



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

84/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Andrea Enrico POLIMENI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fabio EMILIANI

CF:MLNFBA69R17E783K

con studio in MACERATA (MC) CRIVELLI N. 2

telefono: 0733283020

email: fabio.arck@gmail.com

PEC: fabio.emiliani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 84/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a MONTE SAN GIUSTO Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **14.800,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo oggetto di stima (Foglio 10, Particella 49) ha una forma all'incirca trapezoidale, con il lato Sud a monte e più vicino alla strada di circa 90 metri, e il lato Nord a valle e più lontano dalla strada di circa 60 metri, per una profondità di circa 210 metri.

Il terreno è classificato come "seminativo arborato": la parte alberata consiste in un unico filare di piante di alto fusto al confine Ovest, verso la Particella 48. Per il resto, quindi per la quasi totalità, è coltivato come terreno seminativo.

Da notare che, per l'adiacenza alla Particella 50, nella quale sorge la casa colonica, e che a sua volta ha accesso dalla pubblica via, il terreno gode di una ottima accessibilità. Potenzialmente, può avere prospettive di utilizzo anche edificabile in ipotesi di variante al PRG.

Per queste motivazioni, il terreno è da ritenere al di sopra della media di valore dei terreni meramente agricoli della zona collinare litoranea del Maceratese, secondo la classificazione OMI.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 49 (catasto terreni), superficie 1,588, reddito agrario 90,21 €, reddito dominicale 69,71 €, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825

B a MONTE SAN GIUSTO Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre distinte unità immobiliari, tra loro correlate sotto il profilo funzionale e insistenti su un medesimo corpo fondiario.

In particolare, si individuano le seguenti consistenze:

- **Terreno agricolo**, censito al Catasto Terreni con qualità "seminativo arboreo", della superficie complessiva di mq 15.880. Il fondo si presenta in unico corpo, con caratteristiche morfologiche e colturali coerenti con la destinazione agricola, risultando pertinenziale al fabbricato insistente sul medesimo lotto.
- **Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito**, censita al Catasto Fabbricati in categoria C/2, posta al piano terra del fabbricato. La superficie coperta, riferita alla sagoma del fabbricato, è pari a mq 59, mentre la superficie complessiva, comprensiva degli accessori esterni, è pari a mq 92. L'unità è destinata a locali accessori e di deposito, con

accesso diretto dall'esterno. L'altezza media è di 2,50 metri.

- **Unità immobiliare a destinazione residenziale**, censita al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), ubicata al piano primo del medesimo fabbricato. La superficie, riferita alla sagoma dell'edificio, è pari a mq 59. L'unità presenta caratteristiche tipologiche e distributive conformi alla categoria catastale di appartenenza. L'altezza media è di 2,60 metri.

Inoltre, seppure non esplicitamente indicato negli atti del procedimento, va considerata la seguente consistenza:

- **Bene comune non censibile**, censito al Catasto Fabbricati come Subalterno 1, corte esterna comune ai Subalterni 2 e 3. Superficie complessiva di (circa) mq 700. La corte è costituita da un unico corpo, sul quale insiste l'edificio (casa colonica).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, con destinazione a deposito al piano terra e a residenza al piano primo, inserito all'interno del terreno agricolo sopra descritto, del quale costituisce pertinenza.

Sotto il profilo tipologico e costruttivo, l'immobile è riconducibile al tradizionale "**casale marchigiano**", verosimilmente risalente ai primi anni del Novecento (inizi del 1900), caratterizzato da tecniche edilizie proprie dell'edilizia rurale dell'epoca.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura in laterizio pieno, costituita da due teste di mattoni pieni. I solai intermedi risultano realizzati con orditura lignea composta da travi principali e travetti in legno, con sovrastanti pianelle in laterizio. La copertura è del tipo a falde inclinate, con manto in coppi. Il complesso immobiliare presenta pertanto caratteristiche tipiche degli edifici rurali storici, con fabbricato a servizio del fondo agricolo e relative pertinenze. Si precisa che la presente descrizione è redatta sulla base della documentazione disponibile e dei rilievi effettuati. Dato il precario stato di manutenzione dell'immobile, il sopralluogo è stato effettuato solo all'esterno dell'edificio, con verifica delle misure dei muri perimetrali. È stato possibile l'accesso a un solo locale al piano terra, che ha permesso di verificare le strutture dei muri perimetrali e dei solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,50 metri PT. 2,60 metri P1..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Madonna di Loreto snc, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825
- foglio 10 particella 50 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 56,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto SNCsnc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.850,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.400,00
Data di conclusione della relazione:	22/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 17/06/2025 a Macerata ai nn. 9269/6920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto.

Il pignoramento si riferisce a tre immobili: Foglio 10, Particella 49 (terreno) Foglio 10, Particella 50, Subalterno 2 (abitazione A4) Foglio 10, Particella 50, Subalterno 3 (magazzino C2). Non viene specificato nel pignoramento un quarto immobile, funzionalmente collegato ai precedenti: Foglio 10, Particella 50, Subalterno 1 (corte comune non censibile).

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2002 a firma di Notaio Paolo CHESSA, trascritto il 19/07/2002 a Macerata ai nn. 9719/6825

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Adozione num. 44 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona ES, EN, B, C. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il terreno (F 10, P49) ricade in parte in zona ES a Ovest (zona agricola di salvaguardia, Art. 22.3) e in parte in zona EN a Est (zona agricola normale, Art. 22.1).

L'area su cui insiste l'edificio (F10, P50) ricade in parte in zona B a Ovest (zona residenziale di completamento, Art. 19) e in parte in zona C a Est (zona residenziale di espansione, Art. 20).

L'area in zona B (completamento) è identificata come zona B2, quindi con un indice fondiario di 2,50 mc/mq.

L'area in zona C (espansione) è identificata come zona LP4, quindi con indice fondiario di 1,03 mc/mq.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, in data 03/02/2026, è stata rilevata la presenza di un piccolo locale deposito nella parte Est della corte dell'edificio. Non essendo presente nelle planimetrie catastali, si deve ritenere che sia un accessorio abusivo, e quindi da demolire. I costi relativi sono stimati: 500 euro per il tecnico per la pratica edilizia: 1.500 euro per la

ditta per la demolizione. Costo totale stimato : 2.000 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione dell'accessorio nella parte Est della corte: €2.000,00

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 16/02/2026 , proto. 2493, non sono state rinvenute pratiche edilizie presso il Servizio Urbanistica del Comune di Monte San Giusto, come comunicato dallo stesso ufficio con lettera del 17/04/2026, proto. 6546. Dato che l'edificio risale presumibilmente agli inizi del 1900, deve essere considerato conforme dal punto di vista edilizio. Ad eccezione dell'accessorio nella parte Est della corte, da demolire.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 03/02/2026, durante il quale non è stato possibile accedere all'interno dell'edificio a causa del precario stato di manutenzione, è stata riscontrata la conformità tra le misure riportate nelle planimetrie catastali e quelle rilevate in loco, almeno per le misure esterne del fabbricato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG approvato il 29/12/2020 dal Comune di Monte San Giusto)

L'immobile risulta **conforme**.

Il fabbricato esistente (F 10, P 50) ricade in zona B, pur essendo una vecchia casa colonica presumibilmente dei primi anni del 1900. Pertanto, risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile l'accesso all'interno dell'immobile per lo stato precario di manutenzione. Pertanto, non è possibile stabilire se gli impianti elettrico e termoidraulico dell'abitazione del primo piano siano conformi. Allo stato attuale l'immobile non è utilizzato, ma dalle informazioni raccolte è stato abitato in passato. Si deve pertanto ritenere che l'abitazione avesse un impianto elettrico e termoidraulico funzionante. Allo stato attuale, quasi certamente gli impianti dovrebbero essere completamente revisionati.

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

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA MADONNA DI LORETO SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **14.800,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno agricolo oggetto di stima (Foglio 10, Particella 49) ha una forma all'incirca trapezoidale, con il lato Sud a monte e più vicino alla strada di circa 90 metri, e il lato Nord a valle e più lontano dalla strada di circa 60 metri, per una profondità di circa 210 metri.

Il terreno è classificato come "seminativo arborato": la parte alberata consiste in un unico filare di piante di alto fusto al confine Ovest, verso la Particella 48. Per il resto, quindi per la quasi totalità, è coltivato come terreno seminativo.

Da notare che, per l'adiacenza alla Particella 50, nella quale sorge la casa colonica, e che a sua volta ha accesso dalla pubblica via, il terreno gode di una ottima accessibilità. Potenzialmente, può avere prospettive di utilizzo anche edificabile in ipotesi di variante al PRG.

Per queste motivazioni, il terreno è da ritenere al di sopra della media di valore dei terreni meramente agricoli della zona collinare litoranea del Maceratese, secondo la classificazione OMI.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 49 (catasto terreni), superficie 1,588, reddito agrario 90,21 €, reddito dominicale 69,71 €, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto snc, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia

buono 

centro sportivo

buono 

verde attrezzato

buono 

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km

nella media 

autobus distante 800 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno agricolo oggetto di stima (Foglio 10, Particella 49) ha una forma all'incirca trapezoidale,

con il lato Sud a monte e più vicino alla strada di circa 90 metri, e il lato Nord a valle e più lontano dalla strada di circa 60 metri, per una profondità di circa 210 metri.

Il terreno è classificato come "seminativo arborato": la parte alberata consiste in un unico filare di piante di alto fusto al confine Ovest, verso la Particella 48. Per il resto, quindi per la quasi totalità, è coltivato come terreno seminativo.

Da notare che, per l'adiacenza alla Particella 50, nella quale sorge la casa colonica, e che a sua volta ha accesso dalla pubblica via, il terreno gode di una ottima accessibilità. Potenzialmente, può avere prospettive di utilizzo anche edificabile in ipotesi di variante al PRG.

Per queste motivazioni, il terreno è da ritenere al di sopra della media di valore dei terreni meramente agricoli della zona collinare litoranea del Maceratese, secondo la classificazione OMI.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo seminativo arborato	14.800,00	x	100 %	=	14.800,00
Totale:	14.800,00				14.800,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata basata sui valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) della Agenzia delle Entrate, e su alcuni annunci immobiliari della zona di interesse.

Il valore medio indicato da OMI è di 21.411 euro/ettaro, ovvero 2,1411 euro/mq.

Per tenere conto delle condizioni particolari del terreno oggetto di stima (ottimo accesso dalla via pubblica, adiacenza ad area fabbricabile in zona B e C) è stato considerato un valore significativamente più alto della media OMI, e in linea con le offerte commerciali, per terreni di simili condizioni, pari a 3,00 euro/mq.

Si ritiene opportuno sottolineare che il dato di superficie utilizzato nella stima (14.800 mq) è inferiore al dato catastale (15.880 mq) perché si è tenuto conto che circa 1.000 mq della Particella 49 ricadono nella classificazione del PRG come zone B (completamento) e C (espansione). Pertanto, questa porzione è stata accorpata, ai fini della stima, alla Particella 50, nella quale sorge il fabbricato, e che ricade completamente in zona B.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.800,00 x 3,00 = **44.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 44.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 44.400,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA MADONNA DI LORETO SNC
DI CUI AL PUNTO B

a MONTE SAN GIUSTO Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **1.050,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre distinte unità immobiliari, tra loro correlate sotto il profilo funzionale e insistenti su un medesimo corpo fondiario.

In particolare, si individuano le seguenti consistenze:

- **Terreno agricolo**, censito al Catasto Terreni con qualità "seminativo arboreo", della superficie complessiva di mq 15.880. Il fondo si presenta in unico corpo, con caratteristiche morfologiche e colturali coerenti con la destinazione agricola, risultando pertinenziale al fabbricato insistente sul medesimo lotto.
- **Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito**, censita al Catasto Fabbricati in categoria C/2, posta al piano terra del fabbricato. La superficie coperta, riferita alla sagoma del fabbricato, è pari a mq 59, mentre la superficie complessiva, comprensiva degli accessori esterni, è pari a mq 92. L'unità è destinata a locali accessori e di deposito, con accesso diretto dall'esterno. L'altezza media è di 2,50 metri.
- **Unità immobiliare a destinazione residenziale**, censita al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), ubicata al piano primo del medesimo fabbricato. La superficie, riferita alla sagoma dell'edificio, è pari a mq 59. L'unità presenta caratteristiche tipologiche e distributive conformi alla categoria catastale di appartenenza. L'altezza media è di 2,60 metri.

Inoltre, seppure non esplicitamente indicato negli atti del procedimento, va considerata la seguente consistenza:

- **Bene comune non censibile**, censito al Catasto Fabbricati come Subalterno 1, corte esterna comune ai Subalterni 2 e 3. Superficie complessiva di (circa) mq 700. La corte è costituita da un unico corpo, sul quale insiste l'edificio (casa colonica).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, con destinazione a deposito al piano terra e a residenza al piano primo, inserito all'interno del terreno agricolo sopra descritto, del quale costituisce pertinenza.

Sotto il profilo tipologico e costruttivo, l'immobile è riconducibile al tradizionale "**casale marchigiano**", verosimilmente risalente ai primi anni del Novecento (inizi del 1900), caratterizzato da tecniche edilizie proprie dell'edilizia rurale

dell'epoca.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura in laterizio pieno, costituita da due teste di mattoni pieni. I solai intermedi risultano realizzati con orditura lignea composta da travi principali e travetti in legno, con sovrastanti pianelle in laterizio. La copertura è del tipo a falde inclinate, con manto in coppi. Il complesso immobiliare presenta pertanto caratteristiche tipiche degli edifici rurali storici, con fabbricato a servizio del fondo agricolo e relative pertinenze. Si precisa che la presente descrizione è redatta sulla base della documentazione disponibile e dei rilievi effettuati. Dato il precario stato di manutenzione dell'immobile, il sopralluogo è stato effettuato solo all'esterno dell'edificio, con verifica delle misure dei muri perimetrali. È stato possibile l'accesso a un solo locale al piano terra, che ha permesso di verificare le strutture dei muri perimetrali e dei solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,50 metri PT. 2,60 metri P1..Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 50 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Madonna di Loreto snc, piano: T/1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825
- foglio 10 particella 50 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 56,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto SNCsnc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da da Atto del 19/07/2002 Pubblico ufficiale Chessa Paolo sede Corridonia (MC) ai nn. 9719/6825

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
centro sportivo
verde attrezzato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 4 km
autobus distante 800 m

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da tre distinte unità immobiliari, tra loro correlate sotto il profilo funzionale e insistenti su un medesimo corpo fondiario.

In particolare, si individuano le seguenti consistenze:

- **Terreno agricolo**, censito al Catasto Terreni con qualità “seminativo arboreo”, della superficie complessiva di mq 15.880. Il fondo si presenta in unico corpo, con caratteristiche morfologiche e colturali coerenti con la destinazione agricola, risultando pertinenziale al fabbricato insistente sul medesimo lotto.
- **Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito**, censita al Catasto Fabbricati in categoria C/2, posta al piano terra del fabbricato. La superficie coperta, riferita alla sagoma del fabbricato, è pari a mq 59, mentre la superficie complessiva, comprensiva degli accessori esterni, è pari a mq 92. L'unità è destinata a locali accessori e di deposito, con accesso diretto dall'esterno. L'altezza media è di 2,50 metri.
- **Unità immobiliare a destinazione residenziale**, censita al Catasto Fabbricati in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), ubicata al piano primo del medesimo fabbricato. La superficie, riferita alla sagoma dell'edificio, è pari a mq 59. L'unità presenta caratteristiche tipologiche e distributive conformi alla categoria catastale di appartenenza. L'altezza media è di 2,60 metri.

Inoltre, seppure non esplicitamente indicato negli atti per Procedimento, va considerata la seguente consistenza:

- **Bene comune non censibile**, censito al Catasto Fabbricati come Subalterno 1, corte esterna comune ai Subalterni 2 e 3. Superficie complessiva di (circa) mq 700. La corte è costituita da un unico corpo, sul

quale insiste l'edificio (casa colonica).

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, con destinazione a deposito al piano terra e a residenza al piano primo, inserito all'interno del terreno agricolo sopra descritto, del quale costituisce pertinenza.

Sotto il profilo tipologico e costruttivo, l'immobile è riconducibile al tradizionale **"casale marchigiano"**, verosimilmente risalente ai primi anni del Novecento (inizi del 1900), caratterizzato da tecniche edilizie proprie dell'edilizia rurale dell'epoca.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura in laterizio pieno, costituita da due teste di mattoni pieni. I solai intermedi risultano realizzati con orditura lignea composta da travi principali e travetti in legno, con sovrastanti pianelle in laterizio. La copertura è del tipo a falde inclinate, con manto in coppi. Il complesso immobiliare presenta pertanto caratteristiche tipiche degli edifici rurali storici, con fabbricato a servizio del fondo agricolo e relative pertinenze. Si precisa che la presente descrizione è redatta sulla base della documentazione disponibile e dei rilievi effettuati. Dato il precario stato di manutenzione dell'immobile, il sopralluogo è stato effettuato solo all'esterno dell'edificio, con verifica delle misure dei muri perimetrali. È stato possibile l'accesso a un solo locale al piano terra, che ha permesso di verificare le strutture dei muri perimetrali e dei solai.

ULTERIORI CONSIDERAZIONI DESUNTE DAL SOPRALLUOGO

Dall'analisi effettuata in sede di sopralluogo, il fabbricato si presenta inserito in un contesto rurale con ampia presenza di vegetazione spontanea e alberature che, in parte, interferiscono con la piena visibilità e fruibilità dei fronti edilizi.

Il prospetto principale evidenzia un edificio di tipologia rurale tradizionale, con finitura esterna ad intonaco tinteggiato e copertura a falde inclinate in laterizio tipo coppi, coerente con la tipologia costruttiva del "casale marchigiano" già descritto.

Si rileva la presenza di aperture finestrate di dimensioni contenute, con, al piano primo, infissi di tipologia recente rispetto all'impianto originario, evidentemente sostituiti in epoca recente. Il prospetto appare nel complesso omogeneo, seppur con segni di vetustà delle finiture esterne.

Sul lato Est del fabbricato è presente un manufatto accessorio (realizzato in appoggio al corpo principale) ad uso garage/deposito, caratterizzato da struttura semplice e non perfettamente integrata con il corpo principale, con evidenti segni di degrado dei materiali e parziale ammaloramento della copertura. Sono presenti altri piccoli locali deposito e una tettoia di circa 4 mq.

Sul lato Ovest del fabbricato era presente un ulteriore manufatto (realizzato in appoggio al corpo principale), ora demolito. Tale accessorio risulta dalle planimetrie catastali, e dal sopralluogo ne resta traccia della base dei pali di sostegno.

Nella parte più a Est della corte è stata rilevata la presenza di un magazzino

(box) realizzato in epoca più recente del casale. Tale accessorio è completamente assente dalle planimetrie catastali, e pertanto va ritenuto non conforme sia dal punto di vista catastale, che dal punto di vista edilizio.

Il contesto paesaggistico circostante risulta di tipo collinare-rurale, con visuali aperte sul territorio e discreto inserimento ambientale del fabbricato, pur in presenza di elementi accessori non coerenti con il manufatto originario. Nel complesso, lo stato manutentivo generale dell'immobile può essere ricondotto ad un livello mediocre, con evidenti necessità di interventi di manutenzione sia sulle finiture esterne sia su alcune parti accessorie, nonché di riordino delle aree pertinenziali, attualmente interessate da vegetazione spontanea.

STATO DEL FABBRICATO

Dal sopralluogo, sulla parte esterna dell'edificio è stata rilevata la presenza di "catene e chiavi" in corrispondenza del solaio tra piano terra e piano primo, per il miglioramento della stabilità dell'edificio. Dallo stato di ossidazione delle catene, si deduce che si tratta di un intervento non di epoca recente.

Sul lato Nord dell'edificio sono anche presenti fessurazioni in corrispondenza delle finestre del piano terra.

Inoltre, in alcuni punti delle mura perimetrali portanti, si è verificato un distacco di alcuni paramenti. Non appaiono invece evidenti erosioni dei giunti di malta.

Per quanto riguarda lo stato dei solai interni, pur avendo limitato l'accesso a un unico locale al piano terra, lato Ovest, non si sono osservati segni di deformazione o cedimento evidente dei travi in legno. Resta comunque da verificare la stabilità dei solai.

Per quanto riguarda le fondazioni del corpo principale dell'edificio (rettangolo di 10,40 metri di lunghezza Est/Ovest per 5,20 metri di larghezza Nord/Sud) si può ipotizzare quanto segue: le fondazioni sono di tipo continuo, in muratura di pietrame o mattoni pieni, superficiali, con profondità tipicamente tra 60 e 100 cm, senza cordolo in cemento armato. Dato il terreno collinare di origine argillosa, eventuali interventi strutturali di miglioramento delle fondazioni richiederanno una verifica preliminare della fondazione esistente.

NOTA SULLE PRESTAZIONI ENERGETICHE

Non è stato reso disponibile alcun Attestato di Prestazioni Energetiche (APE) da parte degli attuali proprietari.

Non è stato, altresì, possibile predisporre un nuovo attestato, a causa dell'impossibilità di accedere nell'abitazione al piano primo.

Sebbene sia possibile analizzare la stratigrafia delle pareti esterne e dei solai, non è possibile avanzare ipotesi sul tipo di impianto di riscaldamento esistente (caldaia, camino...)

NOTA SU APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SCARICHI

Sebbene non sia stato possibile verificare in fase di sopralluogo il collegamento alle rete idrica e fognaria, data la posizione dell'immobile tra altri di epoca molto più recente (databili dagli anni 1960 in avanti) e in prossimità di una strada principale, è da ritenere che l'immobile sia servito dalla rete idrica e dalla rete fognaria.



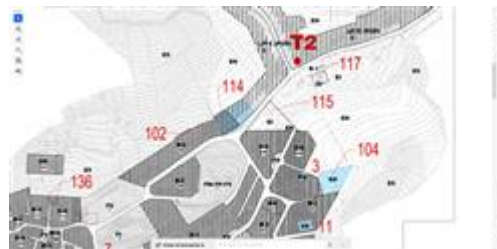
CLASSE ENERGETICA:

Certificazione APE N. non disponibile

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area fabbricabile	1.050,00	x	100 %	=	1.050,00
Totale:	1.050,00				1.050,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono stati utilizzati due diversi criteri di stima, stante il fatto che l'immobile (casa colonica tipica dei primi del 1900) versa in pessime condizioni di manutenzione, e una ipotesi di demolizione e ricostruzione appare realistica, in quanto la relativa particella ricade in parte in zona B (completamento) e in parte in zona C (espansione).

Per questo motivo, sono stati valutati sia il valore intrinseco dell'immobile nel suo stato attuale, sia il valore dell'area classifica come area fabbricabile dal vigente Piano Regolatore Generale.

Per l'edificio (Foglio 10, Particella 50):

OMI: minimo 710, massimo 1.000, medio 855 euro/mq.

Borsino: minimo 512, massimo 763, medio 638 euro/mq.

Annunci immobiliari: minimo 340, massimo 1.100, medio 806 euro/mq.

Considerato lo stato di manutenzione scadente dell'immobile, si ritiene congruo un valore di stima nel range minimo dei valori sopra riportati: 400 euro/mq.

Data la superficie commerciale di 104 mq e il valore unitario di 400 euro/mq, **il valore dell'immobile è stimato in 41.600 euro.**

Per l'area fabbricabile (zone B e C):

Valore di vendita immobiliare: 1.000 euro/mq.

Percentuale di valore dell'area rispetto al valore di vendita: 10%.

Sintesi: $1.000 * 10\% = 100$ euro/mq fabbricabile.

Considerata un'area di circa 900 mq in zona B (completamento) con indice fondiario 2,5 mc/mq, si hanno 2.250 mc edificabili.

Considerata un'area di circa 900 mq in zona C (espansione) con indice fondiario 1,0 mc/mq, si hanno 900 mc edificabili.

Dato il totale edificabile di 3.150 mc, si ottiene una superficie edificabile di circa 1.050 mq.

Data la superficie edificabile di 1.050 mq e il valore unitario di 100 euro/mq, **il valore dell'area (Particella 50 e porzione Partiella 49) è stimato in 105.000 euro.**

Sintesi:

Dal confronto dei valori di stima dell'immobile nel suo stato attuale e dell'area fabbricabile su cui insiste:

è economicamente vantaggioso considerare l'immobile come area fabbricabile, per un valore di 105.000 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.050,00	x	100,00	=	105.000,00
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati utilizzati due diversi criteri di stima, stante il fatto che l'immobile (casa colonica tipica dei primi del 1900) versa in pessime condizioni di manutenzione, e una ipotesi di demolizione e ricostruzione appare realistica, in quanto la relativa Particella 50 ricade in parte in zona B (completamento) e in parte in zona C (espansione).

Per questo motivo, sono stati valutati sia il valore intrinseco dell'immobile nel suo stato attuale, sia il valore dell'area classificata come area fabbricabile dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Monte San Giusto.

A seguito delle due ipotesi, è stata adottata quella che porta il maggiore valore economico al bene oggetto di procedura di esecuzione.

Per il terreno (Foglio 10, Particella 49):

- OMI: medio 2,1411 euro/mq (21.411 euro/ettaro).

Considerata la posizione adiacente all'area fabbricabile della Particella 50, si ritiene congruo un valore di stima di 3,00 euro/mq.

Data la superficie di circa 14.800 mq e il valore unitario di 3 euro/mq, il valore del terreno è stimato in 44.400 euro.

Per l'edificio (Foglio 10, Particella 50):

- OMI: minimo 710, massimo 1.000, medio 855 euro/mq.
- Borsino: minimo 512, massimo 763, medio 638 euro/mq.
- Annunci immobiliari: minimo 340, massimo 1.100, medio 806 euro/mq.

Considerato lo stato di manutenzione scadente dell'immobile, si ritiene congruo un valore di stima nel range minimo dei valori sopra riportati: 400 euro/mq.

Data la superficie commerciale di 104 mq e il valore unitario di 400 euro/mq, il valore dell'immobile è stimato in 41.600 euro.

Per l'area fabbricabile (zone B e C):

- Valore di vendita immobiliare: 1.000 euro/mq.
- Percentuale di valore dell'area rispetto al valore di vendita: 10%.
- Sintesi: $1.000 * 10\% = 100$ euro/mq fabbricabile.

Considerata un'area di circa 900 mq in zona B (completamento) con indice fondiario 2,5 mc/mq, si hanno 2.250 mc edificabili.

Considerata un'area di circa 900 mq in zona C (espansione) con indice fondiario 1,0 mc/mq, si hanno 900 mc edificabili.

Dato il totale edificabile di 3.150 mc, si ottiene una superficie edificabile di circa 1.050 mq.

Data la superficie edificabile di 1.050 mq e il valore unitario di 100 euro/mq, il valore dell'area (Particella 50 e porzione della Particella 49) è stimato in 105.000 euro.

Dal confronto dei valori di stima dell'immobile nel suo stato attuale e dell'area fabbricabile su cui insiste:

è economicamente vantaggioso considerare la Particella 50 dell'immobile e porzione della Particella 49 come area fabbricabile, per un valore di 105.000 euro.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie: nel territorio di Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Borsino Immobiliare.

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	terreno agricolo	14.800,00	0,00	44.400,00	44.400,00
B		1.050,00	0,00	105.000,00	105.000,00
				149.400,00 €	149.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un punto di vista oggettivo, i beni immobili della procedura possono essere suddivisi in maniera naturale in due lotti:

- un lotto costituito dal terreno agricolo (Particella 49) circa 15.880 mq
- un lotto costituito dall'edificio con corte (Particella 50) circa 740 mq

Questo approccio, però, come dettagliato nelle sezioni relative alla stima dei beni (confrontando il valore intrinseco dell'immobile di 41.600 euro, con il valore dell'area fabbricabile di 105.000 euro), sarebbe fortemente penalizzante per la possibilità di sfruttare in pieno l'edificabilità dell'area, che comprende tutta la Particella 50 (immobile con corte) e porzione della Particella 49 (terreno agricolo in parte edificabile).

Si ritiene pertanto economicamente vantaggioso, ai fini della procedura, non separare i beni in due lotti, ma proporli in vendita come lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.400,00**

data 22/04/2026

il tecnico incaricato
Fabio EMILIANI