

 TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

Sezione Civile

 **Registro Generale Esecuzione** 

Procedura promossa da:

 **ISEO SPV S.R.L.**
contro



 **PROCEDURA ESECUTIVA N. 185/2023 R.G.E.**
(Procedura esecutiva riunita: R.G.E. 48/2025) 

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Filomena Di Gennaro

Camerino, li 16/02/2026

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Mosconi)





ELABORATO PERITALE AGGIORNATO

A SEGUITO DI PIGNORAMENTO SUCCESSIVO E RIUNIONE PROCEDURE

Il sottoscritto Geom. Massimo MOSCONI nato a Camerino il 30/05/1975, con Studio Tecnico in Camerino (MC) - Via Fortunato Savini n. 10, iscritto all'albo professionale del Collegio Circondariale dei Geometri di Camerino al n. 302, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 185/2023 R.G.E., promossa da ISEO SPV S.r.l. contro



PREMESSO CHE:

- in data 15/01/2025 veniva depositata relazione di stima relativa ai beni immobili pignorati con il primo atto di pignoramento;
- nella stessa veniva segnalata la mancata inclusione di ulteriori particelle catastali intestate agli esecutati e funzionalmente connesse all'immobile oggetto di esecuzione;
- con successivo atto di pignoramento, iscritto al n. 48/2025 R.G.Es., venivano sottoposti a vincolo gli ulteriori beni immobili segnalati;
- con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 18/09/2025 veniva disposta la riunione della procedura n. 48/2025 R.G.Es. alla procedura n. 185/2023 R.G.E., con incarico allo scrivente di procedere alla stima dei beni ulteriormente pignorati;

redige la presente relazione di stima aggiornata e completa, che ricomprende l'intero compendio immobiliare oggi oggetto di esecuzione, al fine di fornire un quadro unitario e organico dei beni da porre in vendita.

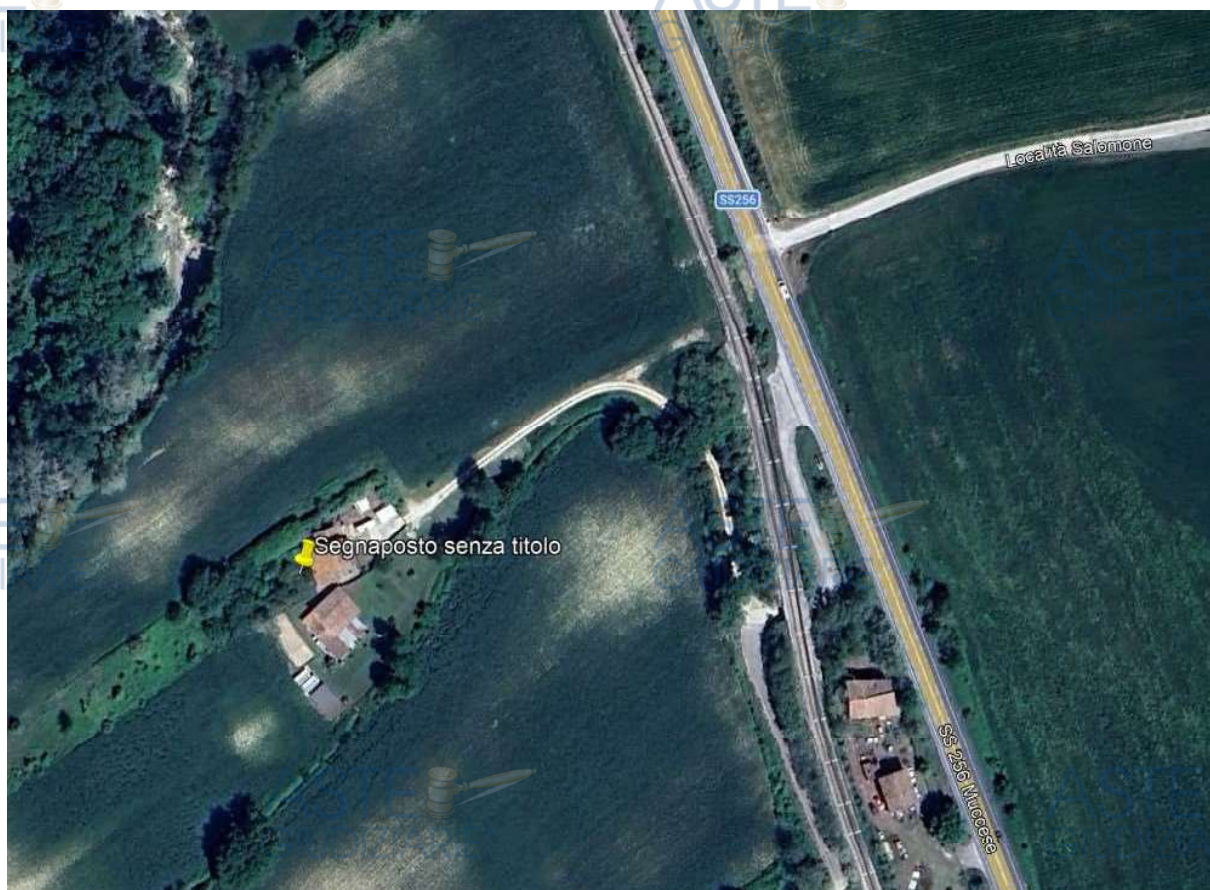


1) *Descrivere i beni pignorati, anche per mezzo di planimetrie ed allegando alcune fotografie degli stessi, indicando con precisione l'attuale indirizzo (Via e n. civico).*

Ubicazione degli immobili:

Gli immobili oggetto del procedimento, fabbricato, area urbana e terreni, sono situati nel Comune di Matelica (MC), in Vocabolo Fornaci Vecchie n. 435, a circa 4 km dal Capoluogo.

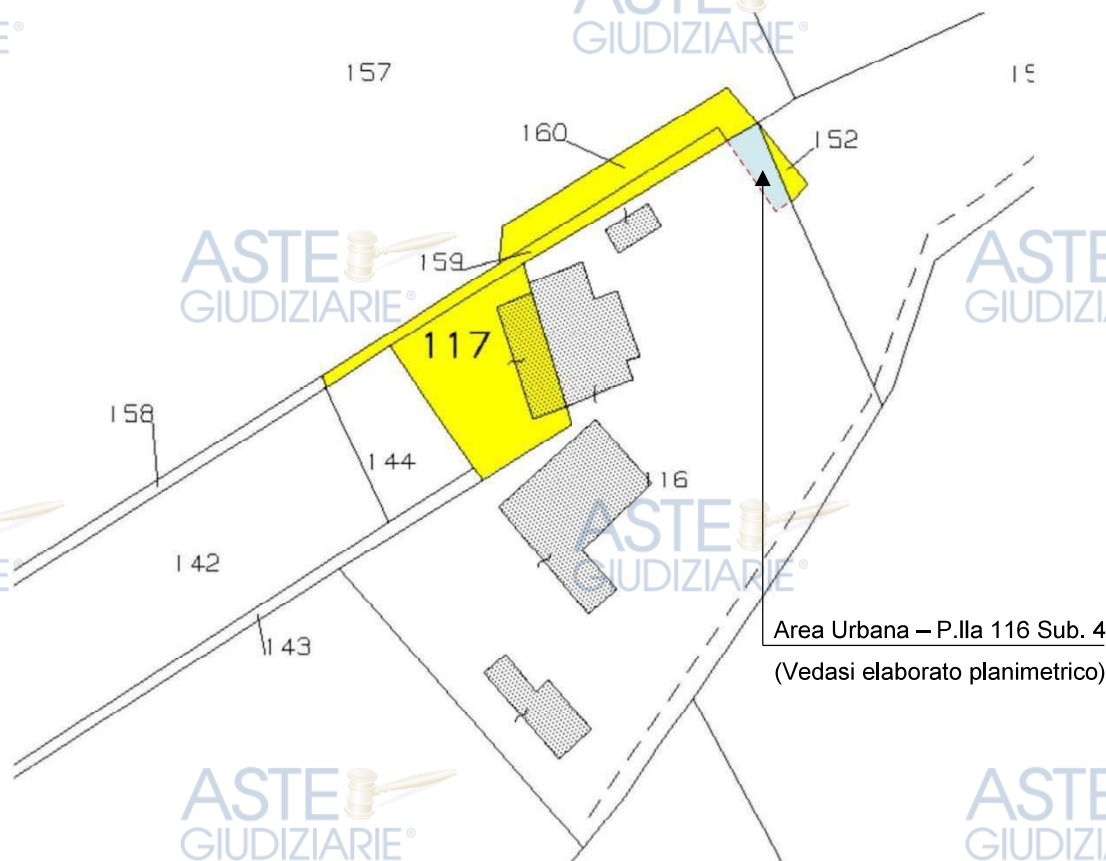
Ubicati in zona rurale, sono facilmente raggiungibili dalla Strada Provinciale 256 Muccese che collega Matelica e Cerreto D'Esi.



Ubicazione degli immobili – Immagine satellitare estratta da Google Earth

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Stralcio estratto di mappa - Foglio 21 (non in scala)

In evidenza le particelle costituenti il compendio immobiliare

Descrizione del fabbricato (Foglio 21 – P.Illa 117 sub. 2 e 3)

L'immobile consiste in una porzione di fabbricato in aderenza con altra proprietà, sviluppato su due livelli fuori terra e un piano seminterrato. Dalle verifiche urbanistiche effettuate è emersa l'assenza di titoli abilitativi, tuttavia il fabbricato risulta presente nell'estratto originale di impianto catastale, elemento che ne attesta la presenza storica e consente di collocarne verosimilmente la realizzazione in epoca antecedente al 1° settembre 1967. L'edificio, di forma rettangolare, presenta una struttura portante in muratura: blocchi di cemento nella parte fuori terra (P.T – P.1) e muratura in pietra lungo il perimetro del piano seminterrato. Il solaio di interpiano tra piano terra e primo piano, così come quello di copertura, è realizzato in latero-cemento, mentre il solaio tra il piano seminterrato e il piano terra è costituito da una volta a botte in mattoni pieni, ad arco ribassato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Le tamponature interne sono in blocchi di laterizio disposti in foglio. La copertura del tetto è a falda unica, con manto in coppi di laterizio. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco grezzo e tinteggiate in tonalità chiara.

Gli accessi al fabbricato sono due. Il primo, ubicato sul lato sud, è costituito da una porta in alluminio anodizzato di colore oro, dotata di pannellature in vetro decorato. Il secondo ingresso, posto sul lato ovest lungo il prospetto di maggiore sviluppo lineare, è raggiungibile mediante breve rampa di scalini esterni in alluminio con ringhiere laterali, ed è protetto da tettoia in legno. Tale accesso è costituito da portone in legno.

Sul medesimo lato, in posizione pressoché centrale, è presente una scala esterna scoperta con rampa in discesa, che consente l'accesso al piano seminterrato, dotato di porta d'ingresso ad arco ribassato.

Le aperture, disposte in modo regolare sui vari prospetti, sono costituite da finestre munite di infissi in legno e persiane esterne in PVC, queste ultime verosimilmente installate in epoca successiva. Il sistema di smaltimento delle acque meteoriche è costituito da canale di gronda in lamiera zincata, collegato a pluviali verticali del medesimo materiale.



Lato sud-ovest



Lato sud



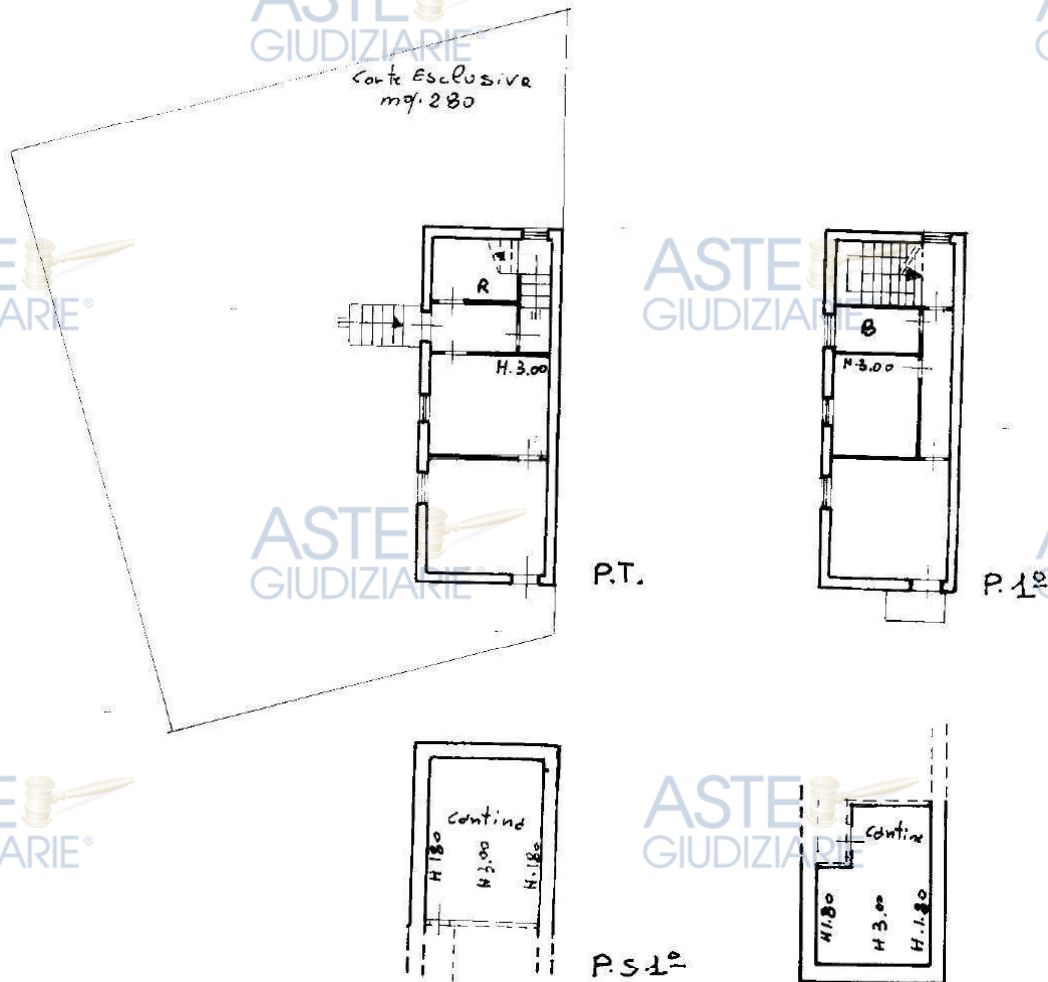
Scala accesso al PS1

Distribuzione interna:

Piano Terra (PT): Adibito a zona giorno, comprende un disimpegno che collega direttamente gli ambienti della cucina, del soggiorno, del ripostiglio e il vano scala per l'accesso al piano superiore.

Piano Primo (P1): Destinato a zona notte, è raggiungibile tramite una scala interna e si compone di un disimpegno, due camere e un bagno.

Piano Seminterrato (S1): Locale cantina e deposito, costituito, a differenza di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali sotto riportate, da un unico ampio ambiente.



Planimetrie catastali (non in scala)

Foglio 21 – P.Illa 117 sub. 2 e 3

Finiture interne:

Le finiture interne dell'edificio risultano eterogenee. Al piano terra sono presenti pavimentazioni in piastrelle di ceramica di diverso formato e tonalità, mentre al piano superiore si rileva prevalentemente pavimentazione in marmettoni in graniglia; fa eccezione la camera matrimoniale, ubicata sul lato sud, che presenta pavimentazione in listelli di parquet.

Gli intonaci interni sono di tipo civile, con tinteggiature in tonalità chiare e colorate; in diversi ambienti si riscontrano evidenti segni di usura e disomogeneità. Gli infissi interni sono in legno, con profili semplici e vetri singoli, le soglie di finestre e portefinestre sono realizzate in marmo.

Corte esclusiva:

La corte esclusiva esterna risulta parzialmente recintata mediante rete metallica a maglie con paletti metallici e, per la restante parte, delimitata da siepi. L'area si presenta incolta, con vegetazione spontanea che interessa gran parte della superficie.

Stato manutentivo del fabbricato:

Lo stato manutentivo dell'immobile risulta complessivamente precario, con evidenti segni di degrado riconducibili al prolungato stato di abbandono.

Le facciate esterne presentano porzioni di intonaco annerito e fenomeni di umidità ascendente, particolarmente marcati lungo le pareti del piano seminterrato. Gli infissi esterni in legno mostrano condizioni di degrado, con verniciature deteriorate e deformazioni locali.

All'interno, con particolare evidenza nelle pareti perimetrali del piano primo, si riscontra umidità diffusa, con ampie zone di annerimento degli intonaci attribuibili a fenomeni di condensa e umidità, nonché distacchi localizzati, questi più marcati al piano seminterrato. Le pavimentazioni evidenziano segni di usura, mentre gli impianti tecnologici appaiono obsoleti e verosimilmente non conformi agli standard normativi attuali.

In conclusione, pur non emergendo evidenti criticità strutturali, anche in relazione agli eventi sismici del 2016, l'immobile necessita di interventi di manutenzione straordinaria, finalizzati al risanamento ed all'eliminazione delle problematiche di umidità, oltre al necessario adeguamento degli impianti alle normative vigenti.

Area urbana e terreni (Foglio 21 – P.IIa 116 sub. 4; P.IIe 160, 152, 159)

L'area urbana, inserita all'interno di particella catastale di altra proprietà, è situata in prossimità della strada di accesso, di modesta estensione, costituisce collegamento diretto tra la viabilità principale e le particelle interne.

Le particelle di terreno, di natura agricola e con morfologia prevalentemente pianeggiante o lievemente acclive, risultano tra loro contigue e formano una fascia continua, configurandosi di fatto quale percorso di accesso diretto al fabbricato, garantendo piena autonomia funzionale rispetto alle proprietà confinanti, senza necessità di attraversamento di fondi di terzi.

2) Individuare catastalmente gli immobili, indicando la consistenza, le coerenze, gli attuali confini, la provenienza, la titolarità, nonché menzionando l'eventuale esistenza su di essi di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia), ovvero di servitù prediali o di altri vincoli od oneri.

Individuazione catastale: viste le schede e le visure in atti, l'immobile oggetto del procedimento risulta catastalmente distinto come segue:

Fabbricati:

Foglio 21 - part. 117 - sub. 2 (Abitazione con corte esclusiva P.T - 1 - S1)

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 454,48

Confini: Ad Ovest su terreno di proprietà; a Nord su terreno di proprietà; ad Est su altra proprietà; a Sud su altra proprietà.

Foglio 21 - part. 117 - sub. 3 (Magazzino P.S1)

Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 18 mq, Rendita € 23,24

Confini: Ad Ovest su corte esclusiva; a Nord su corte esclusiva; ad Est su altra proprietà; a Sud su corte esclusiva.

Area urbana e terreni:

Foglio 21 - part. 116 - sub. 4 (Area urbana)

Categoria F/1, Consistenza 43 mq

Confini: Ad Ovest su corte di altra proprietà; a Nord su terreno di proprietà; ad Est su terreno di proprietà; a Sud su corte di altra proprietà.

Foglio 21 - part. 152 (Terreno)

Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie: 00 are 06 ca

Reddito dominicale € 0,02 – Reddito agrario € 0,02

Confini: Ad Ovest su area urbana di proprietà; a Nord su terreno di altra proprietà; ad Est su terreno di altra proprietà; a Sud su terreno di altra proprietà.

Foglio 21 - part. 160 (Terreno)

Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie: 01 are 49 ca

Reddito dominicale € 0,38 – Reddito agrario € 0,50

Confini: Ad Ovest su terreno di altra proprietà; a Nord su terreno di altra proprietà; ad Est su terreno di altra proprietà; a Sud su terreno e area urbana di proprietà.

Foglio 21 - part. 159 (Terreno)

Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie: 01 are 26 ca

Reddito dominicale € 0,33 – Reddito agrario € 0,42

Confini: Ad Ovest su terreno di proprietà; a Nord su terreno di altra proprietà e di proprietà; ad Est su terreno di proprietà; a Sud su corte di altra proprietà, su corte di proprietà e terreno di proprietà.

Coerenze catastali: in riferimento alle planimetrie catastali in atti, l'abitazione con corte esclusiva (P.T – P.1 – S1) presenta le seguenti incoerenze:

- Piano Terra (abitazione): La planimetria del fabbricato risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto; si rileva tuttavia l'assenza della rappresentazione grafica della scala di accesso al piano seminterrato. Il perimetro della corte esclusiva, sul lato sud, sembrerebbe seguire un andamento meno inclinato rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale.
- Piano Primo (abitazione): La planimetria risulta rispondente allo stato di fatto.
- Piano Seminterrato (cantina): Il subalterno 2, ovvero la porzione nord del vano, risulta configurato quale locale accessorio dell'abitazione principale. Il subalterno 3, porzione sud, costituisce invece distinta unità immobiliare classata in categoria catastale C/2.

Dalle planimetrie catastali in atti, i due subalterni risultano distinti e separati mediante divisorio centrale, nel quale è ricavato un disimpegno (sub. 1 – BCNC) che consente l'accesso alle rispettive unità immobiliari.

Tuttavia, allo stato di fatto tale suddivisione non risulta presente, configurandosi l'intero piano seminterrato come un unico ambiente.

Provenienza e titolarità: La provenienza dell'immobile identificato catastalmente Foglio 21 P.IIa 117 Sub. 2 (Abitazione corte esclusiva), è avvenuta mediante Atto di compravendita del 17/12/2002 numero di repertorio 58359 a rogito del Notaio Moretti Antonio con sede in Civitanova Marche (MC) e trascritto il 02/01/2003 Reg. part. n. 31.

La provenienza degli immobili identificati catastalmente al Foglio 21 P.IIa 117 Sub. 3 (Magazzino); P.IIa 116 Sub. 4 (Area urbana), P.IIe 152-159-160 (Terreni), è avvenuta mediante Atto di compravendita del 17/12/2002 numero di repertorio 58359 a rogito del Notaio Moretti Antonio con sede in Civitanova Marche (MC) e trascritto il 02/01/2003 Reg. part. n. 33.

Pertanto, relativamente agli immobili oggetto del procedimento sopra elencati, la situazione attuale degli intestati risulta la seguente:

Esistenza diritti, servitù, vincoli od oneri: Sugli immobili in oggetto, non risultano altre formalità pregiudizievoli oltre quelle già evidenziate nella certificazione notarile e confermate dalle ispezioni ipotecarie effettuate, allegate alla presente.

3) Rilevare eventuali difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari, segnalando eventuali variazioni dei dati personali (p. es. a seguito di frazionamenti o riclassificazioni).

Effettuati i dovuti accertamenti attraverso l'esame dei registri immobiliari, non si rilevano difformità in merito all'identificazione degli immobili contenuta nell'atto di pignoramento, né variazioni dei dati personali.



4) Accertare se l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato (o ai debitori esecutati) sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

Da quanto accertato presso l'Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, regolari risultano i passaggi di proprietà degli immobili oggetto di procedimento in capo all'esecutato nel ventennio.



5) Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari.

A seguito di ispezioni ipotecarie nel periodo oltre il ventennio, effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in capo agli esecutati -- , relativamente agli immobili oggetto del pignoramento, risultano pubblicate le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2003 - Registro Particolare 31 Registro Generale 36 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 58359 del 17/12/2002. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili diti in MATELICA (MC) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
- TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/01/2003 - Registro Particolare 33 Registro Generale 38 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 58359 del 17/12/2002. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili diti in MATELICA (MC) - SOGGETTO ACQUIRENTE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 02/01/2003 - Registro Particolare 7 Registro Generale 39 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 58360 del 17/12/2002. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in MATELICA (MC) - SOGGETTO DEBITORE.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/10/2022 - Registro Particolare 1953 Registro Generale 16708 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 58360 del 17/12/2002. IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Immobili siti in MATELICA (MC) - SOGGETTO DEBITORE.



- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/01/2024 - Registro Particolare 3 Registro Generale 3 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 3457 del 27/12/2023. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MATELICA (MC).
- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2025 - Registro Particolare 4194 Registro Generale 5599 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 895 del 14/03/2025. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in MATELICA (MC).

Tutte formalità sopra elencate in capo agli esecutati e agli immobili, trovano riscontro nelle ispezioni ipotecarie allegate alla presente (*Allegato f*).

6) Accertare la destinazione urbanistica dei terreni e la conformità degli edifici alle norme urbanistiche, nonché la loro agibilità; nel caso in cui vengano rilevate irregolarità edilizie, precisare se esse siano sanabili dall'aggiudicatario e -ove possibile- con quale spesa (indicativa).

Effettuati i dovuti accertamenti presso il competente Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Matelica (MC), gli immobili oggetto del procedimento risultano urbanisticamente ricadenti come segue:

- Visto il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), gli immobili risultano ricadenti in **Zona agricola di salvaguardia paesistico - ambientale “EA”**, regolamentata dall'Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione (*Allegato d*).

Per quanto riguarda il fabbricato, effettuata in data 03/12/2024 regolare richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il competente Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Matelica (MC) registrata al prot. n. 23634, il responsabile comunale comunicava mezzo posta certificata che per l'immobile oggetto del procedimento **NON risultano titoli abilitativi rilasciati.**

È stato altresì appurato, tramite acquisizione dell'estratto di mappa originale d'impianto, che l'immobile risultava presente già in epoca antecedente al 1° settembre 1967, data di introduzione dell'obbligo di licenza edilizia per i centri abitati ai sensi della Legge 765/1967 (cd. "Legge Ponte"). Da tale data, divenne obbligatorio il possesso di specifici titoli edilizi per la legittimazione delle costruzioni.

Si evidenzia che per immobili edificati ante 1967, il vincolo di conformità urbanistica si basa prevalentemente sull'accertamento dello stato di fatto e sulla destinazione d'uso storicamente consolidata. Tuttavia, si segnala che, sebbene il catasto non abbia valore probatorio ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica, al momento il documento acquisito rappresenta l'unica fonte ufficiale di riferimento per quanto riguarda la configurazione dell'immobile.

In merito alle incoerenze catastali segnalate, nella precedente relazione, lo scrivente CTU, considerata l'esclusione dal pignoramento dell'immobile identificato al subalterno n. 3, riteneva necessario prevedere il ripristino materiale della suddivisione interna rappresentata nelle planimetrie catastali, al fine di garantire l'esclusività e l'indipendenza funzionale delle due unità in previsione dell'eventuale aggiudicazione del compendio. Allo stato attuale, essendo detto immobile ricompreso nel pignoramento, si ritiene sufficiente provvedere all'aggiornamento catastale mediante rappresentazione conforme allo stato dei luoghi. Il costo indicativo per l'aggiornamento delle planimetrie catastali da parte di tecnico abilitato, può ragionevolmente stimarsi in circa euro 1.000,00.

Si evidenzia infine l'opportunità di procedere ad una verifica degli esatti confini della corte esclusiva, dell'area urbana e dei terreni, da eseguirsi mediante rilievo sul posto a cura di tecnico abilitato, al fine di garantire una chiara ed univoca individuazione delle superfici e della delimitazione materiale dei beni. Il costo indicativo per la predetta attività tecnica può ragionevolmente stimarsi in circa euro 2.000,00.

7) Indicare se gli immobili siano liberi o occupati (e, in questo caso, da chi e a quale titolo).

Da quanto accertato in sede di sopralluogo e dalle verifiche effettuate, allo stato attuale gli immobili oggetto della procedura risultano liberi e non occupati da alcuno a qualsiasi titolo.

8) *Precisare se al debitore (o ai debitori) spetti la piena proprietà sui beni esegutati ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota.*

Come già precisato in risposta al quesito n. 2, gli immobili oggetto della presente procedura risultano in piena proprietà dei _____ per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Gli stessi sono pervenuti ai debitori in forza di atto di compravendita del 17/12/2002, rep. n. 58359, a rogito del Notaio Moretti Antonio con sede in Civitanova Marche (MC), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 02/01/2003 al Registro Particolare n. 31 e 33.

9) *Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal debitore (o dai debitori) in regime di comunione legale con il coniuge.*

Da quanto accertato, i beni sono pervenuti ai debitori _____ in regime di comunione legale dei beni.

10) *Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.*

Ad eccezione delle formalità pregiudizievoli già indicate in risposta al punto 5), non si rilevano sugli immobili vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, né atti di asservimento urbanistico o cessioni di cubatura. Non risultano altresì gravanti sui beni vincoli di natura storico-artistica.

**11) Accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale),
che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.**

Sugli immobili gravano le formalità pregiudizievoli già descritte in risposta al punto 5), risultanti dalle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione, le quali potranno essere cancellate all'esito del trasferimento, non risultando opponibili all'acquirente.

Non sono stati rilevati ulteriori vincoli od oneri di diversa natura.

12) Procedere alla stima degli immobili in base al loro valore di mercato; nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verificare la divisibilità o meno dei beni ed accertare la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola.

Ai fini della determinazione del valore di mercato del fabbricato, il sottoscritto CTU ha adottato il criterio di stima sintetico-comparativo, ritenuto il più idoneo in relazione alla tipologia del bene e alle caratteristiche del mercato immobiliare locale.

Il metodo si fonda sulla comparazione dell'immobile oggetto di stima con beni analoghi recentemente oggetto di compravendita, tenendo conto dei principali fattori che incidono sul valore, quali ubicazione, stato di conservazione, caratteristiche costruttive, finiture, esposizione e grado di commerciabilità.

A tal fine sono state effettuate indagini presso operatori del mercato immobiliare locale (agenzie e professionisti) ed è stata consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento al 1° semestre 2025.

Dall'analisi dei dati disponibili, i valori unitari di superficie commerciale relativi ad abitazioni di tipo civile in stato conservativo "normale", ubicate in zone periferiche ed extraurbane, risultano compresi indicativamente in un intervallo ampio tra € 500,00/mq e € 700,00/mq.

Considerato che l'immobile, come già descritto, presenta uno stato di conservazione non ottimale, è di edificazione risalente e necessita di interventi manutentivi significativi finalizzati al ripristino della piena efficienza funzionale, tenuto conto altresì dei valori di mercato rilevati

per compravendite di immobili simili nella medesima zona, lo scrivente CTU ritiene congruo attribuire un valore unitario pari a: **450,00 €/mq**

Il calcolo delle consistenze delle unità in oggetto è stato effettuato mediante rilievo metrico diretto in loco. L'unità di consistenza adottata è la superficie commerciale, determinata mediante il ragguglio delle superfici secondarie con idonei coefficienti mercantili, come di seguito specificato:

- Porzione residenziale, al lordo dei muri (max 50 cm) calcolata per l'intero;
- Balcone, calcolata con un indice del 25% (applicabile fino a 25 mq);
- Cantine, loc. accessori non comunicanti, calcolata con un indice del 20%;
- Giardini e aree di pertinenza, calcolata con un indice del 10% (applicabile fino a 25 mq, con eccedenza calcolata al 2%)

A) Stima del Fabbricato (Foglio 21 P.IIa 117 Sub. 2 e 3):

Piano	Descrizione	Sup. Reale	coefficiente	Sup. Commerciale
P.T.	Abitazione	mq 55,20	1.00	mq 55,20
P.1°	Abitazione	mq 55,20	1.00	mq 55,20
P.1°	Balcone	mq 2,00	0,25	mq 0,50
PS1	Cantina/Magazzino (sub 2 e 3)	mq 43,00	0,20	mq 8,60
	Corte	mq 25,00	0,10	mq 2,50
	Corte in eccedenza	mq 255,00	0,02	mq 5,10
Totale				mq 127,10

Il valore di mercato del fabbricato è così determinato:

$$€ 450,00 \times \text{mq } 127,10 = \text{€ } 57.195,00$$

B) Stima dell'Area Urbana e dei Terreni (F. 21 P.IIa 116 Sub. 4; P.IIe 160, 152, 159)

Ai fini della determinazione del valore dei terreni e dell'area censita al Catasto Fabbricati in categoria F/1 (area urbana), si precisa che quest'ultima, per ubicazione, conformazione e assenza di autonomia funzionale, risulta di fatto assimilabile ai terreni delle particelle adiacenti, configurandosi quale frustolo di modesta estensione inserito all'interno di corte esclusiva di altra proprietà.

In ragione delle caratteristiche sopra evidenziate, non ravvisandosi concrete potenzialità edificatorie né specifiche utilità pertinenziali, la stima è stata condotta facendo espresso riferimento ai Valori Agricoli Medi (VAM) vigenti per la provincia, desunti dalle apposite tabelle determinate in funzione della Regione Agraria di appartenenza, che nel caso di specie risulta essere la n. 3.

Con riferimento all'area urbana, tenuto conto della natura residuale del bene, della limitatissima commerciabilità e dell'assenza di apprezzabile utilità economica autonoma, si ritiene congruo attribuire un valore unitario pari ad €/mq 10,00.

Foglio	P.IIa	Coltura	Superficie	Valore Agr.	Valore unit.
21	116 sub. 4	Area Urbana	mq 43	€/mq 10,00	€ 430,00
21	160	Seminativo	Ha 00.01.49	€/Ha 10.836	€ 161,46
21	152	Seminativo	Ha 00.00.06	€/Ha 10.836	€ 6,50
21	159	Seminativo	Ha 00.01.26	€/Ha 10.836	€ 136,53
Valore complessivo					€ 734,49

Pertanto:

A) Valore del fabbricato € 57.195,00

B) Valore dell'Area Urbana e dei Terreni € 734,49

Valore Totale degli immobili (arrotondato) € 58.000,00

(diconsi euro cinquantottomila/00)

13) Verificare 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.

Gli immobili oggetto di stima, costituiti da unità abitativa, pertinenze (corte esclusiva e locale di deposito) e piccoli frustoli di terreno, non risultano suscettibili di divisione in lotti autonomi.

La configurazione planimetrica dei beni, la loro connessione funzionale, nonché la modesta consistenza delle porzioni di terreno, non consentono una suddivisione economicamente razionale e funzionalmente apprezzabile, tale da garantire autonomia, fruibilità e adeguata commerciabilità ai singoli lotti.

Pertanto, ai fini della procedura esecutiva, il compendio immobiliare deve essere considerato quale lotto unico.

14) Redigere la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disporre quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Si precisa che lo scrivente CTU aveva già provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'unità abitativa nell'ambito della relazione originaria, antecedentemente alla riunione delle procedure.

Il predetto attestato risulta regolarmente trasmesso al portale della Regione Marche e conserva validità fino alla data del 14/01/2035 (*Allegato g*).

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Elenco Allegati:

- | | |
|--|---------------------------------|
| a) Verbale di sopralluogo | b) Documentazione fotografica |
| c) Documentazione catastale | d) Stralcio del P.R.G. e N.T.A. |
| e) PEC Ufficio Urbanistica Matelica | f) Ispezioni Ipotecarie |
| g) Attestato di prestazione energetica | |

Camerino, li 16/02/2026

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Mosconi)

