



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DEI SIBILLINI - CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA S.C.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

dott.ssa Emanuela Maggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gaetano Ripani

CF:RPNGTN75L10E783K

con studio in MACERATA (MC) via Giuliozzi, 6

telefono: 3473809993

fax: 3473809993

email: gactano.ripani@gmail.com

PEC: gactano.ripani@geopcc.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Casa Indipendente con accessori e terreni a BELFORTE DEL CHIANTI Contrada Cerreto 19 per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di un complesso immobiliare ricadente per lo più nel territorio del comune di Belforte del Chienti ed in piccola parte nel Comune di Caldarola (Fg 2 Part 806-809-810).

I terreni circostanti risultano quasi completamente pianeggianti e tutti confinanti tra loro. Gli edifici insistono interamente nel territorio del Comune di Belforte del Chienti e sono complessivamente n. 3, così distinti:

1. Fg. 14, Part. 323, Sub. 2 – autorimessa/magazzino
2. Fg. 14, Part. 323, Sub. 3/4 – autorimessa/residenziale
3. Fg. 14, Part. 542 – unità collabente

Tutti i beni sono di proprietà esclusiva, ad eccezione del terreno sito nel Comune di Caldarola, censito catastalmente al Foglio 2, mappale 810, del quale si detiene la quota di 1/2.

Tale particella è esterna alla recinzione ed è in comproprietà in quanto area comune destinata all'accesso agli immobili in questione e ad altro fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T, [REDACTED] per la quota di 1/1
Catastralmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]
- foglio 14 particella 323 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 119,92 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T, [REDACTED] per la quota di 1/1
Catastralmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]
- foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T-1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1
Catastralmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]
- foglio 14 particella 542 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. SNC, piano: T-1, intestato [REDACTED] per la quota di 1/1



Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 40, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 58, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto - 2, superficie 3172, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,28 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7121, reddito agrario 44,13 €, reddito dominicale 25,74 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 2 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb - 3, superficie 23, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 2 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 715, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 2,03 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 2 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 320, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 26/10/2009 a firma di Notaio Schiapichetti ai nn. 86813 di repertorio, iscritta il 28/10/2009 a Macerata [REDACTED], a favore di Banca dei Sibillini - Credito Cooperativo di Casavecchia S.C., [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 304.000,00.

Importo capitale: 152.000,00

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 27/09/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai [REDACTED] di repertorio, iscritta il 08/01/2013 a Macerata [REDACTED], a favore di Ricca Vincenzo, contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 30.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Tribunale di Macerata ai [REDACTED] di repertorio, trascritta il 30/05/2025 a Macerata ai [REDACTED], a favore di Banca dei Sibillini - Credito Cooperativo di Casavecchia S.C., contro [REDACTED] ([REDACTED]), derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

In rettifica alla nota trascritta il 28/05/2025 al n°6112. LA PRESENTE RETTIFICA SI E' RESA NECESSARIA A CAUSA DELL'INVERSIONE TR A IL NOME ED IL COGNOME NELLA

FORMALITA' N. 6112 REG. PART. DEL 28/05/ 2025, DEL SOGGETTO [REDACTED]
IL CUI COGNOME [REDACTED] ED IL NO [REDACTED]

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tutti gli immobili in oggetto risultano catastalmente ancora intestati a SAHOTA RAVI ciascuno per la quota di competenza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/10/2019), con atto stipulato il 12/10/2019 a firma di Tribunale di Macerata [REDACTED] di repertorio, trascritto il 03/02/2020 a Macerata [REDACTED].
Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI Foglio 14 Particelle 323 Sub. 2/3/4 - Foglio 14 Particelle 328/455/470/472/542 - COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 806/809

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/10/2019), con atto stipulato il 12/10/2019 a firma di Tribunale di Macerata [REDACTED] di repertorio, trascritto il 03/02/2020 a Macerata ai nn. 989.
Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 810

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

GIORDANO MASSIMILIANO per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 21/05/2003 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 71571 di repertorio, registrato il 03/06/2003 a Macerata ai nn. 710, trascritto il 04/07/2003 a Macerata ai nn. 97319.
Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI Foglio 14 Particelle 323 Sub. 2/3/4 - Foglio 14 Particelle 328/455/470/472/542 - COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 806/809

GIORDANO MASSIMILIANO per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (fino al 05/12/2006), con atto stipulato il 21/05/2003 a firma di Notaio Sciapichetti ai nn. 71571 di repertorio, registrato il 03/06/2003 a Macerata ai nn. 710, trascritto il 04/07/2003 a Macerata ai nn. 97319.
Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 810

GILL BALVIR per la quota di 1/4, in forza di Atto Compravendita (dal 05/12/2006 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 13724 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a Macerata ai nn. 13330.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 810.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - Trascrizione n. 8323/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009 Atto del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13330/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 8323.1/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009

GILL DEEPAK per la quota di 1/4, in forza di Atto Compravendita (dal 05/12/2006 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 13724 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a Macerata ai nn. 13330.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 810.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - Trascrizione n. 8323/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009 Atto del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13330/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 8323.1/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009

GILL BALVIR per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 05/12/2006 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 13724 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a Macerata ai nn. 13330.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI Foglio 14 Particelle 323 Sub. 2/3/4 - Foglio 14 Particelle 328/455/470/472/542 - COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 806/809.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - Trascrizione n. 8323/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009 Atto del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13330/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 8323.1/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009

GILL DEEPAK per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 05/12/2006 fino al 26/10/2009), con atto stipulato il 05/12/2006 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 13724 di repertorio, trascritto il 11/12/2006 a Macerata ai nn. 13330.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI Foglio 14 Particelle 323 Sub. 2/3/4 - Foglio 14 Particelle 328/455/470/472/542 - COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 806/809.

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - Trascrizione n. 8323/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009 Atto del 05/12/2006 Pubblico ufficiale SANANGELANTONI SERGIO Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Repertorio n. 13724 - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.13330/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 8323.1/2009 Reparto PI di MACERATA in atti dal 16/09/2009

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (dal 26/10/2009 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 26/10/2009 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ██████████ di repertorio, trascritto il 28/10/2009 a Macerata ai ██████████.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI BELFORTE DEL CHIANTI Foglio 14 Particelle 323 Sub. 2/3/4 - Foglio 14 Particelle 328/455/470/472/542 - COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 806/809

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto Compravendita (dal 26/10/2009 fino al 28/10/2015), con atto stipulato il 26/10/2009 a firma di Notaio Sciapichetti Benedetto ██████████ di repertorio, trascritto il 28/10/2009 a Macerata a ██████████
Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI CALDAROLA Foglio 2 Particelle 810

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. 044/CE/1985, intestata a Arrigo Giuseppe, per lavori di Ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 01/04/1986 con il n. 786 di protocollo, rilasciata il 07/04/2003 con il n. 044/CE/1985 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 14 - Mappale 323 - Subalterno 2/3/4

Permesso di Costruire in Sanatoria N. 21/08, intestata a Gill Deepak, per lavori di Ristrutturazione e modifica prospettica, presentata il 20/03/2008 con il n. 1440 di protocollo, rilasciata il 02/04/2009 con il n. 1605 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

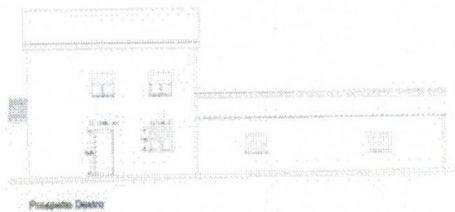
Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio Fg.14 Part.323 Sub.2 - Piccolo ripostiglio adiacente struttura principale demolito. Edificio Fg.14 Part.323 Sub.4 - Modifica prospettica Finestra e Portafinestra Prospetto SUD. (normativa di riferimento: D.P.R. 380)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA In Sanatoria (esclusi oneri e sanzioni): €2.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio Fg.14 Part.323 Sub.2 - Piccolo ripostiglio adiacente struttura principale demolito. Edificio Fg.14 Part.323 Sub.4 - Modifica prospettica Finestra e Portafinestra Prospetto SUD.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione DOCFA (ESCLUSI DIRITTI DI PRESENTAZIONE): € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BELFORTE DEL CHIANTI CONTRADA CERRETO 19
CASA INDIPENDENTE CON ACCESSORI E TERRENI
DI CUI AL PUNTO A

Casa Indipendente con accessori e terreni a BELFORTE DEL CHIANTI Contrada Cerreto 19 per la quota di 1/1 di piena proprietà (Eros Singh Sahota)

Trattasi di un complesso immobiliare ricadente per lo più nel territorio del comune di Belforte del Chianti ed in piccola parte nel Comune di Caldarola (Fg 2 Part 806-809-810).

I terreni circostanti risultano quasi completamente pianeggianti e tutti confinanti tra loro. Gli edifici insistono interamente nel territorio del Comune di Belforte del Chianti e sono complessivamente n. 3, così distinti:

1. Fg. 14, Part. 323, Sub. 2 – autorimessa/magazzino
2. Fg. 14, Part. 323, Sub. 3/4 – autorimessa/residenziale
3. Fg. 14, Part. 542 – unità collabente

Tutti i beni sono di proprietà esclusiva, ad eccezione del terreno sito nel Comune di Caldarola, censito catastalmente al Foglio 2, mappale 810, del quale si detiene la quota di 1/2.

Tale particella è esterna alla recinzione ed è in comproprietà in quanto area comune destinata all'accesso agli immobili in questione e ad altro fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 67,86 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1
Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]
- foglio 14 particella 323 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 119,92 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1
Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]
- foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. 19, piano: T-1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastralmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]

- foglio 14 particella 542 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI - VIA CERRETO n. SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 40, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,13 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 58, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 14 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto - 2, superficie 3172, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,28 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]

- foglio 14 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7121, reddito agrario 44,13 €, reddito dominicale 25,74 €, indirizzo catastale: Comune di BELFORTE DEL CHIANTI, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal Sig. [REDACTED]

- foglio 2 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb - 3, superficie 23, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,10 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]

- foglio 2 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 715, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 2,03 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/1

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]

- foglio 2 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 320, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Comune di CALDAROLA, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2

Catastalmente il bene risulta ancora intestato al Sig. [REDACTED] anche se lo stesso è deceduto e ad oggi la quota di proprietà è stata ereditata dal [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Caldarola). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero compendio è composto da n°3 edifici distinti e da alcuni appezzamenti di terreno a destinazione agricola. Gli immobili sono ubicati nel Comune di Belforte del Chienti in via Cerreto n°19 e risultano accessibili mediante una particella ricadente nel territorio del Comune di Caldarola, individuata catastalmente al **Foglio 2 Particella 810, in comproprietà per la quota di ½ con altro soggetto confinante.**

Il fabbricato principale (Fig. 14, Part. 323, Sub. 3 e 4), è un edificio di tipo cielo-terra, è stato realizzato presumibilmente nei primi anni '50, si sviluppa su due piani fuori terra ed è circondato da corte pertinenziale esclusivata.

Al **piano terra** sono presenti:

- un ingresso/disimpegno con scala interna di collegamento al piano primo;
- una dispensa;
- un locale di sgombero/taverna;
- un servizio igienico;
- una centrale termica con accesso indipendente dall'esterno.

Dal locale principale del piano terra, tramite vano porta, si accede al locale autorimessa posto sul retro del fabbricato (Sub. 3), dotato di piccolo WC.

Il piano primo è destinato ad uso abitativo ed è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, n. 2 camere da letto e un bagno.

La struttura portante del fabbricato è in muratura, mentre i solai sono in laterocemento. Si rileva che la copertura del locale garage è realizzata con copponi in fibrocemento, materiale che potrebbe contenere amianto, circostanza che dovrà essere valutata mediante idonei accertamenti specialistici.

In prossimità dell'edificio principale è presente un secondo edificio (Fig. 14, Part. 323, Sub. 2), avente destinazione di autorimessa e magazzino. Il fabbricato si sviluppa interamente su di un unico piano fuori terra, presenta struttura portante in muratura e copertura in laterizio con orditura principale in legno. Al momento del sopralluogo lo stesso versa in stato di abbandono.

Il terzo edificio (Fig. 14, Part. 542) risulta completamente crollato e le macerie sono invase dalla vegetazione spontanea.



A completamento del compendio sono presenti:

- due piccoli frustoli di terreno ricadenti nel Comune di Caldarola, ubicati in prossimità del cancello di accesso alla proprietà;
- ulteriori terreni siti nel Comune di Belforte del Chienti, attualmente in stato di abbandono.

bene ci sono due piccoli frustoli di terreno ricadenti nel territorio del Comune di Caldarola, ubicati in prossimità del cancello di accesso alla proprietà ed alcuni terreni insistenti nel Comune di Belforte del Chienti che versano in uno stato di abbandono.

Il compendio immobiliare confina:

- a **SUD** con altra proprietà comprendente sottostazione elettrica e terreno agricolo;
- a **EST** prevalentemente con il fosso denominato *Vestignano*;
- a **NORD** con il fiume *Chienti*;
- a **OVEST** con terreno utilizzato come deposito di materiale da costruzione.

In sede di sopralluogo il sottoscritto CTU, alla presenza del Costode Giudiziario, ha rilevato che, sul lato OVEST della proprietà, risulta rimossa una porzione della recinzione e la ditta confinante risulta occupare di fatto una porzione del terreno di proprietà, utilizzandola come deposito di materiale edile.

Complessivamente le superfici lorde degli immobili sono così distinte:

- Immobile (Fg. 14, Part. 323, Sub. 2) a destinazione autorimessa è di circa mq 78,00;
- Immobile (Fg. 14, Part. 323, Sub. 3) a destinazione autorimessa è di circa mq 141,00;
- Immobile (Fg. 14, Part. 323, Sub. 4) a destinazione residenziale è di circa mq 151,00 comprensivo di superfici scoperte (balcone P1°);
- Immobile (Fg. 14, Part. 542) collabente quindi impossibile da individuare ente urbano di mq 405,00;
- Terreno (Fg. 14, Part. 328) seminativo arborato mq 40,00;
- Terreno (Fg. 14, Part. 455) seminativo arborato mq 58,00;
- Terreno (Fg. 14, Part. 470) bosco alto mq 3172,00;
- Terreno (Fg. 14, Part. 472) seminativo mq 7121,00;
- Terreno (Fg. 2, Part. 806) seminativo irriguo arborato mq 23,00;
- Terreno (Fg. 2, Part. 809) seminativo arborato mq 715,00;
- Terreno (Fg. 2, Part. 810) seminativo arborato mq 320,00 (quota Parte 1/2);

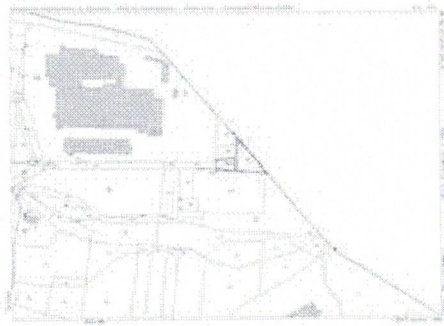
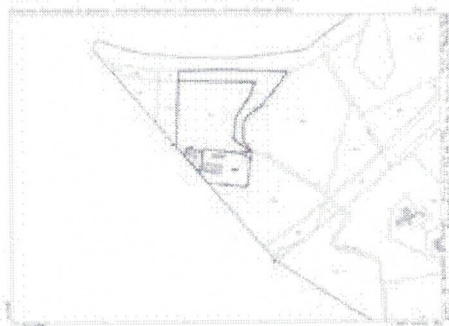
CONSISTENZA:



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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

EDIFICI

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca 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 oggetto di stima.

La valutazione dell'immobile è stata effettuata nella sua totalità, prendendo in considerazione la specifica conformazione e le caratteristiche strutturali e funzionali del bene. In particolare, si è tenuto conto della necessità di un intervento di ristrutturazione globale, che coinvolge non solo le finiture, ma anche elementi strutturali e impiantistici dell'edificio. Vista la complessità e l'entità degli interventi richiesti, e considerando che le singole unità immobiliari sono strettamente interconnesse, non è stato possibile effettuare una valutazione separata delle singole porzioni dell'immobile. L'intero complesso necessita di una riqualificazione uniforme che ne consenta un utilizzo ottimale e valorizzi il potenziale complessivo dell'intera proprietà.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore come di seguito:

- porz. abitativa € /mq 500,00
- porz. pertinenziale (garage) € /mq 150,00

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Belforte del Chienti, mediante accesso agli atti, per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

- Garage mq 219 x €/mq 150 = € 32.850
- Abitazione mq 151 x €/mq 500 = € 75.500
- Unità Collabente = € 0

Totale Valore Edifici € 108.350

Arrotondato € 108.000,00

TERRENI

Per la valutazione delle unità immobiliari oggetto di perizia, consistenti in terreno agricolo, si è tenuto conto dei valori indicati dalla banca dati "OMI- Valori Agricoli medi della Provincia di Macerata – Regione Agraria n. 5". Tali importi indicano valori medi su una vasta area che consentono di individuare dati attendibili per la determinazione del valore di stima.

Per una verosimile valutazione sono inoltre stati individuati annunci immobiliari della zona editi da privati e agenzie immobiliari e valutate le puntuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, è stato determinato un valore di stima oggettivo da ritenersi il più probabile.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate.

- Terreno Ente Urbano mq 405,00 x €/mq 2.00 = € 810,00
- Terreni seminativo arborato mq 813,00 x €/mq 1.65 = € 1341,45
- Terreni bosco alto mq 3172,00 x €/mq 0.46 = € 1459,12
- Terreni seminativo mq 7121,00 x €/mq 1.62 = € 11536,02
- Terreni seminativo irriguo arborato mq 23,00 x €/mq 2.65 = € 60,95
- Terreni seminativo arborato mq 320,00 x €/mq 1.65 = € 528,00 x quota ½ = € 264,00

Totale Valore Terreni € 15471,54

Arrotondato € 15.500,00

PERTANTO IL VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE E' PARI AD € 123.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

123.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 123.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 123.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Belforte del Chienti - Caldarola, agenzie: Operatori del settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti WEB di pubblicità immobiliare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Casa				
	Indipendente				
A	con	0,00	0,00	123.500,00	123.500,00
	accessori e				
	terreni				
				123.500,00 €	123.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 120.000,00

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: €. 120.000,00

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
Gaetano Ripani

TRIBUNALE DI MACERATA – Sezione Civile

Proc. Es. N.R.G. 69/2025

INTEGRAZIONE E CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA

Giudizio di Stima Sintetico

In virtù di provvedimento dell'Ill.mo Giudice Istruttore, il sottoscritto geometra Ripani Gaetano, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del medesimo Tribunale, rassegna la presente integrazione in esito all'incarico ricevuto nella procedura in epigrafe.

A riscontro della richiesta di chiarimenti volta alla determinazione del valore autonomo di una specifica porzione dei beni facenti parte dell'intero compendio, si espone quanto segue:

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente istanza di chiarimenti è individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Caldarola come segue:

- Identificativi catastali: Foglio 2, Particella 810.
- Qualità/Classe: Seminativo arborato.
- Consistenza: 320 mq.

Assetto Proprietario:

- [REDACTED] nato [REDACTED] – Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$;
 - [REDACTED] nato [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) – Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$;
- Cod. Fisc.: [REDACTED] – Quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$;

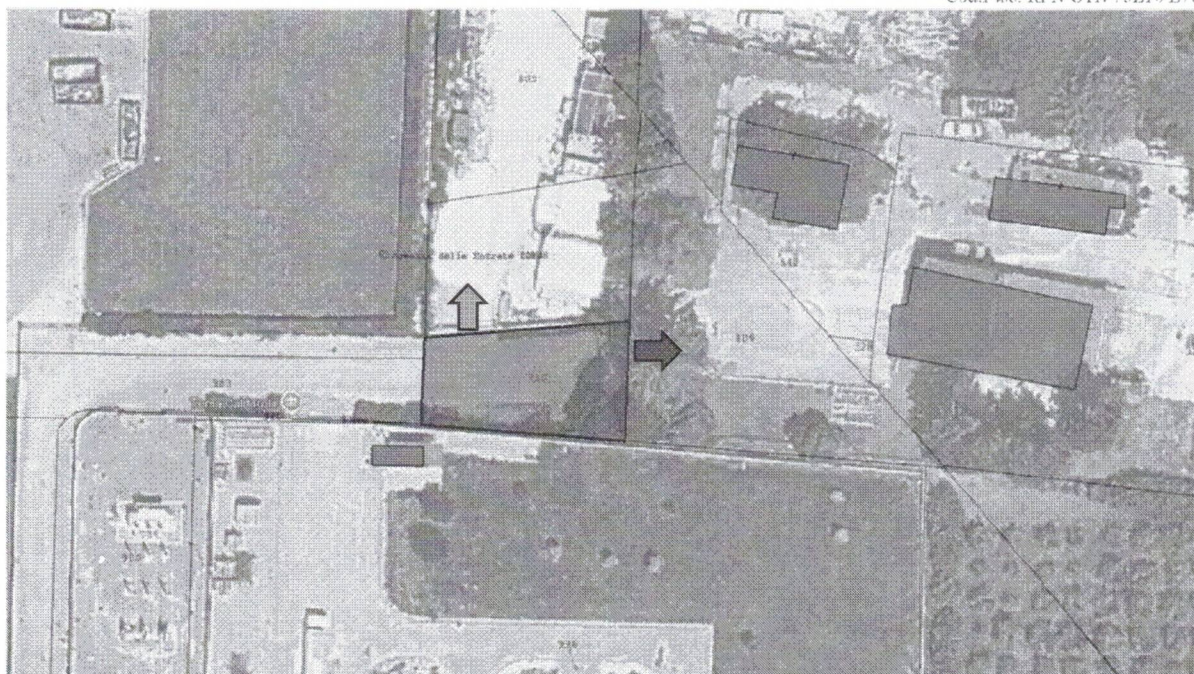
DESCRIZIONE

Inquadramento e Caratteristiche

Il cespite, sebbene censito catastalmente come terreno agricolo (seminativo arborato), si presenta allo stato di fatto come un tratto di strada prevalentemente asfaltato.

L'area è delimitata su tre lati da recinzioni di proprietà privata e assolve alla funzione essenziale di area di manovra e di accesso per due compendi immobiliari limitrofi. In assenza di tale area, i suddetti lotti risulterebbero tecnicamente **interclusi**, non disponendo di altri sbocchi.





- ➡ Ingresso al compendio oggetto della presente valutazione in capo al Sig. SAHOTA Ravi
- ➡ Ingresso alla proprietà del Sig. [REDACTED]

CHIARIMENTI TECNICO-ESTIMATIVI

La particella 810 è stata inclusa nella valutazione complessiva del compendio del Sig. [REDACTED] (pro-quota per la metà indivisa) in quanto costituisce il **passaggio obbligato** per l'accesso ai beni di sua proprietà esclusiva.

Come già esposto nella perizia e quantificato alla pagina 13 della Consulenza Estimativa Giudiziaria del 16/01/2026, si è ritenuto necessario computare il valore di tale area unitamente al resto del compendio, pur isolandone analiticamente il valore per la sola quota di competenza.

Determinazione del valore

A fini esplicativi, si riporta il calcolo analitico già espresso nella perizia depositata:

- **Valore complessivo del terreno (seminativo Arborato):** 320,00 mq X 1,65 €/mq = 528,00 €
- **Valore della quota (1/2) in capo al [REDACTED]:**

$$€ 528,00 \times \frac{1}{2} = € 264,00$$

- Il valore spettante al [REDACTED] nato i [REDACTED], Cod. Fisc.: [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, è pari ad € 264,00 (duecentosassantaquattromila/00 euro).



Considerazioni sulla valutazione della quota

Non si ritiene opportuno applicare alcun coefficiente di abbattimento (deprezzamento) solitamente previsto per le vendite di quote pro-indiviso. Tale scelta deriva dalla natura stessa del bene che risulta, di fatto, **indivisibile**:

1. **Sotto il profilo funzionale:** Rappresenta l'unico accesso ai beni di proprietà esclusiva.
2. **Sotto il profilo pertinenziale:** È elemento indispensabile per l'intero compendio, sia per il [redacted] che per il comproprietario [redacted]

Tanto si doveva in evasione dell'incarico affidato.

Macerata li 13/05/2026

