questi criteri, il reale andamento del mercato.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per la determinazione dei coefficienti correttivi mi sono rifatto sia a pregiatissime pubblicazioni tecniche che alle mie personali conoscenze del mercato immobiliare, prendendo solo quelli effettivamente influenti nella determinazione del valore del bene.

- **Primo Coefficiente di analisi (K1) riguarda lo standard di manutenzione del fabbricato.** Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (scarsa condizioni facciata, scarsa condizioni degli impianti) e delle indicazioni recepite da pregiatissime pubblicazioni posso attribuire a detto coefficiente **"K1" il valore di -10%.**
- **Secondo coefficiente (K2) è relativo ai servizi presenti nel fabbricato e nella zona.** L'immobile essendo in Via Lavatoio 1, non risulta, a mio avviso, buono nei servizi, la zona difatti risulta semicentrale, dunque abbastanza decentrata dal centro del Comune pertanto oltre a non essere ben servita, non si accede facilmente ai mezzi pubblici e alle varie attività Commerciali, pur essendo limitrofi. Pertanto detto coefficiente è pari **"K2" il valore di -2%.**
- **Terzo e ultimo Coefficiente di analisi (K3) è riferito allo standard qualitativo dell'immobile.** Questo coefficiente va in sintesi a riassumere tutta una serie di altri coefficienti legati all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e allo stato manutentivo dell'immobile. Si è in presenza di un Immobile con accesso indipendente, anno di costruzione (circa anno 1980) con affaccio prevalente ad Sud/Est, non influenzato dal traffico veicolare e le condizioni e rifiniture interne ed esterne sono buone. Dette circostanze portano ad attribuire a **"K3" un valore pari ad un -8%.**

Rilevazione di Mercato

a) Indagini Dirette (Agenzie Immobiliari della zona)

Tipologia: Abitazione civili Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 710
- 1.000 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

b) Indagini Indirette (OMI)

Tipologia: Abitazione civili Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 710
- 1.000 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

Tipologia: Box Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 350
- 520 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 1,3 Max 2,0

Tipologia: Ville e Villini Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 760 -
1.150 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di Valori Unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile. In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche, **il Valore Medio determinato dall'Indagini Dirette (Agenzie immobiliari della zona) e dall'Indagini Indirette (OMI) ritenute entrambe attendibili in questo particolare periodo, considerando difatti la situazione Statica del Mercato Immobiliare attuale è pari a,**

Valore Medio di Mercato **"Vm"** = (€/mq. 710 + €/mq. 1000) / 2 = €/mq. 855

Calcolo Superficie Commerciale "Sc" (Superficie Lorda)

P.Terra -Abitazione: (mq. 12,6 x mq. 9,6) = mq.120,96 x coeff. 1,00 = mq. 120,96

-Terrazzi 1+2: (mq. 1,90 x mq. 9,6) + (mq. 6,40 x mq. 1,60) = mq.28,48 x coeff. 0,30 = mq. 9,43

=====

Tot. Sup. Comm. "Sc" Lorda P.Terra = MQ. 130,39

arrotondato a **MQ. 131,00**

- **Superficie Commerciale "Sc", (Superficie Lorda)** **MQ. 131,00**
- **Valore Medio di Mercato dall'Indagini Dirette "Vm"** **€/mq. 855,00**

Sulla scorta di quanto sopra potrò trovare il valore più probabile del bene che sarà pari a:

$$Vi = Vm * Sc * \sum (K1 + K2 + K3)$$

Per cui sostituendo ad ogni elemento il proprio valore avremo il **Valore di Mercato "Vi"**

$$Vi = (€/mq. 855,00 \times mq. 131,00) \times \sum (-10\% -2\% -8\%) = \underline{\underline{€. 89.604,00}}$$

Detto Valore è riferito al possesso del 100% dell'Immobile considerato libero, anche se in essere risulta un comodato d'uso.

Il sottoscritto nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, in altre parole di indicare in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al **"Valore più Probabile"** dell'Immobile in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto di una pluralità di dati elementari tecnici, economici di fatto, in primo luogo l'ubicazione e le caratteristiche proprie del bene, senza trascurare la dinamicità produttiva del fabbricato. In conclusione, fatte le dovute riflessioni, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, e con la convinzione di essermi posto in modo congruo ed oggettivo, rispetto al bene immobile esaminato, sono giunto nella determinazione di potere indicare quale Prezzo a Base d'Asta.

Ai risultati conseguiti con le Stime sopra citate, sono pervenuto dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno direttamente o indirettamente influenzato sul bene valutato. Ho tenuto conto anche della potenzialità del bene.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il Giudizio Estimativo del più Probabile Valore di Mercato dell'immobile è dato dalla media delle stime e dei predetti Valori sopra delineati:

VALORE DI MERCATO, Metodo per Comparazione € 89.604,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.604,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sanatoria + Lavori da eseguire	0,00
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.604,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.604,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prima di passare alla trattazione del valore del bene, in ottemperanza al quesito posto, di seguito si elencano i criteri di stima adottati a sostegno delle successive valutazioni. Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito se possibile alla formazione di uno o più Lotti. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto **"Valore di Mercato"**, usato tra

operatori **"Ordinari"**, che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un **"Valore di Stima"** ovvero un **"Giudizio di Valore"**, il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto **"Principio dell'Ordinarietà"** relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle **"Condizioni Normali"** della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Per quanto attiene l'aspetto economico utilizzato, visto lo scopo della presente relazione, si è scelto il cosiddetto **"più Probabile Valore di Mercato"**, corrispondente al prezzo che, con ogni probabilità, si realizzerebbe nello specifico mercato e nello specifico momento. Nell'esprimere il giudizio di valore estimativo, con il menzionato aspetto economico, si è tenuto conto che i fabbricati, sono beni dai molteplici aspetti, a cui non è ipotizzabile dare una precisa classificazione, tanto da dover attingere riferimenti per immobili simili, ma non uguali, a causa della diversità dei vari elementi che li compongono. Occorre altresì rilevare che nel mercato immobiliare di Porto Recanati, in questo periodo gli scambi sono meno frequenti per tale zona, sia per caratteristiche sia per ubicazione, e quindi bisogna fare riferimento a recenti e normali valori di compravendita e/o valori tabellari di beni analoghi, da **"Interpretare"** nei caratteri che più si avvicinano alle peculiarità del bene oggetto di valutazione. Per testare nel modo più ampio possibile i risultati conseguiti, non è stato tralasciato di esaminare l'insieme dei principi logici, e metodologici, che consente l'oggettiva e largamente valida formulazione del Giudizio Estimativo dei beni economici, in conformità a dati finanziari relativi sia all'oggetto della stima, sia ai beni attinenti. Si osservi come la scelta del procedimento di stima adottato derivi, non solo dalla specificità degli immobili oggetto di valutazione, ma anche dagli usi e consuetudini nelle contrattazioni nel mercato immobiliare locale che risultano fondamentali nell'orientare le scelte dell'estimatore. Per una precisa ed attendibile valutazione si sono esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche: tenendo conto in particolare la Consistenza volumetrica, lo stato d'uso, la Conservazione, la Vetustà del fabbricato, etc., non tralasciando di esaminare l'Ubicazione, le Infrastrutture, la Salubrità ed i relativi Servizi della Zona. A seguito dell'Indagini è stata presa in debita considerazione l'Appetibilità e la Commercialità stessa dei beni, nonché la Particolare Situazione del Mercato Immobiliare. E' opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento di Mercato Immobiliare Generale e locale dell'ultimi anni che a causa della grave crisi tutt'ora in corso nella nostra nazione, il mercato immobiliare ha subito una forte flessione per non dire arresto totale. Infatti al contrario degli anni passati attualmente vi è una consistente offerta di Beni Immobili a fronte di una scarsa se non assente richiesta d'acquisto. Pertanto in generale gli Immobili posti in vendita hanno subito una forte flessione del loro Valore Commerciale che assai spesso non copre neanche il loro effettivo Costo di Produzione, o il loro iniziale Costo d'Acquisto, se sono stati acquistati, generando così delle perdite per il Proprietario, per il Costruttore e per l'Acquirente. Per quanto riguarda **uno dei Metodi Estimativi utilizzati è quello Sintetico Comparativo ovvero il cosiddetto "Più Probabile**

Valore di Mercato o Valore Venale” consistente nel formare una scala dei pochi prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di un parametro unitario quale è il metro quadrato e nell’inserire successivamente il bene oggetto di stima nel gradino della scala così formata che presenta con il bene in questione maggiori analogie. Il Valore di Mercato verrà confrontato anche con le Quotazioni Minime e Massime relative al 2° Semestre del 2024, dell’OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto e conservato presso l’Agenzia del Territorio di Macerata. Considerato che il Valore dell’Immobile si riferisce a beni con stato di Conservazione Normale e a quello più frequente della zona. Considerato che le finalità della Perizia è quella di stabilire il Valore dell’immobile tenendo conto di una situazione di Mercato Normale e non catastrofica come è quella attuale, si è ritenuto congruo apportare una riduzione del Valore, in modo da garantire, in questa particolare situazione statica di Mercato, una più immediata Commercibilità e un’Appetibilità del bene. **La Valutazione si riferisce alla data attuale 18/Novembre/2025.** Le Consistenze rilevate dagli Elaborati Grafici, dalle Planimetrie Catastali e quanto altro, messo a disposizione, sono state ragguagliate con opportuni Parametri Unificatori riscontrati sul Mercato ed adottati dal mercato stesso per la determinazione della **“Superficie Commerciale”** e del **“più Probabile Valore di Mercato” dell’Immobile o Area in oggetto.**

La Stima per Comparazione, consiste nella determinazione del Valore di un bene economico, mediante paragone con altri beni aventi le stesse qualità, ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe, in condizioni Ordinarie di Mercato. La stessa tiene conto dell’effettivo mercato della zona. A priori ritengo invalida ed impropria la redazione di stime legate a parametri fiscali, catastali e rivalutativi di precedenti compravendite non rispecchiando, questi criteri, il reale andamento del mercato.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Per la determinazione dei coefficienti correttivi mi sono rifatto sia a pregiatissime pubblicazioni tecniche che alle mie personali conoscenze del mercato immobiliare, prendendo solo quelli effettivamente influenti nella determinazione del valore del bene.

- **Primo Coefficiente di analisi (K1) riguarda lo standard di manutenzione del fabbricato.** Sulla scorta dell’effettivo stato dei luoghi (scarsa condizioni facciata, scarsa condizioni degli impianti) e delle indicazioni recepite da pregiatissime pubblicazioni posso attribuire a detto coefficiente **“K1” il valore di -10%.**
- **Secondo coefficiente (K2) è relativo ai servizi presenti nel fabbricato e nella zona.** L’immobile essendo in Via Lavatoio 1, non risulta, a mio avviso, buono nei servizi, la zona difatti risulta semicentrale, dunque abbastanza decentrata dal centro del Comune pertanto oltre a non essere ben servita, non si accede facilmente ai mezzi pubblici e alle varie attività Commerciali, pur essendo limitrofi. Pertanto detto coefficiente è pari **“K2” il valore di -2%.**
- **Terzo e ultimo Coefficiente di analisi (K3) è riferito allo standard qualitativo dell’immobile.** Questo coefficiente va in sintesi a riassumere tutta una serie di altri coefficienti legati all’esposizione, all’orientamento, all’illuminazione diretta, al piano e allo stato manutentivo dell’immobile. Si è in presenza di un Immobile con accesso indipendente, anno di costruzione (circa anno 1980) con affaccio prevalente ad Sud/Est, non influenzato dal traffico veicolare e le condizioni e rifiniture interne ed esterne sono buone. Dette circostanze portano ad attribuire a **“K3” un valore pari ad un -8%.**

Rilevazione di Mercato

a) Indagini Dirette (Agenzie Immobiliari della zona)

Tipologia: Abitazione civili Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 710
 – 1.000 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

b) Indagini Indirette (OMI)

Tipologia: Abitazione civili Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 710
 – 1.000 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

Tipologia: Box Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 350
 – 520 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 1,3 Max 2,0

Tipologia: Ville e Villini Stato conservativo: normale Valore Mercato €/mq: €/mq. 760 –
 1.150 Valori Locazione (€/mq x mese): Min 2,9 Max 4,3

La metodologia prevede la determinazione di un intervallo di Valori Unitari scaturenti dalla applicazione del metodo statistico-matematico della deviazione standard e dell'intervallo di confidenza, entro il quale potrà essere assunto il valore unitario dell'immobile. In considerazione di ogni elemento intrinseco ed estrinseco della zona, del fabbricato e delle sue caratteristiche, **il Valore Medio determinato dall'Indagini Dirette (Agenzie immobiliari della zona) e dall'Indagini Indirette (OMI) ritenute entrambe attendibili in questo particolare periodo, considerando difatti la situazione Statica del Mercato Immobiliare attuale è pari a,**

Valore Medio di Mercato "Vm" = (€/mq. 710 + €/mq. 1000) / 2 = €/mq. 710

Calcolo Superficie Commerciale "Sc" (Superficie Lorda)

P.2° -Abitazione: (mq. 12,6 x mq. 9,6) = mq. 120,96 x coeff. 1,00 = mq. 120,96

-Terrazzi 1+2: (mq. 1,90 x mq. 9,6) + (mq. 6,40 x mq. 1,60) = mq. 28,48 x coeff. 0,30 = mq. 9,43

=====

Tot. Sup. Comm. "Sc" Lorda P.2° = MQ. 130,39

arrotondato a **MQ. 131,00**

- Superficie Commerciale "Sc", (Superficie Lorda) **MQ. 131,00**
- Valore Medio di Mercato dall'Indagini Dirette "Vm" **€/mq. 855,00**

Sulla scorta di quanto sopra potrò trovare il valore più probabile del bene che sarà pari a:

$$Vi = Vm * Sc * \sum (K1 + K2 + K3)$$

Per cui sostituendo ad ogni elemento il proprio valore avremo il Valore di Mercato "Vi"

$$Vi = (€/mq. 855,00 x mq. 131,00) x \sum (-10\% -2\% -8\%) = €. 89.604,00$$

Detto Valore è riferito al possesso del 100% dell'Immobile considerato libero, anche se in essere risulta un comodato d'uso.

Il sottoscritto nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, in altre parole di indicare in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al **"Valore più Probabile"** dell'Immobile in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto di una pluralità di dati elementari tecnici, economici di fatto, in primo luogo l'ubicazione e le caratteristiche proprie del bene, senza trascurare la dinamicità produttiva del fabbricato. In conclusione, fatte le dovute riflessioni, ed alla luce di tutto quanto sopra esposto, e con la convinzione di essermi posto in modo congruo ed oggettivo, rispetto al bene immobile esaminato, sono giunto nella determinazione di potere indicare quale Prezzo a Base d'Asta.

Ai risultati conseguiti con le Stime sopra citate, sono pervenuto dopo attenta analisi di tutti gli elementi, che hanno direttamente o indirettamente influenzato sul bene valutato. Ho tenuto conto anche della potenzialità del bene.

Sulla base delle considerazioni effettuate si ritiene che il Giudizio Estimativo del più Probabile Valore di Mercato dell'immobile è dato dalla media delle stime e dei predetti Valori sopra delineati.

VALORE DI MERCATO, Metodo per Comparazione**€. 89.604,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO, agenzie: DEL COMUNE DI MONTE SAN GIUSTO, osservatori del mercato immobiliare OMI (banca dati), ed inoltre: AGENZIE IMMOBILIARI della zona e VENDITE LIMITROFE all' IMMOBILE in oggetto.

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	0,00	0,00	89.604,00	89.604,00
				89.604,00 €	89.604,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.792,08
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.311,92

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 1.526,24
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 85,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.700,00

data 27/05/2026

il tecnico incaricato
EURO SCATTOLINI