

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

135/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Rag. Guido Borzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/03/2026

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Ing. Marco Appolloni

CF: PPLMRC73C17E783T

con studio in MONTEFANO (MC) VIA AMOROSINI, 2

telefono: 0733850055

fax: 0733850055

email: ing.marcoappolloni@gmail.com

PEC: marco.appolloni@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni

Pagina 1 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTECOSARO Via Redipuglia 2, della superficie commerciale di 194,74 mq per la quota di:

- 162/648 di piena proprietà
- 162/648 di piena proprietà
- 324/648 di piena proprietà

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un fabbricato unifamiliare costituito da un **appartamento** e dal relativo **garage** e dotato di **corte**. Il **corpo A** è costituito dall'appartamento avente una superficie commerciale pari a 194,74 mq situato al piano primo e su porzione del piano terra del fabbricato sito nel Comune di Montecosaro Via Redipuglia n.2.

L'unità immobiliare del **corpo A** è composta da locali di civile abitazione (bagno, cucina, soggiorno, camere) al piano primo e da locali accessori (magazzini, dispense, cantine, ecc) su porzione del piano terra oltre che da una soffitta non abitabile accessibile tramite botola. Il fabbricato è dotato di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montecosaro al Foglio n. 9 particella 148 sub 3 e dispone di una corte esterna comune (sub 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 148 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI LIBERTA' UNGHERESE n. 21, piano: T-1-2, intestato a :

derivante da compravendita del 10/10/2006 presso Notaio Rossi Alfonso in Porto Sant'Elpidio (MC) numero 209752/26116 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 17/10/2006 ai numeri 11121

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra,

B box singolo a MONTECOSARO Via Redipuglia 2, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di:

- 162/648 di piena proprietà
- 162/648 di piena proprietà
- 324/648 di piena proprietà

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un fabbricato unifamiliare costituito da un **appartamento** e dal relativo **garage** e dotato di **corte**. Il **corpo B** è costituito dal garage avente una superficie commerciale pari a 34,00 mq situato su porzione del piano terra del fabbricato sito nel Comune di Montecosaro Via Redipuglia n.2.

L'unità immobiliare del **corpo B** è composta da un unico locale collegato sia al corridoio dell'appartamento limitrofo (sub 3) da apertura senza infisso sia all'esterno, ovvero alla corte comune, mediante portafinestra. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montecosaro al

Foglio n. 9 particella 148 sub 1 e dispone di una corte esterna comune (sub 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 148 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, e

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,74 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.437,84
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 189.437,84
Data di conclusione della relazione:	10/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento dell'accesso era presente il Sig.

debitore esecutato e proprietario per una quota di

324/648.

All'interno del compendio pignorato si è altresì rinvenuta la presenza:

-
-

Nella porzione al piano terra dell'unità immobiliare pignorata "risiede" il Sig. che vive solo.

Nella porzione al piano primo dell'unità immobiliare pignorata risiede il Sig. I la sua convivente e il loro figlio minorenni

Il Sig.

esecutati risiede nel compendio pignorato in quanto figlio degli altri debitori

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/10/2006 a firma di Notaio Rossi Alfonso ai nn. 209753/26117 di repertorio, iscritta il 17/10/2006 a C.R.R.II. di Macerata ai nn. R.P. 4745/ R.G. 18272, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Rieti, contro

....., derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 520.000 €.

Importo capitale: 260.000 €.

Durata ipoteca: 32 anni.

Ipoteca volontaria n.4745 del 14/10/2006 riferita alle unità immobiliari distinte al catasto urbano del Comune di Montecosaro al F. 9 Part. 148 sub 1-2. Il sub 2 è stato successivamente soppresso e sostituito dal sub 3 con **VARIAZIONE** del 06/10/2010 Pratica n. MC0135339 in atti dal 06/10/2010 **DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** (n. 14348.1/2010)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/10/2023 a C.R.R.II di Macerata ai nn. R.P. 10857/ R.G. 14395, a favore di ISEO SPV S.r.l., contro

..... derivante da verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento immobiliare n. 10857 del 06/10/2023 riferita alle unità immobiliari distinte al catasto urbano del Comune di Montecosaro al F. 9 Part. 148 sub 1-3.

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile in oggetto rappresenta un bene che versa in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. **L'attuale utilizzo del piano terra come abitazione risulta non conforme a quanto autorizzato e quindi improprio. Occorre quindi ripristinare lo stato di utilizzo autorizzato.** Pertanto nonostante la presenza di contatori separati per le utenze del piano primo e del piano terra e l'attuale utilizzo dei due piani come due unità immobiliari di civile abitazione distinte si fa presente che **il fabbricato risulta costituito da un'unica unità immobiliare di civile abitazione.** Si fa inoltre

presente che una porzione di muro di cinta del fabbricato che insiste sulla corte risulta attualmente oggetto di verifica da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montecosaro in quanto interessato da problemi di stabilità che dovranno essere risolti mediante opportuno intervento di ripristino. Si segnala inoltre che il locale legnaia del sub 3 comunica esclusivamente con il garage (sub 1) e per accedervi è pertanto necessario attraversare il sub 1. Dal momento che comunque trattasi di un lotto unico tale situazione non ha particolare rilevanza ai fini dell'esecuzione immobiliare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precedenti proprietari:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Rossi Alfonso, Notaio in Porto Sant'Elpidio, del 10/10/2006 rep. 209752/26116, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 17/10/2006 al n. 11121 di formalità; a favore:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Macerata il 05/09/2006 al n. 51/651, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 03/10/2006 al n. 10591 di formalità; a favore: Giuliana nata a Treia (MC) il 19/08/1948 per i diritti di 4/216 di piena proprietà, Rapagnani
- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Notaio Rossi Alfonso in Porto Sant'Elpidio del 14/12/2005 rep. 202876, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 30/12/2005 al n. 12146 di formalità; a favore:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Macerata il 02/03/2005 al n. 96/222, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 14/03/2005 al n. 2175 di formalità; a favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4/72 di piena proprietà; (eredi per la legge il coniuge e la figlia).

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Macerata il 16/05/2003 al n. 72/622, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 16/06/2003 al n. 5249 di formalità; favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio risalente ai primi anni 60' privo di titolo edilizio originale. Lo stato attuale del piano terra è legittimato dalla pratica edilizia costituita dalla DIA prot. n. 3762 del 22/03/2007 mentre per il piano

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni
Pagina 6 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

primo e la soffitta non è stata rinvenuta alcuna prarica edilizia.

A seguito di sopralluogo è emerso un **uso improprio** del piano terra che di fatto è utilizzato dal
ome abitazione essendo allo stato attuale "provvisto" di una cucina,
dotata di stufa a pellet, di bagno e di locale adibito a camera.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. - Denuncia di inizio di attività edilizia N. **59/2007**, intestata a _____, per lavori di
Intervento di manutenzione straordinaria di una porzione di abitazione con modifica dei prospetti,
presentata il 22/03/2007 con il n. 3762 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 11 del 28/02/2017, l'immobile
ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Zone residenziali di completamento art. 3.11 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'uso del piano terra, e dei vani che lo costituiscono, come unità di civile abitazione autonoma non
può essere oggetto di sanatoria per cambio di destinazione d'uso. **Va necessariamente ripristinato
l'uso dei vani al piano terra così come autorizzati in particolar modo del garage attualmente
utilizzato come soggiorno-cucina e dotato di stufa a pellet.** Una volta ripristinato lo stato
autorizzato con la DIA prot. n. 3762 del 22/03/2007, sarà eventualmente possibile valutare un cambio
di destinazione d'uso del piano terra secondo quanto previsto dall'art. 24 del DPR 380/01 ovvero
mediante la presentazione di un progetto di ristrutturazione per un intervento di recupero edilizio ed il
pagamento del costo di costruzione e degli oneri.

Si fa inoltre presente che l'indirizzo corretto del fabbricato è via **Redipuglia n.2** contrariamente a
quanto riportato in atti (visure, formalità, ecc.) ovvero via **Martiri Libertà Ungherese n. 21**.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un bagno nel vano del piano terra autorizzato
come deposito e presenza di una scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo non
riportata (probabilmente errore grafico) nella pianta del titolo edilizio (DIA prot. n. 3762 del
22/03/2007). Uso improprio del piano terra come unità immobiliare di civile abitazione avendo
trasformato il garage (sub 1) in soggiorno-cucina, peraltro riscaldato con stufa a pellet, e ricavato
ambienti di civile abitazione nei restanti vani (sub 3) autorizzati come locali accessori (magazzini,
cantine legnaia, ecc). L'altezza del piano terra di 2.50 m ed il titolo edilizio rilasciato non consentono
un uso residenziale dei locali al piano terra né tantomeno l'utilizzo come autonoma unità immobiliare
di civile abitazione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per regolarizzazione del bagno al
piano terra, inserimento della scala di collegamento tra i piani e contestuale ripristino dello stato
autorizzato ovvero delle destinazioni d'utilizzo/uso dei vani così come autorizzati dalla DIA prot. n.
3762 del 22/03/2007

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria comprensiva di sanzione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

Questa situazione è riferita solamente a porzione del piano terra del sub 3 e sub 1



Stato autorizzato DIA prot. n. 3762 del 22/03/2007

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria del piano terra del sub 3 agli atti non è coerente con lo stato dei luoghi. Non è riportata la scala di collegamento tra il piano terra ed il primo. Inoltre l'indirizzo è errato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione per modifica spazi interni e variazione toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa e diritti catastali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Sub 3

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'indirizzo errato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione per variazione toponomastica

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa e diritti catastali: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a MONTECOSARO Via Redipuglia 2, della superficie commerciale di 194,74 mq per la quota di:

- 162/648 di piena proprietà
- 162/648 di piena proprietà
- 324/648 di piena proprietà

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un fabbricato unifamiliare costituito da un **appartamento** e dal relativo **garage** e dotato di **corte**. Il **corpo A** è costituito dall'appartamento avente una superficie commerciale pari a 194,74 mq situato al piano primo e su porzione del piano terra del fabbricato sito nel Comune di Montecosaro Via Redipuglia n.2.

L'unità immobiliare del **corpo A** è composta da locali di civile abitazione (bagno, cucina, soggiorno, camere) al piano primo e da locali accessori (magazzini, dispense, cantine, ecc) su porzione del piano terra oltre che da una soffitta non abitabile accessibile tramite **botola**. Il fabbricato è dotato di scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montecosaro al Foglio n. 9 particella 148 sub 3 e dispone di una corte esterna comune (sub 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 148 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 899,93 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI LIBERTA' UNGHERESE n. 21, piano: T-1-2, intestato a

derivante

da compravendita del 10/10/2006 presso Notaio Rossi Alfonso in Porto Sant'Elpidio (MC) numero 209752/26116 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 17/10/2006 ai numeri 11121

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Potenza Picena, Porto Recanati, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 Km

collegamenti: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'appartamento ed il relativo garage oggetto della presente esecuzione fanno parte di un fabbricato unifamiliare costruito presumibilmente nei primi anni '60'. Il fabbricato è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione, che si sviluppa su porzione del piano terra ed al primo piano, oltre che da una unità immobiliare destinata a garage situata al piano terra. Il fabbricato pertanto è costituito da due piani fuori terra oltre alla soffitta. La particella sulla quale ricade il fabbricato (part. 148) confina a Nord con via Redipuglia, ad Est con corte di fabbricato di altra proprietà, ad Ovest con via Martiri della Libertà Ungherese ed a Sud con via Monte della Giustizia. L'accesso al fabbricato ed al garage avviene da Nord, da via Redipuglia, e rispettivamente attraverso una scala ed un accesso carrabile. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti dei solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Il fabbricato presenta al piano primo locali di civile abitazione ed al piano terra locali accessori ed il garage. Il piano terra ed il primo risultano collegati da una scala interna ed entrambi i piani risultano dotati di accesso dall'esterno (il piano primo da pubblica via mentre il piano terra da corte comune). Il fabbricato dispone inoltre di una soffitta non abitabile accessibile tramite botola. La copertura è del tipo a falde. Esternamente il fabbricato presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con finitura in mattoni a facciavista in un mediocre stato di conservazione.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO - Piano terra e primo

L'unità immobiliare oggetto del presente corpo A è costituita da locali di civile abitazione al piano primo (cucina, camere, soggiorno bagno), da locali accessori (magazzini, cantine, dispense ecc) su porzione del piano terra e da un sottotetto non abitabile accessibile mediante botola situata in corrispondenza del vano scala interno di collegamento tra il piano terra ed il piano primo. E' presente

inoltre un balcone con accesso dal soggiorno-cucina. Il cespite ha una superficie commerciale di 194,74 mq ed un'altezza utile al primo piano di 3.00 m e di 2.50 m al piano terra. Il piano primo risulta privo di termosifoni ed il riscaldamento è affidato ad una stufa a pellet ubicata nel corridoio. L'accesso dall'esterno al piano primo avviene da scala esterna direttamente da pubblica via mentre quello al piano terra da corte comune. Allo stato attuale le finiture dell'appartamento si possono definire di tipo normale e lo stesso versa in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e dotati di persiane in legno; nel bagno sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico sanitarie quali lavandino, bidet, w.c. e vasca da bagno. L'appartamento è pertanto privo di radiatori ed è dotato di caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria e di stufa a pellet per il riscaldamento. I locali del piano primo sono dotati degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. Il piano terra seppur impropriamente utilizzato come abitazione presenta locali allo stato grezzo ovvero privi di rasatura e tinteggiatura, mancanza di porte interne e versa in un mediocre stato di manutenzione e conservazione. E' presente inoltre un bagno non autorizzato. Gli infissi del piano terra risultano di recente installazione e dotati di vetrocamera. I locali del piano terra sono dotati degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. Si evidenzia la presenza di macchie di condensa/umidità e lesioni.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto, come sopra relazionatorisulta di non recente costruzione realizzato nei primi anni 60' con tecnologie ed isolamenti dell'epoca, stufa a pellet e assenza di termosifoni e di impianto di emissione. Non è possibile ottenere il rilascio dell'APE da parte della Regione Marche in quanto per effettuare il deposito presso l'apposito portale è necessario che l'impianto sia dotato di libretto. Infatti il nuovo portale APE Marche - ENEA accetta gli APE solo se corredati del libretto di impianto da caricare in formato PDF. Al fine di avere una classificazione energetica del fabbricato è stato comunque redatto l'APE che però in assenza di libretto di impianto non può essere depositato presso il suddetto portale. Redatto il necessario libretto di impianto e le necessarie verifiche dei fumi l'APE potrà essere depositato ottenendo così l'attestato di deposito ed il numero del certificato. APE redatto sulla scorta del progetto e della documentazione depositata presso il Comune di Montecosaro.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i

diffusori sono in radiatori

CLASSE ENERGETICA:



[99.998 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. non caricato su APE Marche - ENEA

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Civile - Sub 3 P1 (sup. princ.)	135,00	x	100 %	=	135,00
Accessorio abitazione Civile - Sub 3 PT (locali accessori comunicanti)	101,40	x	50 %	=	50,70
Abitazione Civile - Sub 3 P1 (balconi-ballatoi-scala)	16,80	x	30 %	=	5,04

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni

Pagina 11 di 21

Accessorio abitazione Civile - Sub 3

P2 (soffitta non comunicante) 16,00 x 25 % = 4,00
 H>150cm)

Totale: 269,20 194,74

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (Anno 2025 - Semestre I)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.250,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.450,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate,

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni

Pagina 12 di 21

per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per appartamenti di civile abitazione per la zona presa in esame € 800,00 - 1.250,00; media € 1.025,00 (valore valido per unità in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per i box per la zona presa in esame € 700,00 - 1.450,00; media € 1.075,00

Il valore di considerazione (Vm) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € 1.050,00

A tale valore si ritiene necessario applicare dei **coefficienti K** (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.

Coefficienti correttivi:

Primo coefficiente di analisi (K1): riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (fabbricato realizzato nei primi anni 60' mediocri condizioni di manutenzione dello stabile, presenza di corte comune) e dalle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **0,95**.

Secondo coefficiente di analisi (K2): riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge ai limiti della zona residenziale del centro storico di Montecosaro. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.

Terzo coefficiente di analisi (K3): è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e alla tipologia delle finiture ed allo stato di manutenzione. Unità immobiliare di non recente edificazione al piano primo con tre i fronti liberi. Struttura in muratura, assenza impianto di distribuzione e radiatori. Le condizioni e le finiture interne dell'unità immobiliare sono nella norma ed in un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **0,90**.

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovrà essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: $(0,95 * 1,00 * 0,95) = 0,855$ che espresso in percentuale è pari al 85,50 % del valore di considerazione con un decremento arrotondato del 14,50 %.

Pertanto il **valore di considerazione rettificato** sarà pari a: €/mq 1.050,00 x 0,855 = **897,75 €/mq**

Superficie commerciale omogeneizzata: **194,74 mq**

Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà) del cespite è pari a 194,74 mq x 897,75 €/mq = € 174.827,84

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale:	194,74	x	1.050,00	=	204.477,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti correttivi (K1,K2,K3)	-29.649,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:



box singolo a MONTECOSARO Via Redipuglia 2, della superficie commerciale di **34,00 mq** per la quota di:

- 162/648 di piena proprietà (
- 162/648 di piena proprietà (
- 324/648 di piena proprietà (

Diritti di proprietà pari ad 1/1 di un fabbricato unifamiliare costituito da un **appartamento** e dal relativo **garage** e dotato di **corte**. Il **corpo B** è costituito dal garage avente una superficie commerciale pari a 34,00 mq situato su porzione del piano terra del fabbricato sito nel Comune di Montecosaro Via Redipuglia n.2.

L'unità immobiliare del **corpo B** è composta da un unico locale collegato sia al corridoio dell'appartamento limitrofo (sub 3) da apertura senza infisso sia all'esterno, ovvero alla corte comune, mediante portafinestra. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Montecosaro al Foglio n. 9 particella 148 sub 1 e dispone di una corte esterna comune (sub 4).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 148 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche, Potenza Picena, Porto Recanati, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 15 Km

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE.

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni

Pagina 15 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'appartamento ed il relativo garage oggetto della presente esecuzione fanno parte di un fabbricato unifamiliare costruito presumibilmente nei primi anni '60'. Il fabbricato è costituito da una unità immobiliare di civile abitazione, che si sviluppa su porzione del piano terra ed al primo piano, oltre che da una unità immobiliare destinata a garage situata al piano terra. Il fabbricato pertanto è costituito da due piani fuori terra oltre alla soffitta. La particella sulla quale ricade il fabbricato (part. 148) confina a Nord con via Redipuglia, ad Est con corte di fabbricato di altra proprietà, ad Ovest con via Martiri della Libertà Ungherese ed a Sud con via Monte della Giustizia. L'accesso al fabbricato ed al garage avviene da Nord, da via Redipuglia, e rispettivamente attraverso una scala ed un accesso carrabile. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti dei solai di piano e di copertura sono in latero-cemento. Il fabbricato presenta al piano primo locali di civile abitazione ed al piano terra locali accessori ed il garage. Il piano terra ed il primo risultano collegati da una scala interna ed entrambi i piani risultano dotati di accesso dall'esterno (il piano primo da pubblica via mentre il piano terra da corte comune). Il fabbricato dispone inoltre di una soffitta non abitabile accessibile tramite botola. La copertura è del tipo a falde. Esternamente il fabbricato presenta pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con finitura in mattoni a faccia vista in un mediocre stato di conservazione.

DESCRIZIONE DEL GARAGE - Piano terra

L'unità immobiliare oggetto del presente **corpo B** è costituita da un garage sito su porzione del piano terra del fabbricato. Il cespite ha una superficie commerciale di 34.00 mq con altezza interna di 2,50 m ed ed è composto da un unico locale collegato al corridoio dell'appartamento limitrofo (sub 3) e dotato di accesso esterno da corte comune. Allo stato attuale le finiture del garage si possono definire "superiori alla norma" dal momento che viene impropriamente utilizzato come soggiorno-cucina e lo stesso versa in normale stato di conservazione e manutenzione. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è in gres e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico. L'accesso al garage dall'esterno ovvero da pubblica via avviene attraversando la corte comune mediante portafinestra. Il vano è inoltre dotato di una caldaia a pellet.

Degli impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V
 conformità: non rilevabile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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
Garage - Sub 1 PT (sup. princ.)	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Osservatorio Immobiliare (Anno 2025 - Semestre I)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 680,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edificio o

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni

Pagina 18 di 21

con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale. Delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per box per la zona presa in esame € 400,00- 680,00; media € 540,00 (valore valido per unità in stato conservativo normale).

Il valore di considerazione (Vm) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a € 540,00

Superficie commerciale omogeneizzata: 34,00 mq

**Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà) del cespite è pari a 34,00 mq x 540,00 €/mq
= € 18.360,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,00 x 540,00 = **18.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.360,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecosaro, agenzie: Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI I Semestre 2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	194,74	0,00	174.827,84	174.827,84
B	box singolo	34,00	0,00	18.360,00	18.360,00
				193.187,84 €	193.187,84 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 189.437,84

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: € 189.437,84

data 10/03/2026

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni
Pagina 20 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

il tecnico incaricato
Ing. Marco Appolloni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Marco Appolloni
Pagina 21 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

