



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

GIUDICE:
dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
geom. Tamara Romagnoli

CF:RMGTMR75C55E783O
con studio in MORROVALLE (MC) P.zza Garibaldi, 19
telefono: 0733221029
fax: 0733221029
email: tamara.romagnoli@libero.it
PEC: tamara.romagnoli@geopec.it

tecnico incaricato: geom. Tamara Romagnoli

Pagina 1 di 12



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione singola, accessorio e corte esclusiva** a CIVITANOVA MARCHE C.DA CAVALLINO 41, della superficie commerciale di **242,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio abitativo singolo, cielo-terra, con corte esterna esclusiva, all'interno della quale è presente anche un corpo di fabbrica accessorio comprendente locali deposito e garage. L'immobile è ubicato nel Comune di Civitanova Marche, in Contrada Cavallino n. 41, in zona agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 31, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 43,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime

di separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

- foglio 19 particella 99 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 19, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 22,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime

di separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

- foglio 19 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T - 1, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime di

separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: geom. Tamara Romagnoli

Pagina 2 di 12



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 286.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 286.640,00
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 12/12/2012 a firma di Notaio Moschetta ai nn. 105713/13680 di repertorio, trascritta il 19/12/2012 a Macerata ai nn. 11531, a favore di Gaetani Claudia nata a Jesi (AN) il 13/03/1981, c.f. GTNCLD81C53E388I e Grandicelli Andrea, nato a Civitanova Marche (MC) il 06/05/1961, c.f. GRNNDR61E06C770A, contro Grandicelli Andrea, nato a Civitanova Marche (MC) il 06/05/1961, c.f. GRNNDR61E06C770A, derivante da COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

Note. A pag. 3 e pag. 4 dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale (rep. 105713_2012) è indicato, quanto di seguito: “***omissis*** I signori Grandicelli Andrea e Gaetani Claudia, in deroga all'art. 169 C.C., espressamente convengono che i beni immobili e mobili registrati costituenti il fondo patrimoniale possano essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il solo loro consenso, senz'uopo di autorizzazione giudiziale anche in presenza dei figli minorenni. Inoltre i costituenti, signori Grandicelli Andrea e Gaetani Claudia convengono, in deroga all'art. 171 2° comma del C.C., che il fondo non cessi col raggiungimento della maggiore età dei loro figli, perchè, comunque, costituito nell'interesse superiore della famiglia tra loro esistente.”

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 27/02/2012 a firma di Notaio Moschetta ai nn. 104969/13231 di repertorio, iscritta il 12/03/2012 a Macerata ai nn. 444, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), contro **_____** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.



Durata ipoteca: 25 anni



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/05/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1495 di repertorio, trascritta il 23/06/2022 a Macerata ai nn. 7258, a favore di Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a. sede in Siena (SI), contro

derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 10/12/2025 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 333/19 di repertorio, trascritta il 06/03/2019 a Macerata ai nn. 2090, a favore di Procura Della Repubblica Presso Il Tribunale Di Macerata sede in Macerata (MC), contro

derivante da DECRETO DI SEQUESTRO

PREVENTIVO PENALE



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2017), con atto stipulato il 11/10/2017 a firma di Notaio Moschetta ai nn. 108803 di repertorio, trascritto il 16/10/2017 a Macerata ai nn. 8680.

Note. All'art. 5 dell'atto di compravendita (rep. 108803_2017) è espressamente indicato: " La Parte venditrice è tenuta a tutte le garanzie previste dalla legge e dichiarano pertanto: ***omissis*** - ipoteca volontaria iscritta a Macerata in data 12/3/2012 al n. 444 Reg. part. a garanzia di mutuo fondiario concesso dalla "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a." ed il cui ammortamento di restituzione resta espressamente in capo alla Parte venditrice; - fondo patrimoniale trascritto a Macerata in data 19/12/2012 al n. 11531 Reg. part.; formalità entrambe che la Parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare, che si lasciano sussistere e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/2010 fino al 27/02/2012), con atto stipulato il 28/04/2010 ai nn. 156 di repertorio, trascritto il 20/06/2011 a Macerata ai nn. 5677.



SUCCESSIONE DI
dal 25/05/2011

Voltura n. 3210.1/2011 - Pratica n. MC0123226 in atti

per la
quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/2010 fino al 27/02/2012), con atto stipulato il 28/04/2010 ai nn. 156 di repertorio, trascritto il 20/06/2011 a Macerata ai nn. 5677.
SUCCESSIONE DI
dal 25/05/2011

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2012 fino al 11/10/2017), con atto stipulato il 27/02/2012 a firma di Notaio Moschetta ai nn. 104968 di repertorio, trascritto il 12/03/2012 a Macerata ai nn. 2428

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 114/1959**, intestata a per lavori di
Costruzione casa colonica e gruppi accessori, presentata il 25/05/1959 con il n. 114 di protocollo, rilasciata il 01/06/1959 con il n. 7505 di protocollo, agibilità del 10/02/1961 con il n. 114 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 4561/1987**, intestata a per lavori di Realizzazione di magazzino, modifiche destinazioni d'uso, modifiche prospettiche edificio principale ed accessorio., presentata il 30/06/1987 con il n. 4561 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'intera oblazione amministrativa risulta versata.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 2412/1986**, intestata a per lavori di Realizzazione di magazzino e scala esterna, presentata il 01/04/1986 con il n. 2412 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

L'intera oblazione amministrativa risulta versata.

S.C.I.A. **N. SCIA 103/2014**, intestata a per lavori di Ristrutturazione dell'immobile con modifiche interne, di prospetto e cambio di destinazione d'uso al p.t., presentata il 24/03/2014 con il n. 12493 di protocollo.

Dallo stato dei luoghi, verificato nel corso del sopralluogo, sono emerse alcune difformità tra la situazione di fatto e quanto rappresentato nella presente pratica edilizia. Tali difformità sono state indicate nella planimetria allegata alla presente perizia.

Si rileva, inoltre, che l'intervento realizzato comportava l'obbligo di presentare la richiesta di agibilità, che non risulta essere stata effettuata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera G.P. del 07/07/2007, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Capo 4.3.5 - Zone E

Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali

Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole.

Art. 4.3.5.2 - Interventi consentiti e vietati

Nelle zone E sono consentiti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, demolizione senza ricostruzione, oltre a interventi di ristrutturazione o di nuova edificazione in conformità con le leggi vigenti e con le specifiche che seguono, qualora più restrittive.

Qualora alla destinazione di zona si sovrapponga una tutela (PPAR, PAI ecc.) la norma a quest'ultima riferita è da intendersi prevalente.

La sottoarticolazione delle zone E ha come obiettivo la tutela delle risorse naturali e del paesaggio e la protezione dai rischi connessi alle attività agricole. In base alle condizioni di rischio e alle condizioni di vulnerabilità dell'ambiente si definisce la seguente articolazione:

- E3 zone agricole produttive:

Si tratta delle zone dove valgono le indicazioni della L.R.13/90;

- E1 zone agricole di salvaguardia:

In tali zone, rispetto agli interventi consentiti e vietati nelle zone E3 sono ammessi unicamente i seguenti:

la nuova edificazione di abitazioni agricole, di cui all'art.3 L.R.13/90, è ammessa fino ad un massimo di 600 mc;

l'ampliamento delle stesse è ammesso fino ad un massimo di 800 mc compreso l'edificio esistente ed è consentito in aderenza all'edificio esistente o attraverso il recupero di annessi non più utilizzati;

la nuova edificazione di annessi agricoli, di cui all'art.8 L.R.13/90, fino ad una superficie massima di 100 mq;

l'ampliamento degli stessi è consentito fino ad un massimo di 100 mq compreso l'esistente;

la realizzazione di serre di "tipo a" di cui all'art.10 L.R.13/90;

la ristrutturazione.

- E9 zone agricole di riqualificazione ambientale:

In tali zone, rispetto agli interventi consentiti e vietati nelle zone E3 sono ammessi unicamente i seguenti:

l'ampliamento delle abitazioni agricole solo nel caso di recupero della cubatura, senza aumento di volume, da annessi esistenti non più utilizzati per usi agricoli;

la ristrutturazione senza aumento di volumetria;

il recupero di annessi agricoli esistenti.

Art. 4.2.5.11 – Sub-sistema V1: i crinali

1. Il territorio dei crinali è caratterizzato dalla permanenza del principio insediativo legato al percorso storico, generalmente terminante con un edificio "speciale" in posizione panoramica, lungo il quale si segnala la presenza di impianti arborei (filari, elementi isolati in corrispondenza dei crocevia) di valore ambientale e storico-paesistico.

Alcuni crinali sono interessati da un processo di densificazione lineare dell'abitato, mentre altri, anche a causa di particolari condizioni di pendenza e di instabilità del suolo, non risultano insediati e presentano caratteri di naturalità e di permanenza della struttura storica del paesaggio agrario.

2. Interventi di carattere generale

Saranno favoriti in generale:

- il mantenimento degli impianti agricoli tradizionali;
- la tutela delle dinamiche di crescita della vegetazione naturale;
- il recupero delle aree geologicamente instabili;
- la regimazione idraulica e di ripristino ambientale.

3. Ordinamenti culturali consigliati:

- seminativi asciutti, seminativi arborati.

4. Regole per gli elementi semplici

Negli interventi di risanamento conservativo e nuovo impianto, nella composizione degli elementi semplici varranno le seguenti indicazioni:

- devono essere preservati gli impianti a filari arborati e a siepi;
- lungo le strade di crinale dovranno essere posti a dimora filari alberati utilizzando cipresso comune o roverelle (per l'interfila d'impianto vedi Guida del verde all'Art. 6.11 e porre particolare attenzione al posizionamento delle alberature in aree caratterizzate da visuali panoramiche).



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta Segnalazione Certificata di agibilità (importo escluso di diritti di segreteria ed eventuali sanzioni): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

La richiesta di agibilità comporta la necessità di allegare alla domanda le certificazioni degli impianti, il cui costo stimato per la loro emissione è ipotizzabile in circa € 700,00.

Tale importo deve tuttavia considerarsi indicativo, poiché una valutazione più precisa richiede la verifica puntuale degli impianti installati da parte di professionisti abilitati. Eventuali difformità riscontrate in sede di controllo potrebbero inoltre rendere necessarie opere di adeguamento, i cui costi non sono allo stato attuale prevedibili.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella rappresentazione di aperture nei prospetti esterni tra lo stato dei luoghi e l'ultima pratica edilizia presentata. Nonchè lieve difformità nella rappresentazione interna degli ambienti. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.ii.mm.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione CILA in Sanatoria (importo escluso di sanzioni e diritti di segreteria): € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità planimetriche

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Doc.Fa per aggiornamento delle planimetrie (importo escluso dei diritti di presentazione): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE C.DA CAVALLINO 41
**ABITAZIONE SINGOLA, ACCESSORIO E CORTE
ESCLUSIVA**



Abitazione singola, accessorio e corte esclusiva a CIVITANOVA MARCHE C.DA CAVALLINO 41, della superficie commerciale di **242,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Edificio abitativo singolo, cielo-terra, con corte esterna esclusiva, all'interno della quale è presente anche un corpo di fabbrica accessorio comprendente locali deposito e garage. L'immobile è ubicato nel Comune di Civitanova Marche, in Contrada Cavallino n. 41, in zona agricola.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 99 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 31, classe 2, consistenza 31 mq, rendita 43,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

- foglio 19 particella 99 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 19, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 22,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

- foglio 19 particella 99 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CAVALLINO n. 41 CIVITANOVA MARCHE, piano: T - 1, intestato a

Proprietà' 1/1 in regime di separazione dei beni

Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 2014.



Ortofoto unità immobiliare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato oggetto di stima è un edificio ex rurale, collocato in un contesto agricolo caratterizzato dalla presenza di costruzioni sparse e terreni coltivati. La costruzione del corpo principale, realizzato con struttura portante in muratura piena, risale all'anno 1959.

Nel tempo sono stati eseguiti vari interventi edilizi, tra cui si evidenzia il condono edilizio relativo alla realizzazione della terrazza con annessa scala esterna che consente l'accesso indipendente al piano primo. L'ultimo intervento autorizzato risulta essere un'opera di manutenzione straordinaria eseguita nell'anno 2014.

L'edificio è inserito all'interno di una corte pertinenziale, per lo più recintata, di conformazione catastale sostanzialmente regolare, che costituisce lo spazio esterno di servizio dell'abitazione. Si segnala che sul posto la corte, sul lato nord-est, presenta una conformazione non rettilinea, difformemente da quanto appare dallo stralcio catastale.

L'accesso alla proprietà, essendo l'intera particella interclusa tra fondi agricoli, avviene tramite strada privata insistente sulla part. 503.

Il piano terra è composto da un ampio ambiente adibito a soggiorno, caratterizzato da finiture più recenti rispetto al resto dell'edificio; un secondo locale destinato a cucina; un servizio igienico con annessa lavanderia, all'interno della quale è collocata la caldaia dell'impianto di riscaldamento.

Le finiture interne comprendono pavimentazioni in gres; serramenti in legno, in buono stato di conservazione; pareti intonacate e tinteggiate; superfici e impianti che evidenziano l'intervento di ristrutturazione più recente.

Il piano primo è raggiungibile mediante scala esterna scoperta posta sulla terrazza.

Esso è composto da cucina-pranzo; soggiorno; due camere da letto; bagno, dotato di tutti i sanitari e piatto doccia.

Nella zona pranzo è presente un camino tradizionale.

Le finiture, pavimenti e rivestimenti, cos' come gli impianti risultano più datate rispetto al piano terra. Gli infissi sono in legno con vetrocamera, mentre il riscaldamento è garantito da termosifoni in alluminio.

Il fabbricato presenta esternamente intonaco civile e tinteggiatura, con evidenti segni di usura dovuti al tempo e alterazioni cromatiche, in parte attribuibili alla formazione di muffe e in parte alle modifiche degli elementi murari in occasione dei vari interventi edilizi.

La scala esterna mostra pedate e alzate in cemento in precario stato conservativo, risultando bisognosa di interventi di manutenzione straordinaria.

Nel complesso, l'immobile mantiene le caratteristiche tipiche degli edifici rurali successivamente trasformati ad uso abitativo, con uno stato conservativo differenziato tra piano terra (più recente) e piano primo (più datato).

Nella porzione nord della corte è presente un manufatto accessorio mono-piano, realizzato in



muratura, tipico delle pertinenze rurali. Esso si compone di locali adibiti a deposito, in passato utilizzati come ex porcilaia; un forno; un garage con accesso carrabile.

Il fabbricato accessorio presenta le finiture essenziali e funzionali tipiche dei manufatti agricoli d'epoca, con murature semplicemente intonacate e copertura a falda.

Complessivamente la superficie lorda dell'immobile principale al p.t. e p.1° è di circa mq 200,00 di cui abitativi mq 170,00, ripostiglio esterno mq 7,00, portico al p.t. e terrazzo al p.1° mq 23,00. Il corpo di fabbrica accessorio distaccato e distribuito al solo p.t. occupa una superficie lorda di circa mq 75,00, di cui 23,00 mq destinato a garage ed i restanti occupati da locali di deposito (ex porcilaie, e forno). Lo corte di pertinenza occupa una superficie catastale di circa 1.550,00 mq.

Per maggiore chiarezza circa la distribuzione degli spazi interni e le relative dimensioni si rimanda alle planimetrie allegate.

Si evidenzia, infine, che dal sopralluogo sono emerse alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia presentata.

Tali difformità sono state specificamente indicate nella planimetria allegata.



Edificio principale



Corpo Accessorio

CLASSE ENERGETICA:



[102,78 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2017-32882 registrata in data 09/10/2017

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
P.T. (abitazione)	85,00	x	100 %	=	85,00
P.T. (ripostiglio)	7,00	x	20 %	=	1,40
P.T. (portico)	8,00	x	30 %	=	2,40
P.1° (abitazione)	85,00	x	100 %	=	85,00
P.1° (terrazzo)	15,00	x	30 %	=	4,50
P.T. (corpo accessorio) - locali deposito	52,00	x	15 %	=	7,80
P.T. (corpo accessorio) - garage	23,00	x	50 %	=	11,50

tecnico incaricato: geom. Tamara Romagnoli

Pagina 10 di 12

Corte di pertinenza (170 mq di 1550 mq)	170,00	x	10 %	=	17,00
Corte di pertinenza (eccedenza dai 170 mq, sino a 1550 mq)	1.380,00	x	2 %	=	27,60
Totale:	1.825,00				242,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo procedere alla valutazione attuale dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato così da determinare il più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale.

L'individuazione di tale valore comporta una ricerca di mercato che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella in esame.

Il valore di €/mq di seguito indicato è stato desunto da ricerche presso gli operatori del settore immobiliare, di cui si riportano i comparabili di riferimento, esaminando le quotazioni dettate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e consultando i dati disponibili presso alcune banche dati.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare, così come descritta nella perizia e documentata dalle fotografie allegate. Essa tiene conto anche dei diritti di comproprietà sulle parti comuni, nella fattispecie la corte identificata al sub 1, funzionalmente connessa all'unità immobiliare in quanto ne integra l'utilizzo e ne garantisce la piena fruibilità e funzionalità.

La valutazione è inoltre basata sulla documentazione resa disponibile dall'Ufficio Tecnico del Comune di Civitanova Marche, acquisita tramite accesso agli atti, finalizzata alla verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,20 x 1.200,00 = **290.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 290.640,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 290.640,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: Operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI e banche dati del mercato immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

tecnico incaricato: geom. Tamara Romagnoli

Pagina 11 di 12



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione				
	singola,				
	accessorio	242,20	0,00	290.640,00	290.640,00
	e corte esclusiva				
				290.640,00 €	290.640,00 €

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

€. 4.000,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 286.640,00****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:**€. 286.640,00**

data 12/12/2025



il tecnico incaricato
geom. Tamara Romagnoli

