

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

SI OMETTONO I NOMI DELLE PARTI

PROCEDIMENTO R. G. E. 3 / 2025

Giudice: DI GENNARO FILOMENA

Parti:

Debitore:

C.T.U.: Ing. NAVAZIO GIUSEPPE



Trascrizione atto pignoramento	Nota del 16 / 01 / 2025
	Reg. gen. n. 604
	Reg. part. n. 499

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	100%
Destinazione: n.1 alloggio e n.3 garage	Comune di ubicazione e indirizzo MONTECASSIANO – Via Romolo Murri 3/B
Dati catastali:	A- Foglio 18 – part. 517 – sub. 58 – A3 B- Foglio 18 – part. 517 – sub. 56 – C6 C- Foglio 18 – part. 517 – sub. 34 – C6 D- Foglio 18 – part. 517 – sub. 33 – C6

VALORE MERCATO : (A + B)	€. 84.200,00
BASE D’ASTA : (A + B)	€. 75.800,00

VALORE MERCATO : (C +D)	€. 17.500,00
BASE D’ASTA : (C + D)	€. 15.750,00

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non eseguiti: non sussistono comproprietari non eseguiti
Documentazione ex art.567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art.2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: sussistono
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: libero



NOTE DEL CTU

I beni pignorati sono stati accorpati in due lotti in considerazione dello stato dei luoghi, come si potrà comprendere dalla lettura della descrizione dei beni nella risposta al quesito 5

TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti».*

1) Individuazione dei beni:

- **unità immobiliare A:** è costituita da un appartamento di civile abitazione sito in Montecassiano – Via Romolo Murri, 3/B. Esso è porzione del blocco “B” di un complesso edilizio che si sviluppa prevalentemente in linea orizzontale ed è posto al piano sottostrada secondo (S2), servito dalla scala B.
Confina a Nord con il sub.76 (abitazione) di proprietà _____, a Sud con il sub.59 (abitazione) di proprietà _____, ad Ovest con il sub.71 (ingresso – scala - ascensore), ad Est con le particelle 583e 585.
- **unità immobiliare B:** è costituita da un garage sito in Montecassiano – Via Romolo Murri, 3/B. Esso è porzione del blocco “B” di un complesso edilizio che si sviluppa prevalentemente in linea orizzontale ed è posto al piano sottostrada secondo (S2) con accesso dal sub.73 (corsia).
Confina con il sub.55 (garage) e con il sub.59 (abitazione), proprietà _____
- **unità immobiliare C:** è costituita da garage sito in Montecassiano – Via Romolo Murri, 3/A. Esso è porzione del blocco “A” di un complesso edilizio che si sviluppa prevalentemente in linea orizzontale ed è posto al piano sottostrada primo (S1) con accesso dal sub.4 - BCNC (corsia – corte).



Confina con il sub.24 (garage), proprietà con il sub.34
(garage), proprietà e con la particella n.217

- **unità immobiliare D:** è costituita da garage sito in Montecassiano – Via Romolo Murri, 3/A. Esso è porzione del blocco “A” di un complesso edilizio che si sviluppa prevalentemente in linea orizzontale ed è posto al piano sottostrada primo (S1) con accesso dal sub.3 - BCNC (corsia – corte).

Confina con il sub.33 (garage), proprietà e con la
particella n.217

2) Situazione catastale:

- **L'unità immobiliare A** è identificata da:
Foglio: 18 – particella: 517 – Sub.58 – Categoria: A/3 – Classe: 3 – Consistenza: 3,5 vani
Superficie catastale: Totale: 75 mq – Totale, escluse aree scoperte: 68 mq
Rendita: euro 253,06
Indirizzo: Via Romolo Murri, n. 3/B – Scala B Piano S2-S3
- **L'unità immobiliare B** è identificata da:
Foglio: 18 – particella: 517 – Sub.56 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 23 mq
Superficie catastale: 25 mq - Rendita: euro 36,82
Indirizzo: Via Romolo Murri, n. 3/B – Scala B Piano S2
- **L'unità immobiliare C** è identificata da:
Foglio: 18 – particella: 517 – Sub.34 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 15 mq –
Superficie catastale: 18 mq - Rendita: euro 24,02
Indirizzo: Via Romolo Murri, n. 3/B – Scala A Piano S1
- **L'unità immobiliare D** è identificata da:
Foglio: 18 – particella: 517 – Sub.33 – Categoria: C/6 – Classe: 3 – Consistenza: 16 mq –
Superficie catastale: 18 mq - Rendita: euro 25,62
Indirizzo: Via Romolo Murri, n. 3/B – Scala A Piano S1

Si allegano planimetrie ed estratto di mappa catastali (Allegato N°1)



QUESITO 2: *«L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art.567, comma 2°, c.p.c. corrispondano a quelli effettivi».*

1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario degli immobili pignorati è:

- seguito a Atto di COMPRAVENDITA del 08/06/2006 – Pubblico Ufficiale: Notaio
GIANFERRO Pacifico – Sede MACERATA (MC) Rep. n. 81823

I proprietari nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sono:

- - (diritti e oneri reali fino al 08/06/2006) – Proprietà per
2/5
- - (diritti e oneri reali fino al 08/06/2006) – Proprietà per
3/5

Il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio è:

- Atto di COMPRAVENDITA del 08/06/2006 Rep. n.81823 di

– Notaio

GIANFERRO Pacifico, trascritto il 5 luglio 2006 nn. 12383/7339



3) Continuità ex art. 2650 c.c.:

Esiste continuità secondo quanto dispone l'ex art. 2650 c. c.

4) Corrispondenza documenti ex art.567 c.p.c.:

Esiste corrispondenza nei documenti secondo quanto dispone l'ex art.567 c.p.c.

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente».*

1) Diritti reali e di godimento:

Non esistono diritti reali e di godimento a favore di terzi.

2) Limitazioni di natura condominiale:

Non esistono

3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Come riferito dall'Amministratore p.t. Geom.. Alessandro Paparelli, l'importo degli oneri condominiali scaduti e non pagati ammonta ad €. 10.767,90 – come da elenco seguente:

• saldo dare per la gest. ordinaria al 31/12/2023 ammonta a	€.	7.898,42
• saldo dare per la gest. straordinaria (sost. caldaia)	€.	990,61
• quota dare per anno 2024	€.	846,50
• quota per anno 2025 (da preventivo per sub.56 e 58)	€.	885,31
• quota per anno 2025 (da preventivo per sub.33)	€.	67,96
• quota per anno 2025 (da preventivo per sub.34)	€.	79,17
Sommano	€.	10.767,97

4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

Non esistono limitazioni derivanti da altri titoli.



5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia:

Non esistono limitazioni.

6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 10/01/2007** – Reg. Part. 89, Reg. Gen. 468 – Pubblico
Ufficiale: Notaio GIANFERRO Pacifico, C.F.: GNFPFC33C30H354O – Sede: Macerata -
Rep.83436 / 28714 del 09/01/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO - immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
A favore di:
Contro
Capitale: €.1.340.000,00 – Totale: €.2.680.000,00
- **ISCRIZIONE CONTRO del 11/01/2008** – Reg. Part. 128, Reg. Gen. 717 – Pubblico
Ufficiale: Notaio GIANFERRO Pacifico, C.F.: GNFPFC33C30H354O – Sede: Macerata -
Rep.86094 / 30215 del 10/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO - immobili siti in MONTECASSIANO (MC)
A favore di:
Contro:
Capitale: €.1.690.000,00 – Totale: €.3.380.000,00
- **ISCRIZIONE CONTRO del 09/12/2022** – Reg. Part. 2770, Reg. Gen. 19402 – Pubblico
Ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – C.F.:13756881002 – Sede:
Roma (RM)
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO - immobili siti in MONTECASSIANO
(MC) – Unità negoziale n.1 (immobili: n.5, n.6, n.7, n.8)
A favore di:

Contro:
Capitale: €.274.250,94 – Totale: €.548.501,88
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/01/2025** – Reg. Part. 499, Reg. Gen. 604 – Pubblico
Ufficiale: UNEP TRIBUNALE DI MACERATA – C.F.:80010720433 Sede: Macerata,
derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI dell'05/12/2024 - Rep. 3599



A favore di:

Contro:

7) Formalità che non potranno essere cancellate:

- **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/11/2007** – Reg. Part. 11898, Reg. Gen. 19701 – Pubblico Ufficiale: Notaio GIANFERRO Pacifico – C.F.: GNFPFC33C30H354O Rep.85537/29867 del 31/10/2007 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI VINCOLO – (Unità negoziale n.2 immobile n.1)
Documenti successivi correlati: Trascrizione n.1521 del 07/02/2008

QUESITO 4: *«L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito».*

1) Stato di occupazione rilevato in loco:

Gli immobili sono liberi.

Si precisa, parimenti, che le unità immobiliari sub.33 e sub.34, con destinazione **garage**, sono utilizzate “**gratuitamente**” come deposito di vario materiale ed oggetti che appartengono ad un condomino, residente e proprietario di una unità immobiliare dello stesso blocco A, avendone la disponibilità delle chiavi.

2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate:

Dai dati esistenti nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione in essere. (Vedi Allegato N°2).

QUESITO 5: *«L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici».*

- **unità immobiliare A sub.58: alloggio**

Dall'ingresso condominiale del blocco “A”, scendendo le scale o con l'ascensore, si accede all'appartamento posto al piano S2.

E' composto da:

soggiorno/pranzo con angolo cucina (sup. utile mq 22,12),



una camera grande (sup. utile mq 14,88),

una camera piccola (sup. utile mq 7,56),

un bagno (sup. utile mq5,74),

un disimpegno (sup. utile mq 5,18).

Complessivamente **la superficie calpestabile è di 55,48 mq.**

Dalla camera grande e dal soggiorno si accede ad un terrazzo di 25 mq. Tutti i vani sono ben illuminati ed arieggiati dalle aperture poste sul lato est dell'edificio.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia centralizzata; le finiture interne (pavimenti, rivestimenti ed infissi) sono di buona qualità e di normale aspetto nella forma e nell'estetica. Le finiture esterne presentano l'isolamento a cappotto, poi intonacato e tinteggiato, con una porzione centrale in mattone a vista. Gli infissi esterni, con doppio vetro termico, sono protetti all'esterno da persiane in alluminio di colore verde.

La documentazione fotografica completa ed integra con le sue immagini la descrizione dell'appartamento.

La **superficie lorda** dell'appartamento è pari a: **67,54 mq**

Dall'alloggio si può accedere al garage sub.56 – sito allo stesso piano S2 – attraverso il sub.71 BCNC (ING. – SCALA – ASCENSORE) – (vedi immagine A successiva).

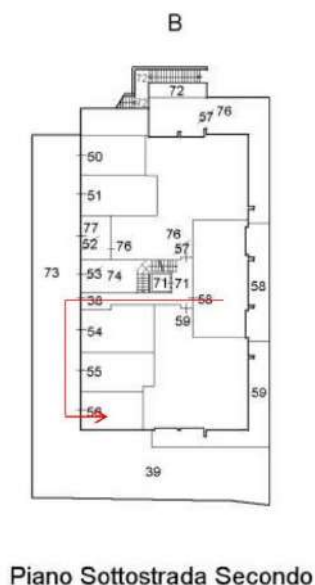


immagine A



- **unità immobiliare B sub.56: garage**

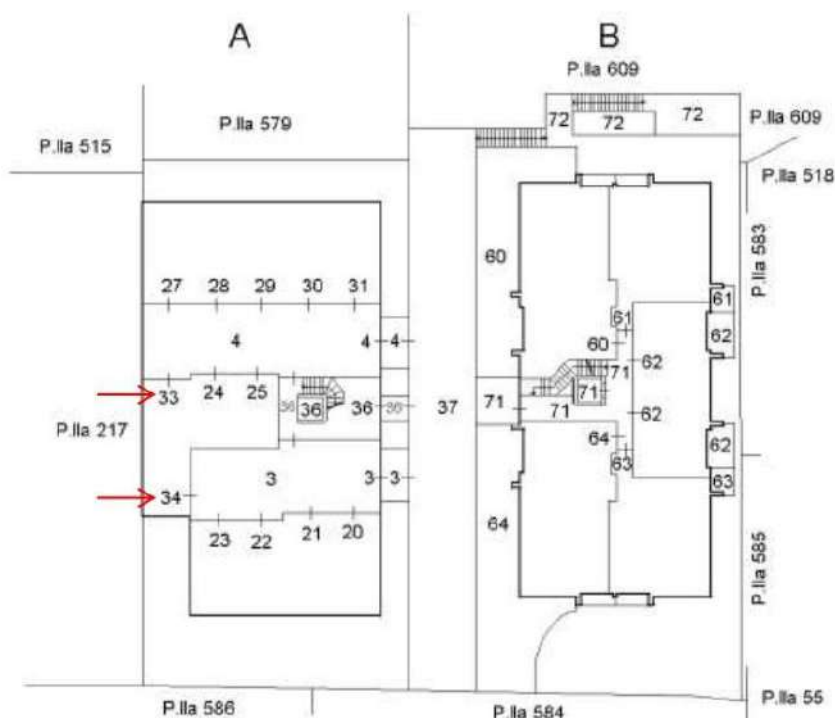
Il garage ha una superficie utile di $(6,15 \text{ m} \times 3,75 \text{ m}) = 23,06 \rightarrow 23,00 \text{ mq}$, quella lorda – catastale/commerciale – è di 25 mq. E' sito al piano S2 in posizione angolare con ampio accesso dal sub.73 (BCNC – corsia).

- **unità immobiliare C sub.34: garage**

Il garage ha una superficie utile di $(4,85 \text{ m} \times 3,10 \text{ m}) = 15,03 \rightarrow 15,00 \text{ mq}$, quella lorda – catastale/commerciale – è di **18 mq**. E' sito al piano S1 del blocco A con il lato minore in posizione perpendicolare rispetto alla corsia-corte comune (sub.3); a questa si accede dalla strada (sub.37) che separa i due blocchi edilizi.

Si rappresenta che allo stato di fatto l'unità immobiliare sub.34 è comunicante con l'unità immobiliare sub.33 non essendo presente il tramezzo divisorio.

Si è poi constatata la difficoltà di manovra in entrata di un'auto di normali dimensioni, vista la posizione dimensionale del garage (vedi immagine B seguente).



Piano Sottotrada Primo

immagine B



- **unità immobiliare D sub.33:** garage

Il garage ha una superficie utile di (5,15 m x 3,10 m) = 15,96 → 16,00 mq, quella lorda – catastale/commerciale – è di **18 mq**. E' sito al piano S1 del blocco A, sul lato sinistro della corsia-corte comune (sub.4); a questa si accede dalla strada (sub.37) che separa i due blocchi edilizi.

Le pareti dei garage sono tinteggiate di bianco e la pavimentazione è in calcestruzzo lisciato, soluzione resistente, durevole ed esteticamente gradevole.

QUESITO 6: *«L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate».*

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

Per il complesso edilizio, – blocco A + blocco B – di cui i beni pignorati sono delle porzioni, si hanno:

- **Permesso di costruire n.4593** del 29/06/2006 – Pratica Edilizia n.3428 rilasciato a per lavori di “Costruzione edificio per civili abitazioni in via Murri” in seguito a domanda del 3/05/2006 prot.n.7453
- **Permesso di costruire n.4625** del 27/10/2006 – Pratica Edilizia n.3428 rilasciato a avente oggetto “Variante n.1 al permesso di costruire n.4593/2006 per la costruzione edificio per civili abitazioni in via Murri” in seguito a domanda del 21/10/2006 prot.n.16287
- **Permesso di costruire n.4708** del 21/09/2007 – Pratica Edilizia n.3491 rilasciato a per lavori di “Costruzione edificio N.3 in via Murri” in seguito a domanda del 13/06/2007 prot.n.8814
- **Permesso di costruire in variante n.4801** del 19/06/2008 – Pratica Edilizia n.3428 rilasciato a per lavori di “Variante al permesso di costruire n.4593 del 2006 per la costruzione di edificio per civili abitazioni” in seguito a domanda del 30/04/2008 prot.n.7490



- **Permesso di costruire in variante n.4831** del 30/09/2008 – Pratica Edilizia n.3428 rilasciato a _____ per lavori di “Variante al P.C.N. 4593/2006 per la costruzione di edificio per civili abitazioni” in seguito a domanda del 17/09/2008 prot.n.14874
 - **Permesso di costruire n.4866** del 25/02/2009 – Pratica Edilizia n.3491 rilasciato a _____ per lavori di “Variante n.1 al P.C. N.4708/2007 per la costruzione della palazzina N.3” in seguito a domanda del 28/11/2008 prot.n.19019
 - **Permesso di costruire n.5010** del 23/06/2010 – Pratica Edilizia n.3491 rilasciato a _____ per lavori di “Variante N.2 al permesso di costruire N.4708/2007 del 21/09/2007 per la costruzione palazzina N.3 in via Murri” in seguito a domanda del 21/06/2010 prot.n.9813
 - **Certificato di collaudo** delle opere in cemento armato rilasciato dall’Ing. _____ in data 26/07/2010
 - **Domanda per rilascio certificato di agibilità (Art.25 del D.P.R. 6/6/2001 n.380)**, per il sub.33 e sub.34, prot. n.17411 del 04 nov. 2008, ottenuta per “silenzio assenso”
 - **Domanda per rilascio certificato di agibilità (Art.25 del D.P.R. 6/6/2001 n.380)**, per il sub.56 e sub.58, prot. n.13383 del 30 ago. 2010, ottenuta per “silenzio assenso”
- 2) **Regolarizzazione edilizia: in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria a sensi dell’art.36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, c. 6 della L. 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell’art.46, c.5 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**
- Non esistono opere abusive.
- 3) **Attestato di Prestazione Energetica.**
- Per il complesso edilizio – blocco A + blocco B, costruito nel 2006, di cui è porzione l’unità abitativa sub.58 – è stato redatto l’Attestato di certificazione energetica in data _____



6 luglio 2010, classificandolo in classe “A”. Avendo durata decennale, l’attestato è scaduto. Ad oggi, in seguito all’intervento di “Riqualificazione energetica con sostituzione di generatori impianto centralizzato a servizio di edificio plurifamiliare” eseguito con CILA del 13 dicembre 2021, su progetto di “Scuppa Engineering - Studio Associato di progettazione”, esiste solo una Relazione tecnica ex L.10/991 in merito agli “Adempimenti D.Lgs.192/05 art.8 c.1 attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico”. – APE non presente (vedi All. N.2)

4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni)

Non necessario in quanto i beni pignorati non sono terreni.

QUESITO 7: *«L’esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)».*

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Macerata, Ufficio del Registro di Macerata, Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, Ufficio Tecnico del Comune Montecassiano, Agenzie locali, OMI dell’Agenzia delle Entrate, siti on-line.

7.1) Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo della superficie commerciale.

A - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.58) - alloggio:



- Superficie lorda dell'**unità abitativa (vani principali + accessori diretti)**:

$$[5,45 \text{ m} \times 12,40 \text{ m} - (2,85 \text{ m} \times 0,10 \text{ m}) \times 2] = 67,01 \text{ mq}$$

superficie commerciale 67,01 mq

- Superficie lorda **terrazza**:

$$(2,10 \text{ m} \times 12,00 \text{ m}) = 25,20 \text{ mq}$$

$$25,20 \text{ mq} \times \text{coeff. } 0,30 =$$

Sommano:

$$\frac{7,56 \text{ mq}}{74,57 \text{ mq}} \text{ commerciali}$$

$$\text{commerciali}$$

$$\rightarrow 75 \text{ mq}$$

TOTALE

superficie commerciale = superficie commerciale vendibile (SCV) = 75 mq

B - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.56) - garage:

- Superficie lorda dell'**unità immobiliare**:

$$(6,40 \text{ m} \times 3,90 \text{ m}) = 24,96 \text{ mq}$$

superficie commerciale 24,96 mq $\rightarrow$ 25,00 mq

C - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.34) - garage:

- Superficie lorda dell'**unità**:

$$(3,45 \text{ m} \times 5,10 \text{ m}) = 17,59 \text{ mq}$$

superficie commerciale 17,59 mq $\rightarrow$ 18,00 mq

D - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.33) - garage:

- Superficie lorda dell'**unità**:

$$(3,55 \text{ m} \times 5,20 \text{ m}) = 18,46 \text{ mq}$$

$$18,46 \text{ mq}$$

superficie commerciale 18,46 mq $\rightarrow$ 18,00 mq

Sviluppo valutazione:

Per la ricerca del *Più Probabile Valore di Mercato* dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria si è ritenuto congruo sviluppare la *Stima* applicando

il cosiddetto “*metodo comparativo o di raffronto*” consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato di compravendita ed i beni in esame.

Applicando il “*procedimento sintetico*” si utilizzerà come parametro il mq; inoltre si è tenuto conto, come base, i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e come successiva ponderazione alcune indagini svolte presso agenzie immobiliari vicine e presso siti online.

A - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.58) - alloggio



1° passo: Determinazione del valore normale

Nel caso in esame e per la zona ove è sito l'immobile si ha dall'Osserv. Immob.:

Abitazione civile – stato conservativo normale: €/mq = 780,00 / 1.150,00

Il valore normale dell'unità immobiliare (rif. art.1 comma 307, L.27/12/2006 n.296)
è dato da:

Valore normale (V_n) = Valore normale unitario (V_{nu}) x Superficie (S) mq

Per determinare V_{nu} applichiamo la formula:

$$V_{nu} = \text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K$$

dove K è un coefficiente che rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano) ed è calcolato con la formula seguente:

$$K = (K1 + 3K2)/4$$

(I valori di K1 e di K2 sono tabulati).

Nel caso in esame $K = (0,5 + 3 \times 0,0)/4 = 0,125$

Si ha pertanto: $V_{nu} = 750 + (1.150 - 750) \times 0,125 = \mathbf{800,00 \text{ euro/mq}}$

e quindi:

$$(V_n) = 800,00 \text{ euro/mq} \times 75,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 60.000,00}$$

2° passo: Calcolo del valore di stima.

- Le indagini svolte presso agenzie immobiliari locali e siti web per immobili simili a quello in esame sia come metratura che come caratteristiche strutturali, tipologia di finiture e di ambientazione topografica, indicano quale valore medio di riferimento **€1.150,00/mq**.

Sulla base di queste indicazioni il valore di stima del bene immobile risulta:

$$V_1 = 1.150,00 \text{ euro/mq} \times 75,00 \text{ mq} = \mathbf{€. 86.250,00}$$

Operando la media aritmetica con i valori $(V_n) = \mathbf{€. 60.000,00}$ e $V_1 = \mathbf{86.250,00}$ si ritiene congruo il valore di stima per il bene in oggetto:

VALORE DI STIMA dell'ALLOGGIO = €. 73.125,00



Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie commerciale $75,00 \times 975,00 = 73.125,00$

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
- Arrotondamento della cifra	- 125,00

VALORE DI MERCATO dell'ALLOGGIO

(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 73.000,00**

VALORE BASE D'ASTA

– Valore di mercato	€. 73.000,00
– Spese di regolarizzazione delle difformità:	€. 0,00
– Riduzione del valore di mercato nella misura del 10%	<u>€. - 7.300,00</u>
– Valore base d'asta - alloggio	€. 65.700,00

B - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.56) - garage
C - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.34) - garage
D - Unità immobiliare (foglio 18 - particella 517 - sub.33) - garage

Dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 per la tipologia Box – Stato conservativo NORMALE abbiamo i seguenti dati:

Valore Min.: 415 €/mq e Valore Max.: 600 €/mq

Riferendoci al valore medio che risulta essere: $V_m = (415 + 600)/2 = 507,50 \text{ €/mq}$ abbiamo come primo dato di stima per le unità immobiliari “garage”:

B - (F.18 – part.517 - sub.56): $23,00 \text{ mq} \times 507,50 \text{ €/mq} = \mathbf{11.672,50 \text{ €}}$
 C - (F.18 – part.517 - sub.34): $18,00 \text{ mq} \times 507,50 \text{ €/mq} = \mathbf{9.135,00 \text{ €}}$
 D - (F.18 – part.517 - sub.33): $18,00 \text{ mq} \times 507,50 \text{ €/mq} = \mathbf{9.135,00 \text{ €}}$

Dalle ricerche svolte presso agenzie locali e dalla consultazione online del mercato di zona sul sito borsinoimmobiliare.it si è reperito come valore medio **467 €/mq**; con questo dato abbiamo come secondo valore di stima per le unità immobiliari “garage”:

B - (F.18 – part.517 - sub.56): $23,00 \text{ mq} \times 467 \text{ €/mq} = \mathbf{10.741,00 \text{ €}}$
 C - (F.18 – part.517 - sub.34): $18,00 \text{ mq} \times 467 \text{ €/mq} = \mathbf{8.406,00 \text{ €}}$
 D - (F.18 – part.517 - sub.33): $18,00 \text{ mq} \times 467 \text{ €/mq} = \mathbf{8.406,00 \text{ €}}$



Eseguendo la media dei due dati, si ritiene congruo per le unità immobiliari “garage” il valore seguente:

VALORE DI STIMA dei GARAGE :

B - (F.18 – part.517 - sub.56): $(10.741,00 \text{ €} + 11.672,50 \text{ €})/2 = 11.206,75 \text{ €}.$

C - (F.18 – part.517 - sub.34): $(8.406,00 \text{ €} + 9.135,00 \text{ €})/2 = 8.770,50 \text{ €}.$

D - (F.18 – part.517 - sub.33): $(8.406,00 \text{ €} + 9.135,00 \text{ €})/2 = 8.770,50 \text{ €}.$

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie commerciale

23,00 x 487,25 = 11.206,75 €.

18,00 x 487,25 = 8.770,50 €.

18,00 x 487,25 = 8.770,50 €.

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

descrizione	importo
- Arrotondamento della cifra (B – sub.56)	- 6,75
- Arrotondamento della cifra (C – sub.34)	- 50,70
- Arrotondamento della cifra (D – sub.33)	- 50,70

VALORE DI MERCATO dei GARAGE

(1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):

(B – sub.56): €. 11.200,00

(C – sub.34): €. 8.750,00

(D – sub.33): €. 8.750,00

VALORE BASE D'ASTA

– Valore di mercato

(B – sub.56): €. 11.200,00

(C – sub.34): €. 8.750,00

(D – sub.33): €. 8.750,00

– Spese di regolarizzazione delle difformità: €. 0,00

Riduzione del valore di mercato nella misura del 10%

(B – sub.56): €. - 1.120,00

(C – sub.34): €. - 875,00

(D – sub.33): €. - 875,00

– valore base d'asta - garage

(B – sub.56): €. 10.080,00

(C – sub.34): €. 7.875,00

(D – sub.33): €. 7.875,00



7.2) Individuazione dei lotti:

Trovandosi il bene “A” costituito dall'alloggio (**sub.58**) ed il bene “B” costituito dal garage (**sub.56**) posizionati sullo stesso piano (PS2) e comunicanti tramite il sub.71 (BCNC – ING-SCALA-ASCENSORE), si ipotizza di considerarli uniti nella valutazione e di comporre un unico lotto. Pertanto:

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

$$(A - \text{alloggio sub.58}) + (B - \text{garage sub.56}) \rightarrow (€.73.000,00 + €.11.200,00) = \mathbf{€.84.200,00}$$

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 1

$$(A - \text{alloggio sub.58}) + (B - \text{garage sub.56}) \rightarrow (€.65.700,00 + €.10.080,00) = €.75.780,00$$

che si arrotonda ad **€.75.800,00**

Trovandosi il bene “C” costituito dal garage (**sub.34**) ed il bene “D” costituito dal garage (**sub.33**) posizionati sullo stesso piano (PS1) e richiamata la descrizione dei beni (*assenza del tramezzo divisorio e difficoltà di manovra in entrata di un'auto*), si ipotizza di considerarli uniti nella valutazione e di comporre un unico lotto. Pertanto:

VALORE DI MERCATO LOTTO 2

$$(C - \text{garage sub.34}) + (D - \text{garage sub.33}) \rightarrow (€.8.750,00 + €.8.750,00) = \mathbf{€.17.500,00}$$

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA LOTTO 2

$$(C - \text{garage sub.34}) + (D - \text{garage sub.33}) \rightarrow (€.7.875,00 + €.7.875,00) = \mathbf{€.15.750,00}$$

ELENCO ALLEGATI:

DOCUMENTAZIONE:

1. Atto notarile di vendita Rep. N.81823 del 08/06/2006
2. Visura camerale socie
3. Prova della trasmissione alle parti.

ALLEGATO N.1:

1. Planimetria catastale: F.18 part.517 sub.58
2. Planimetria catastale: F.18 part.517 sub.56
3. Planimetria catastale: F.18 part.517 sub.34
4. Planimetria catastale: F.18 part.517 sub.33
5. Estratto di mappa: F.18 particella 517



6. Visura storica per immobile: F.18 part.517 sub.58
7. Visura storica per immobile: F.18 part.517 sub.56
8. Visura storica per immobile: F.18 part.517 sub.34
9. Visura storica per immobile: F.18 part.517 sub.33
10. Elaborato planimetrico e elenco dei subalterni
11. Ispezione ipotecaria: elenco sintetico delle formalità
12. Ispezione ipotecaria: nota di iscrizione R.G. n. 468 / R.P. n.89 del 10/01/2007
13. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione R.G. n. 19701 / R.P. n.11898 del 30/11/2007
14. Ispezione ipotecaria: nota di iscrizione R.G. n. 717 / R.P. n.128 del 11/01/2008
15. Ispezione ipotecaria: nota di iscrizione R.G. n. 19402 / R.P. n.2270 del 09/12/2022
16. Ispezione ipotecaria: nota di trascrizione R.G. n. 604 / R.P. n.499 del 16/01/2025

ALLEGATO N.2:

1. Comunicazione rilasciata dall'Archivio dell'Anagrafe Tributaria
2. Permesso di costruire n.4593 del 29/06/2006
3. Permesso di costruire n.4625 del 27/10/2006
4. Permesso di costruire in variante n.4801 del 19/06
5. Permesso di costruire in variante n.4831 del 30/09/2008
6. Permesso di costruire n.4708 del 21/09/2007
7. Permesso di costruire n.4866 del 25/02/2009
8. Permesso di costruire n.5010 del 23/06/2010
9. Domanda per rilascio certificato di agibilità (Art.25 del D.P.R. 6/6/2001 n.380), per il sub.33 e sub.34, prot. n.17411 del 04 nov. 2008
10. Domanda per rilascio certificato di agibilità (Art.25 del D.P.R. 6/6/2001 n.380), per il sub.56 e sub.58, prot. n.13383 del 30 ago. 2010

ALLEGATO N.3:

- Documentazione fotografica

Macerata, 22.01.2026

IL CTU
Ing. Giuseppe NAVAIO

