



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Umberto Rana



CUSTODE:

I.V.G. Marche



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Cristiana Pepa

CF:PPECST70R50H211A

con studio in RECANATI (MC) Largo Monte Cardosa, 5

telefono: 0712365119

fax: 0717576393

email: pepa.architetto@libero.it

PEC: cristiana.pepa@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTELUPONE Via G. Garibaldi 40, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento in oggetto è situato all'interno di un palazzetto, nel centro storico del comune di Montelupone (MC), in via Garibaldi, 40, nei pressi della chiesa Collegiata dei Santi Pietro e Paolo. L'immobile fa parte di una schiera di case tipiche del borgo medievale, con muratura a faccia vista e cornici modanate in mattoni sulle facciate e si sviluppa su tre piani fuori terra. Esso si trova lungo una delle vie principali del Capoluogo, abbastanza larga, e fa da testata all'isolato di cui fa parte. L'edificio si trova nel punto di confluenza di due strade (via Garibaldi e via Andreotto e Perchiodo) che qui creano un piccolo slargo dando respiro e ariosità alla facciata principale. Verso nord l'immobile si affaccia su una corte privata di superficie pari a 50 mq. L'ingresso principale del condominio si colloca sulla facciata sud, all'interno di un elegante portale in mattoni a faccia vista Segnalato anche nell'ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, ARCHITETTONICI E DECORATIVI MAGGIORMENTE SIGNIFICATIVI del piano di recupero del centro storico) e si apre su via Garibaldi. Da questo, percorrendo una scala condominiale, si accede al piano primo, dove si sviluppa l'appartamento oggetto di stima. I prospetti e tutte le parti comuni dell'immobile si presentano in buono stato di conservazione.

Entrando nell'appartamento dal vano scala condominiale, si entra in un ambiente di soggiorno "open space". Dal piccolo disimpegno di ingresso si può accedere al bagno. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina - angolo cottura, di piccole dimensioni e alla camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.92. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 257 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sub. 3
Coerenze: Corte BCNC, via pubblica, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 2 di 16





Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.130,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.130,00
Data di conclusione della relazione:	17/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 13/04/2021, con scadenza il 13/04/2029, registrato il 25/05/2021 a Pinerolo ai nn. 2296 serie 3t (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3600,00€/annui.

Relativamente al canone di locazione, in occasione dell'accesso, l'occupante forniva copia dell'ordinanza di assegnazione emessa in data 01 marzo 2024, nell'ambito della procedura esecutiva mobiliare rge 6991/2023 dal Tribunale di Torino, promossa da Condominio di via Garibaldi n.8 blocco 3 – Volvera (TO) contro l'odierno esecutato, a mezzo del quale il G.E. ordinava al [REDACTED] di versare al creditore "le somme dichiarate dovute al debitore esecutato a titolo di canoni di locazione, sino al saldo del credito".

Ordinanza emessa in epoca anteriore alla trascrizione pignoramento, e dunque opponibile alla presente procedura esecutiva. Considerando l'ammontare del credito azionato, ed il quantum dovuto a titolo di canone di locazione, tale incombenza dovrebbe esaurirsi nel mese di giugno 2025.

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**, stipulata il 24/11/2006 a firma di Notaio dott. Sabino Patrino ai nn. 35530/13440 di repertorio, registrata il 24/11/2006 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 35530/13440, iscritta il 28/11/2006 ai nn. 5404/21044, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 26, part. 257, sub.5

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/08/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Corte D'Appello di Torino ai nn. 19581 di repertorio, registrata il 06/08/2024 a TORINO ai nn. 19581, trascritta il 16/09/2024 a agenzia entrate Macerata ai nn. 13138/10295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a Immobile individuato al catasto Fabbricati al Fg. 26, part. 257, sub.5

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:

Si tratta di edificio in Centro Storico, in zona di interesse Storico artistico. Esso è quindi soggetto a specifiche normative ed eventuali pareri della Soprintendenza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto notarile di compravendita (dal 15/12/2005), con atto stipulato il 15/12/2005 a firma di Notaio dott. Gianferro Pacifico ai nn. 80318/26916 di repertorio, trascritto il 30/12/2005 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 12180.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 26 part. 257 sub 5

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto Notarile di Compravendita (dal 19/02/1993 fino al 15/12/2005), con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di Notaio dott. Gianferro Pacifico ai nn. 43080 di repertorio, trascritto il 10/03/1993 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 1649.

Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 26 part. 257 sub 5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 4 di 16

Autorizzazione Edilizia N. **66/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di persiane, presentata il 24/08/1993 con il n. 4926 di protocollo, rilasciata il 16/09/1993 con il n. 66 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 26 part. 257 sub 5

Concessione in sanatoria N. **122/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere abusive relativa a frazionamento di immobile, cambio di destinazione d'uso di porzione, , presentata il 29/03/1986 con il n. 1465 di protocollo, rilasciata il 28/04/1994 con il n. 122 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 26 part. 257 sub 5-sub 6-sub 7

Denuncia Inizio Attività N. **3972/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 13/03/2006 con il n. 3972 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 26 part. 257 sub 5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE ART.26 LR 34/92 ADEGUATA ALLA DGP 271/2019 ED AI PARERI DEGLI ENTI ADEGUATO AL DECRETO PRESIDENZIALE N. 103 DEL 17.05.2021 - PROVINCIA DI MACERATA, l'immobile ricade in zona A- zone di interesse storico artistico - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecniche di Attuazione del PRG: art. 13.

CAPO II - ZONE RESIDENZIALI ART. 13 - ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO - A –

DEFINIZIONE: Sono state definite zone A quelle parti del territorio comunale dove uno o più elementi che ne caratterizzano la struttura fisico-insediativa, sono considerati tutt'ora vitali, permanenze di un passato più o meno lontano da cui derivano senso e valore per gli insediamenti attuali e futuri. Le zone A sono state individuate altresì con la finalità di salvaguardare il patrimonio storico edilizio ed insediativo urbano ed extraurbano e con esso le tipologie consolidate di antropizzazione del territorio. Tutte le zone A sono "zone di recupero" ai sensi della L. 457/78. Le zone A individuate dal PRG, assimilate alle zone A di cui al D.M. 1444/'68, sono articolate nelle seguenti sottozone: § A CENTRO STORICO; § AF NUCLEO STORICO NELLE FRAZIONI (San Firmano) § AE COMPLESSI, EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI DI PREGIO STORICO-ARTISTICO; DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone A, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 11 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 15 - 16- 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 24 - 27 - 28 - 29 - 32 . NORME GENERALI: Laddove il Piano ammette, ai successivi articoli, l'intervento Edilizio Diretto, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere la redazione di Piani di Recupero ai sensi della L. 457/'78.

ART. 13.1 - SOTTOZONE A : CENTRO STORICO DEFINIZIONE: La sottozona A comprende l'edificato "antico" del Comune di Montelupone e parte degli sviluppi esterni alle mura dove gli edifici, i manufatti e le tipologie insediative, costituiscono documentazione e patrimonio collettivo degno di tutela e salvaguardia. ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Urbanistico Preventivo di iniziativa pubblica: Piano Particolareggiato o Piano di Recupero esteso al comparto minimo di intervento perimetrato nella tavola di Piano scala 1:2.000. Il PRG recepisce integralmente il Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) approvato con D.C.C. n. 36 del 24.09.1999. Qualora il comparto minimo di intervento individuato dal PRG per la sottozona A non coincida con il perimetro del PPCS, l'Amministrazione Comunale dovrà provvedere, entro due anni dall'approvazione definitiva del PRG, alla revisione di detto PPCS o alla redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno dell'attuale perimetro oggetto di PPCS vigente valgono gli interventi ivi definiti. INDICI E PARAMETRI: Valgono gli

indici e parametri di cui all'art. 7 del DM 1444/68.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Finalità del Piano Particolareggiato e del Piano di Recupero sono il risanamento conservativo edilizio ed urbanistico del tessuto storico, oltre all'incentivazione al riuso degli immobili con destinazioni compatibili al loro pregio storico-artistico. Le sottozone FV "Verde pubblico attrezzato" e FP "Parcheggi pubblici" perimetrati all'interno della sottozona A, dovranno essere oggetto di pianificazione in sede di revisione del PPCS o di redazione del nuovo Piano Particolareggiato o del Piano di Recupero. Compete a detti Piani stabilire ulteriori categorie di intervento compatibili oltre quelle ammesse dal PRG.

Piano di Recupero del centro Storico vigente, in forza di delibera Riadozione 2018 - D.C.G. n. 92 del 28/06/2018, l'immobile ricade in zona Centro Storico - Capoluogo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Si veda le Norme tecniche di Attuazione al PDR del Centro Storico allegate alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: art. 24 d.P.R. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica per Agibilità: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Non è stata reperita l'agibilità presso l'ufficio tecnico comunale, nè la fine lavori relativa ai lavori di manutenzione straordinaria autorizzati con DIA nel 2006. Tuttavia è presente agli atti il Certificato di conformità degli impianti, relativo al 2006, coincidente con i lavori oggetto della DIA.

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01) - DIA n. 1498 -2006)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 26 particella 257 sub 5



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

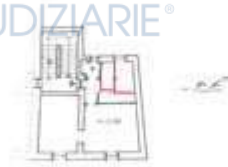
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: € 500,00
- Diritti catasto: € 70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

La posizione della porta della camera presente nella planimetria catastale è difforme rispetto a quella effettiva e autorizzata: si tratta di puro errore di disegno, in quanto la porta non è stata mai modificata.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 - CEI 64/8)

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN MONTELUPONE VIA G. GARIBALDI 40, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTELUPONE Via G. Garibaldi 40, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

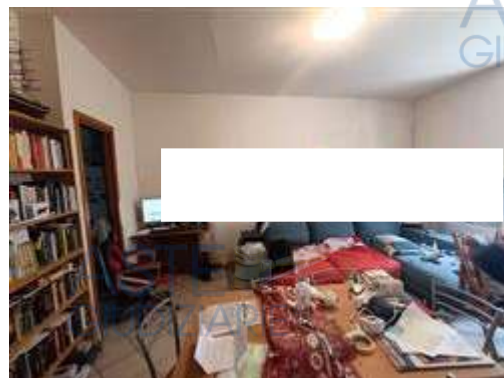
L'appartamento in oggetto è situato all'interno di un palazzetto, nel centro storico del comune di Montelupone (MC), in via Garibaldi, 40, nei pressi della chiesa Collegiata dei Santi Pietro e Paolo. L'immobile fa parte di una schiera di case tipiche del borgo medievale, con muratura a faccia vista e cornici modanate in mattoni sulle facciate e si sviluppa su tre piani fuori terra. Esso si trova lungo una delle vie principali del Capoluogo, abbastanza larga, e fa da testata all'isolato di cui fa parte. L'edificio si trova nel punto di confluenza di due strade (via Garibaldi e via Andreotto e Perchiodo) che qui creano un piccolo slargo dando respiro e ariosità alla facciata principale. Verso nord l'immobile si affaccia su una corte privata di superficie pari a 50 mq. L'ingresso principale del condominio si colloca sulla facciata sud, all'interno di un elegante portale in mattoni a faccia vista. Segnalato anche nell'ABACO DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI, ARCHITETTONICI E DECORATIVI MAGGIORMENTE SIGNIFICATIVI del piano di recupero del centro storico) e si apre su via Garibaldi. Da questo, percorrendo una scala condominiale, si accede al piano primo, dove si sviluppa l'appartamento oggetto di stima. I prospetti e tutte le parti comuni dell'immobile si presentano in buono stato di conservazione.

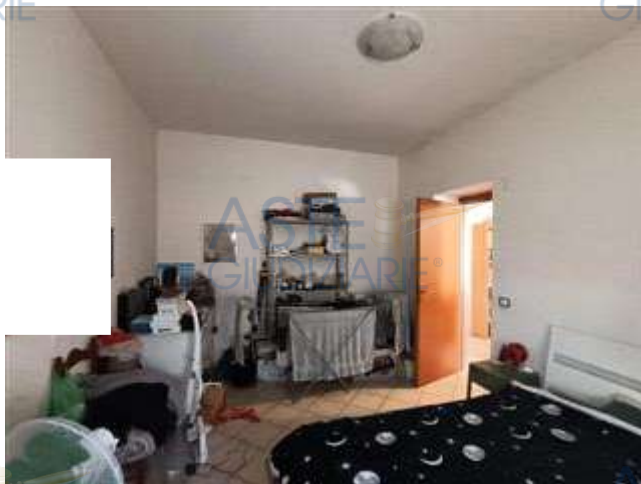
Entrando nell'appartamento dal vano scala condominiale, si entra in un ambiente di soggiorno "open space". Dal piccolo disimpegno di ingresso si può accedere al bagno. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina - angolo cottura, di piccole dimensioni e alla camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.92. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 257 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 35 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sub. 3
- Coerenze: Corte BCNC, via pubblica, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 2006.



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

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro sportivo
scuola elementare
scuola per l'infanzia
farmacie
parco giochi
municipio
teatro

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 9 di 16

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autobus



al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sotto della media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Entrando nell'appartamento dal vano scala condominiale, attraverso un portoncino blindato, ci si ritrova in un ambiente di soggiorno "open space" di superficie pari a 21,80 mq. , ben illuminato dalla finestra che si affaccia su via Gariblandi. Dal piccolo disimpegno di ingresso si può accedere al bagno (4,25 mq.), dotato di doccia, lavandino, bidet, wc e lavatrice. Esso prende aria e luce dalla finestra che si affaccia sul cortile interno. Dal soggiorno si accede direttamente alla cucina - angolo cottura, di piccole dimensioni (3,80 mq), anch'essa dotata di aereazione e illuminazione naturale, grazie alla presenza di una finestra, anche questa aperta verso la corte interna. Dal soggiorno si accede direttamente alla camera da letto di superficie pari a 16 mq. , che prende luce dalla finestra sul lato sud, con affaccio su via Garibaldi. L'altezza misurata delle stanze è pari a 2,92 m.

L'edificio ha struttura portante in muratura e solai in legno, controsoffitati. La sua costruzione risale al XIX secolo circa. Non presenta segni di dissesti strutturali. Per quanto riguarda le finiture, esse si presentano in un discreto stato di manutenzione. I pavimenti sono in gres porcellanato; il bagno e la cucina hanno un rivestimento in ceramica con altezza di circa 2.00 m; le finestre sono in pvc con vetro-camera, dotate di zanzariere e persiane esterne in legno come sistema oscurante; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Si riscontrano segni di naturale vetustà negli ambienti e sono presenti segni di umidità su alcune murature. Difetti sistemabili con normale manutenzione ordinaria. L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: - idrico-sanitario, con attacchi e scarichi presenti in cucina e nei bagni; - elettrico, con almeno un punto luce, diverse prese (comprese prese TV) ed interruttori per ogni ambiente; - termico, con riscaldamento generato da caldaia posta nel cucinino e apparecchi di emissione interna (radiatori) a parete; anche l'acqua calda sanitaria ha come generatore la suddetta caldaia; - telefonico e citofonico. L'immobile è stato oggetto di ristrutturazione nel 2006.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Finestre con vetro-camera realizzati in pvc

nella media



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in mattoni a faccia vista

al di sopra della media



infissi interni: porte in legno realizzati in legno tamburato

al di sopra della media



pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

al di sopra della media



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

al di sopra della media



tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 10 di 16



rivestimento interno: posto in cucina-bagno al di sopra della media
realizzato in ceramica
scale: scale condominiali con rivestimento in marmo



buono



Delle Strutture:

solai: legno

al di sopra della media



tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 11 di 16





CLASSE ENERGETICA:

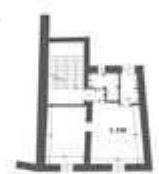
[209,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250717-043030-75542 registrata in data 17/07/2025

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
Appartamento al piano primo	67,00	x	100 %	=	67,00
Totale:	67,00				67,00



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 12 di 16



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: sito internet - Casa.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via Manzoni, 10

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 60

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: sito internet: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento piano terra

Indirizzo: Via Roma, 6

Superfici principali e secondarie: 66

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.212,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/05/2025

Fonte di informazione: sito internet: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento centro storico

Indirizzo: Piazzale Cairoli, 4

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.059,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2025

Fonte di informazione: sito internet: Idealista.it

Descrizione: Apprtamento centro storico

Indirizzo: Via Garibaldi, 43a

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:



Prezzo: 110.000,00 pari a 1.549,30 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/07/2025

Fonte di informazione: sito internet: idealista.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via degli orti

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si stabilisce di adottare un criterio di stima per VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE, basandosi sulla superficie catastale (verificata sul posto con rilievi di riscontro), così come definito dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, attribuendo un valore medio al mq, considerate le pertinenze esterne e lo stato complessivo dello stesso. La superficie catastale delle unità immobiliari è data dalla somma delle seguenti superfici: superficie reale dell'immobile, comprensiva dei muri interni ed esterni, superfici delle pertinenze ponderata con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

Nel nostro caso la superficie lorda dell'appartamento è pari a 67 mq. e non sono presenti pertinenze.

Dall'osservazione dei prezzi indicati dall'osservatorio del mercato immobiliare ed a seguito del raffronto dei prezzi proposti per la vendita di immobili simili da parte delle agenzie immobiliari (gli annunci immobiliari si riferiscono tutte ad appartamenti situati nel Centro Storico di Montelupone, con caratteristiche simili), tenuto conto delle condizioni di manutenzione in cui l'immobile si trova e della sua posizione all'interno dell'edificio, della zona di ubicazione e di tutte le caratteristiche dello stesso, si è proceduto dapprima ad effettuare la media dei valori al mq degli immobili presi in esame, successivamente rivalutandola e/o rimodulandola per il caso specifico.

Facendo una media aritmetica del prezzo unitario dei 5 appartamenti presi come riferimento si ottiene:

$1181,82 \text{ €} + 1212,12 \text{ €} + 1059,52 \text{ €} + 1549,30 \text{ €} + 1500,00 \text{ €} = 6502,76 \text{ €} / 5 = 1300,55 \text{ €/mq}$. Tuttavia si vuole evidenziare che gli appartamenti quotati sopra tra i 1.200 e i 1.500 €/mq sono stati ristrutturati recentemente, mentre l'appartamento oggetto di stima è stato ristrutturato nel 2006 (circa 20 anni fa). Nelle valutazioni del Borsino Immobiliare, si è preso come riferimento i valori di immobili di fascia media della zona "Centro Storico", in quanto l'edificio è ristrutturato, ma con necessità di manutenzione. Il Borsino immobiliare prevede per questa tipologia di immobili un prezzo/mq che va da 703,00 €/mq a 1137,00 €/mq. Il valore medio sarebbe: $703 + 1137 = 1840 / 2 = 920,00 \text{ €/mq}$

Nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate sono stati considerati i valori per abitazioni in stato conservativo normale, che oscillano tra 760,00 €/mq e 1150,00 €/mq. Il prezzo medio sarebbe: $760 + 1150 = 1910 / 2 = 955,00 \text{ €/mq}$. Considerando lo stato dell'immobile, la mancanza di ascensore, la qualità delle finiture, la metratura, la distribuzione interna, lo stato degli spazi comuni e le valutazioni di cui sopra, si ritiene di poter dare all'immobile un valore di 1.100,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	67,00	x	1.100,00	=	73.700,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 73.700,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.700,00
---	---------------------

tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 14 di 16



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si procederà con il metodo del confronto di mercato, che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altri immobili (comparabili) dalle caratteristiche simili, riconducibili nello stesso segmento di mercato. Il valore di stima deriva dal prezzo degli immobili di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame. La misura delle superfici degli immobili si è svolta con rilievo dell'immobile e confronto con la documentazione catastale. Il criterio assunto per la misurazione della superficie è il criterio SEL (superficie esterna lorda), il quale include: lo spessore dei muri perimetrali, un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, i muri interni, i tramezzi, le colonne, i pilastri, i vani accessori comunicanti o non comunicanti (cantine, terrazze, ecc) considerati secondo un opportuno coefficiente di ragguaglio (DPR 138/98)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montelupone (Mc), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI, 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	appartamento	67,00	0,00	73.700,00	73.700,00
				73.700,00 €	73.700,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota è indivisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.570,00

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

€ 72.130,00

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:

€. 72.130,00

data 17/07/2025



il tecnico incaricato
Cristiana Pepa



tecnico incaricato: Cristiana Pepa

Pagina 16 di 16

