



TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/1994

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rossella Tassetti

CF:TSSRSL66C66C770C

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via ARIOSTO 12/A

telefono: 3332243084

email: rossella.tassetti@gmail.com

PEC: rossella.tassetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI MACERATA EX TRIBUNALE DI CAMERINO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 72/1994

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **284,96** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel comune di Matelica località contrada Montepulischio n.192 in zona agricola a Sud-Ovest del centro abitato (vedi documentazione fotografica -ubicazione); il PRG individua l'area come Zona EN (Zona Agricola Normale e per una piccola porzione EA di salvaguardia paesistico ambientale), l'area intorno è agricola. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo e le country house. L'edificio è parte di un complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili) posti in posizione collinare; ad eccezione di quello in oggetto hanno tutti destinazione depositi e stalle di remota costruzione e fienile (vedi foto 1-2-3) quasi tutti hanno subito danni in seguito al sisma 2016; le Ordinanze n.215 del 20/06/2017 e Ordinanza n.319 del 15/09/2017 dichiarano inagibili gli immobili e ne inibiscono l'utilizzo. In seguito a tali ordinanze l'edificio in oggetto (CORPI A-B) con destinazione residenziale (PT) e deposito (PS1) insieme al deposito (attualmente p.lla 66 sub 4 - CORPO C) sono stati oggetto di intervento di ricostruzione post sisma 2016 (vedi foto 1-2), sono quindi di recente costruzione con Agibilità di dicembre 2024. Le foto evidenziano lo stato di fatiscenza degli annessi non oggetto di intervento di recupero rispetto ai due nuovi edifici ricostruiti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 (fotovoltaico), ha un'altezza interna di H max colmo ml 4.75, minima media 3.48. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano T-1, piano: T-1 (copertura-impianto fotovoltaico), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 63 e 71, ad Ovest e Sud con la p.lla 71, ad Est con la P.lla 66. Al Piano Seminterrato è posto il Sub 2.
L'attuale p.lla 70 deriva dalla soppressione della p.lla 39 (pratica MC0065680 in atti dal 05/06/2024-FRAZIONAMENTO presentato il 05/06/2024 (n.65680.1/2024). In seguito alla soppressione della p.lla 39. L'attuale costruzione P.lla 70 sub 1 deriva dalla demolizione e delocalizzazione dell'abitazione ex P.lla 66 Sub 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 2024.

B Deposito a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di

269,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato al PS1 del fabbricato come descritto nella descrizione sommaria del Corpo A. L'edificio in oggetto con destinazione residenziale (PT) e deposito (PS1) è di recente costruzione (Agibilità di dicembre 2024 - CORPI A-B) insieme al deposito-magazzino (attualmente p.lla 66 sub 4 - CORPO C) sono stati oggetto di intervento di ricostruzione post sisma 2016 (vedi foto 1-2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di ml 3.00 e media ml 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 230 mq, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano S1, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 63 e 71, ad Ovest e Sud con la p.lla 71, ad Est con la P.lla 66. Al Piano Terra è posto il Sub 1.

L'attuale p.lla 70 deriva dalla soppressione della p.lla 39 (pratica MC0065680 in atti dal 05/06/2024-FRAZIONAMENTO presentato il 05/06/2024 (n.65680.1/2024)). In seguito alla soppressione della p.lla 39 sono stati costituiti i seguenti immobili: p.lla 70 e p.lla 71. L'attuale costruzione P.lla 70 sub 2 deriva dalla demolizione e delocalizzazione parziale del magazzino/stalla ex P.lla 66 Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 2024.

C **Deposito pertinenza abitazione** a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il progetto di recupero sopra descritto per l'abitazione ed il sottostante deposito (Corpi A e B) ha riguardato anche il Corpo C attualmente distinto alla p.lla 66 sub 4. Sulla p.lla 66 insistono anche i CORPI D ed E (stalla e fienile) distinti ai sub 5 e 6, il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600. Le foto evidenziano lo stato di fatiscenza degli annessi non oggetto di intervento di recupero attigui al magazzino ricostruito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di minima 3.40 e max al colmo 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina su tutti i lati con la corte della p.lla 66.

L'attuale costruzione P.lla 66 sub 4 deriva dalla demolizione e delocalizzazione parziale del magazzino/stalla ex P.lla 66 Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2024.

D **ricovero animali** a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è sempre parte dello stesso complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili); a parte l'abitazione ed i depositi oggetto di ricostruzione trattasi di stalle di remota costruzione e di un fienile (vedi foto 1-2) che hanno subito danni in seguito al sisma 2016; le Ordinanze n.215 del 20/06/2017 e n.319 del 15/09/2017 dichiarano inagibili gli immobili e ne inibiscono l'utilizzo fino alla loro messa in

sicurezza, ad eccezione della stalla posta a Nord nella p.lla 63. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 evidenziano la disposizione attuale degli immobili. Attualmente sulla p.lla 66 insistono il CORPO C-sub 4 sopra descritto ed i CORPI D ed E (stalla e fienile) distinti ai sub 5 e 6, il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 285 mq, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTEPULISCHIO SNC Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord, ad Est e ad Ovest con la p.lla 66 (corte), a Sud è in prossimità del sub 4.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

E FIENILE a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio con destinazione fienile è sempre parte del complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili); insiste sulla p.lla 66 (sub 6) insieme al CORPO C sopra descritto (sub 4) ed il CORPO D (sub 5), il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600. Tutti gli immobili che insistevano sulla p.lla 66 sono stati danneggiati dal sisma 2016, si trattava di stalle, abitazione colonica e fienile di remota costruzione (vedi foto 1-2) dichiarati inagibili. Il progetto di recupero realizzato e come in precedenza descritto non ha riguardato il CORPO E. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 evidenziano la disposizione attuale degli immobili ricostruiti, si precisa che solo successivamente anche il CORPO E è stato dichiarato inagibile con scheda AEDES. Si fa riferimento allo stralcio della relazione del 15/04/2019 del CTU incaricato Alessandra Pignataro che aveva già redatto la perizia estimativa nel 2014 precedentemente agli eventi sismici del 2016 per descrivere lo stato dell'immobile. Nello specifico con riferimento al fienile si legge: *"Il fienile, di fianco al complesso abitativo/produttivo, che già nel 2014 presentava il tetto in parte crollato, mostra ulteriori danni alla copertura con crolli localizzati e distaccamenti delle tamponature dalla struttura principale...."*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 270 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTEPULISCHIO SNC Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina su tutti i lati con la p.lla 66-corte.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

F ricovero animali a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **750,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una stalla parte del complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili) posti in posizione collinare; a parte l'abitazione ed i depositi oggetto di ricostruzione è costituito da stalle e fienile di remota costruzione (vedi foto 1) che hanno subito danni in

seguito al sisma 2016 e che sono stati dichiarati inagibili. Il capannone è posto a Nord a poca distanza dalla casa e dagli altri manufatti, utilizzato come magazzino e garage per le macchine agricole e da come si legge nella perizia del 2019 del CTU Alessandro Pignataro, *“era inutilizzato da tempo ed in stato di totale degrado già nel 2014; la situazione non è variata”*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 640 mq, rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio Piano T, piano: PT, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a Nord e ad Ovest con la p.lla 62, ad Est con la p.lla 764, a Sud con la P.lla 71.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.676,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 960.077,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 960.077,50
Data di conclusione della relazione:	27/07/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Con riferimento ai Corpi A e B sono occupati dal debitore (abitazione e deposito); il Corpo C ha anch'esso destinazione deposito; i Corpi D ed E non risultano utilizzati ed inagibili; il Corpo F è utilizzato principalmente per il ricovero di attrezzi agricoli.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/12/1988 a firma di notaio SGOBBO ANTONIO ai nn. Rep. 18876 di repertorio, iscritta il 23/12/1988 a MACERATA ai nn. RG 12926 - RP 1903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.125.000.00 lire.

Importo capitale: 450.000.000.

La formalità è riferita solamente a Beni in Castelraimondo e Matelica..

Annotazione n.683 del 21/03/1990 (erogazione parziale). Iscrizione per Ipoteca in rinnovazione n.4210 del 17/11/2008 Annotazione n.1039 del 21/06/2019 - Cessione dell'ipoteca.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/1990 a firma di Pubblico ufficiale ANTONIO BIANCHI ai nn. Rep.47556 di repertorio, iscritta il 10/08/1990 a MACERATA ai nn. RG 8802 - RP 1304, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 327.000.000 lire.

Importo capitale: 200.000.000.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Castelraimondo e Matelica..

Documenti correlati: Iscrizione di ipoteca in rinnovazione n.2430 del 20/07/2010.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/11/2008 a MACERATA ai nn. RG 17662 - RP 4210, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE (formalità di riferimento notaio Sgobbo Antonio rep.18876 del 01/12/1988 RP1930 del 23/12/1988..

Importo ipoteca: 581.014,01.

Importo capitale: 232.405,60.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione presentata il 21/06/2019 RG 8059 - RP1040 - CESSIONE DELL'IPOTECA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/07/1990 a firma di pubblico ufficiale Bianchi Antonio ai nn. REP. 47556 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a MACERATA ai nn. RG 10881 - RP 2430, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE.

Importo ipoteca: 168.881,41.

Importo capitale: 103.291,38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/12/1994 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO , trascritta il 10/01/1995 a MACERATA ai nn. RG 696 - RP 645, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Castelraimondo e Matelica..

Formalità successive nelle quali la nota è formalità di riferimento: Trascrizione in rinnovazione di verbale di pignoramento RG 13689 - RP 10350 del 18/12/2014

pignoramento, stipulata il 19/12/1994 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. REP. 645 di repertorio, trascritta il 18/12/2014 a MACERATA ai nn. RG13689 - RP 10350, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE-TRASCRIZIONE IN RINNOVAZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO .

Con la presente Trascrizione si intende rinnovare la precedente trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 10/01/1995 n.645.

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:

In seguito a comunicazione Pec della proprietà la sottoscritta ha avuto informazioni riguardo alla fonte di approvvigionamento idrico; la sig.ra evidenzia che le strutture non attingono acqua dall'acquedotto comunale, ma da due pozzi insistenti su altre poroprietà senza che siano state costituite servitù. Ritene che sia necessario provvedere in tal senso.

Con riferimento ai Corpi A (abitazione) e B (magazzino) si sottolinea che la centrale termica dell'abitazione è posta all'interno del magazzino posto al Piano Seminterrato con accesso dall'interno del locale, trattasi di due sub diversi non collegati internamente tra loro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile, con atto stipulato il 13/02/1986 a firma di notaio Pizzuto di Palermo ai nn. Rep.23579 di repertorio, registrato il 19/02/1986 ai nn. 607.

Il titolo è riferito solamente a Modifica della ragione sociale e della sede.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si riporta stralcio della relazione del 15/04/2019 del CTU incaricato Alessandra Pignataro ad integrazione della perizia estimativa nel 2014 precedentemente agli eventi sismici del 2016, per descrivere l'iter degli eventi che hanno interessato gli immobili in seguito al Sisma. *Gli immobili sono stati oggetto di ripetuti sopralluoghi in seguito agli eventi sismici. Le Ordinanze Sindacali n. 206 del 30/11/2016 e n. 244 del 17/12/2016, emesse in seguito alle risultanze dei sopralluoghi del personale del Comune di Matelica, riscontravano "diffuse e gravi*

lesioni nei divisori interni, sulla parete portante esterna e crollo parziale di una porzione di solaio". L'Ordinanza n. 215 del 20/06/2017 ha rettificato le precedenti, sulle risultanze del sopralluogo del 17/03/2017 eseguito dal personale della Protezione Civile, che emetteva giudizio di agibilità compilando la Scheda Fast, con esito "Edificio NON UTILIZZABILE", relativamente al solo edificio comprendente l'abitazione. L'Ordinanza n. 319 del 15/09/2017 ha integrato la precedente, poiché con un successivo sopralluogo del 25/08/2017 eseguito dal personale della Protezione Civile, anche parte del fienile adiacente all'abitazione veniva dichiarata "Edificio NON UTILIZZABILE", come da Scheda Fast. In seguito alla compilazione delle Schede Fast, al fine di poter usufruire dei finanziamenti per la ricostruzione ai sensi dell'Ordinanza del Commissario Straordinario per la Ricostruzione n. 10 del 19/12/2016, il tecnico incaricato dalla signora

Geometra Giovanni Trampini, ha redatto le Schede AeDES e le Perizie giurate di valutazione dei danni da sisma. Da quanto rilevato in seguito a mio sopralluogo del 26/02/2019, mi trovo a concordare con le perizie giurate del Geom. Trampini, in merito alla sussistenza del nesso di causalità del danno riportato dai fabbricati, come determinato dagli eventi sismici iniziati il 24/08/2016: la perizia di stima del 2014 conferma che parte dei danni era preesistente all'evento sismico (vedi solaio sottotetto dell'abitazione, stato del fienile), ma che quest'ultimo ha molto aggravato il quadro fessurativo dei fabbricati e l'incidenza dei crolli....". "....Le Ordinanze n. 215 e n. 319 dichiarano inagibili gli immobili e ne inibiscono l'utilizzo per i proprietari, per gli occupanti a qualsiasi titolo nonché per chiunque vi possa accedere, sino al perdurare delle condizioni rilevate e comunque fino alla loro messa in sicurezza, mediante l'esecuzione di tutte le opere necessarie. Il Sindaco ordina lo sgombero, il divieto di accesso e di utilizzo degli edifici in questione, eccettuato l'accesso al personale espressamente autorizzato ad effettuare ulteriori verifiche tecniche, qualora comunque sussistano condizioni di sicurezza; ordina infine il perdurare delle presenti disposizioni fino all'avvenuta esecuzione di tutte le opere necessarie per rendere agibili gli immobili ora dichiarati inagibili..... Sebbene come già evidenziato, l'abitazione con le stalle ed il fienile risultassero in condizioni di conservazione discutibili già al momento della perizia di stima del 2014, mostrando una mancanza di manutenzione di anni ed un generale stato di degrado ed abbandono, le condizioni riscontrate nel recente sopralluogo del 26/02/2019 sono assai diverse rispetto al passato.... Anche i ricoveri per gli animali e la scuderia, al piano terreno del complesso costruttivo, hanno subito danni alle murature portanti, in parte crollate".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. SISMA 16-466/2020 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Contributo per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili, ad uso abitativo, , grave danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi....Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione. , presentata il 06/08/2019 con il n. 11557/2019 di protocollo, rilasciata il 16/04/2020 con il n. 11 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "A" - "B" -"C".

Il progetto prevede lo spostamento dell'edificio ad Ovest di quello esistente con variazione della sagoma ed il mantenimento sull'attuale sedime di un magazzino ad un piano.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 466/2023 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE AL PdC n.11/2020, presentata il 21/03/2023 con il n. 12663 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "A" - "B" -"C"

CILAS SUPERBONUS N. **466/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E INTERVENTI STRUTTURALI, presentata il 21/03/2023 con il n. 5893 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "A" - "B" -"C"

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **466/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al PDC n.11 del 16/04/2020 relativa all'intervento di RICOSTRUZIONE POST-SISMA 2016, presentata il 08/05/2023 con il n. 9309 di protocollo, rilasciata il 13/06/2023 con il n. 9309 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "A" - "B" -"C"

SCIA IN VARIANTE N. **466/2023** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Contributo per il ripristino con miglioramento sismico e la ricostruzione di immobili, ad uso abitativo, , grave danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 24/08/2016 e successivi....Tipo di intervento: Demolizione con ricostruzione. , presentata il 04/01/2024 con il n. 126 di protocollo, agibilità del 13/12/2024 con il n. 24433 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "A" - "B" -"C"

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **38/1967**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE AD USO STALLA IN LOCALITA' MONTEPULISCHIO, rilasciata il 27/10/1967 con il n. 38 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPO "D" ex p.la 66 sub 3 attualmente p.la 66 sub 5 (porzione)..

In seguito agli eventi sismici del 2016, l'edificio è dichiarato inutilizzabile in seguito a sopralluogo della squadra FAST n.SF891 del 17/03/2017; poi con Perizia Giurata- scheda AEDES sottoscritta in data 20/06/2017 dal tecnico incaricato geom. Giovanni Trampini l'edificio viene dichiarato inagibile.

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. **11648/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO AGRICOLO AD USO STALLA PER ALLEVAMENTO DI BOVINI O EQUINI, presentata il 31/10/1989 con il n. 11648 di protocollo, rilasciata il 01/12/1989 con il n. 124 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI "F"

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Provincia di Macerata n.10 del 02/02/1999 approvazione Variante generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale e successive modifiche., l'immobile ricade in zona Zona EN, Zona EA . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Zona EN: Zone agricole Normali (Art.26 delle NTA); Zona EA: Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale (Art. 28 delle NTA), Art. 45: Vincoli Vari.

Confrontare Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Matelica Prot. 4732/2026 dell'08/04/2026 ed il documento "Stralcio PRG e NTA" allegato alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale attuale non corrisponde con i dati riportati nell'Atto di pignoramento e nella sua trascrizione con riferimento a:

- Fg. 80 mappale 39: risulta soppresso in seguito a frazionamento del 05/06/2024 n. MC0065680 che ha generato i mappali 70 (ente urbano dove è stato dislocato il nuovo manufatto ricostruito abitazione e magazzino) e 71 entrambe oggetto di esecuzione in virtù che lo era l'originaria

p.lla 39.

- Fg. 80 mappale 66: risultano soppressi i Sub 2 e 3 in seguito a frazionamento del 03/07/2025 n. MC0084612 per intervento di demolizione parziale con cambio di destinazione che ha generato gli attuali sub 5 e 6 e con pratica del 01/07/2025 MC0084613 -Unità afferenti su aree di corte- si è generato l'attuale sub 4.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi "A" - "B" - "C" - "F".

CORPO "D"- Accanto all'edificio come autorizzato è addossato ad Est un altro edificio non autorizzato che pertanto deve essere demolito, tale porzione non è infatti compresa nemmeno all'interno della perimetrazione della scheda AEDES. CORPO "E" non risulta un'autorizzazione per l'immobile con destinazione fienile composto da strutture addossate tra loro in epoche differenti e di materiali costruttivi diversi. Solo la porzione originaria dell'aggregato di remota costruzione a cui sono stati addossati nel tempo alcuni ricoveri per animali è compresa all'interno della perimetrazione della scheda AEDES, pertanto gli altri manufatti devono essere demoliti. CORPO "F" sono state riscontrate difformità nei prospetti e nella distribuzione interna (non risultano realizzate le partizioni interne che definivano gli stalli degli animali). Si precisa comunque che la planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi pertanto si ritiene conforme in applicazione dell'art. 9 bis del DPR 380/01.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- CORPI D ed E- Redazione di nuovo elaborato planimetrico e planimetrie: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Corpi "A" - "B" - "C" - "F".

Con riferimento ai Corpi "D" ed "E" si precisa che c'è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato dei luoghi in quanto per i due accessori risultano accatastate anche le porzioni non autorizzate. Vista la vetustà e inagibilità degli immobili necessariamente da demolire ed in parte da ricostruire si ritiene utile la redazione di nuovo accatastamento in seguito a tali interventi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpi "A" - "B" - "C".

I Corpi "D" - "E" - "F" sono inagibili, si rileva la presenza di tetti in eternit che devono essere smaltiti.

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **284,96** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato oggetto di stima è situato nel comune di Matelica località contrada Montepulischio n.192 in zona agricola a Sud-Ovest del centro abitato (vedi documentazione fotografica -ubicazione); il PRG individua l'area come Zona EN (Zona Agricola Normale e per una piccola porzione EA di salvaguardia paesistico ambientale), l'area intorno è agricola. Tali zone sono destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività produttive connesse ivi compreso l'agriturismo e le country house. L'edificio è parte di un complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili) posti in posizione collinare; ad eccezione di quello in oggetto hanno tutti destinazione depositi e stalle di remota costruzione e fienile (vedi foto 1-2-3) quasi tutti hanno subito danni in seguito al sisma 2016; le Ordinanze n.215 del 20/06/2017 e Ordinanza n.319 del 15/09/2017 dichiarano inagibili gli immobili e ne inibiscono l'utilizzo. In seguito a tali ordinanze l'edificio in oggetto (CORPI A-B) con destinazione residenziale (PT) e deposito (PS1) insieme al deposito (attualmente p.lla 66 sub 4 - CORPO C) sono stati oggetto di intervento di ricostruzione post sisma 2016 (vedi foto 1-2), sono quindi di recente costruzione con Agibilità di dicembre 2024. Le foto evidenziano lo stato di fatiscenza degli annessi non oggetto di intervento di recupero rispetto ai due nuovi edifici ricostruiti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 (fotovoltaico), ha un'altezza interna di H max colmo ml 4.75, minima media 3.48. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.162,03 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano T-1, piano: T-1 (copertura-impianto fotovoltaico), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 63 e 71, ad Ovest e Sud con la p.lla 71, ad Est con la P.lla 66. Al Piano Seminterrato è posto il Sub 2.

L'attuale p.lla 70 deriva dalla soppressione della p.lla 39 (pratica MC0065680 in atti dal 05/06/2024-FRAZIONAMENTO presentato il 05/06/2024 (n.65680.1/2024). In seguito alla soppressione della p.lla 39. L'attuale costruzione P.lla 70 sub 1 deriva dalla demolizione e delocalizzazione dell'abitazione ex P.lla 66 Sub 2.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è stato realizzato tramite un progetto di recupero in seguito ai danni subiti dall'abitazione esistente in seguito al sisma del 2016. L'Ufficio Ricostruzione di Macerata ha attestato il livello operativo L4 che prevede l'adeguamento sismico dell'edificio esistente, raggiungibile per le condizioni dell'edificio solo con la sua demolizione e ricostruzione. Il progetto realizzato ha previsto la demolizione con ricostruzione e la delocalizzazione di porzione del fabbricato ad uso misto residenziale e deposito e dell'attigua pertinenza posti sulla p.lla 66 e distinti ai sub 2 e 3 porzione e la ricostruzione del nuovo edificio ad Ovest rispetto a quello demolito, con sagoma e dimensioni diverse, **(Corpi A-B)** abitazione PT e magazzino PS1 p.lla 70 sub 1 e 2; mentre una porzione dello stesso con destinazione deposito **Corpo C** (attualmente p.lla 66 sub 4) è stato ricostruito in sito (vedi foto 1). L'intervento è stato oggetto di concessione di contributo secondo le disposizioni dell'Ordinanza 19/2017 con decreto 5603 del 19/11/2020 e successivo decreto 5719 del 02/10/2023 relativo alla Variante sostanziale in corso d'opera (vedi allegato). Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e le foto 1-2-3 evidenziano la disposizione attuale degli immobili ricostruiti. L'edificio delocalizzato è di un Piano fuori Terra e Piano Seminterrato, libero su tutti i lati e delimitato da una corte esterna di circa mq 1.425 (catastale); è costituito da due unità immobiliari entrambe oggetto di stima, così distribuite: un appartamento al Piano Terra (CORPO A) e Piano Primo riferito alla copertura per la presenza dell'impianto fotovoltaico di 6 KW ed un deposito (CORPO B) al Piano Seminterrato; la corte è esclusiva dell'abitazione. L'immobile ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, il solaio di piano è in pannelli di cemento coibentati ed il solaio di copertura a due falde è in legno con orditura costituita da travi e tavolato in legno e sovrastante coibentazione termoacustica e manto di copertura in coppi. Le tamponature sono in laterizio con cappotto esterno rifinito con intonachino di colore giallo-crema. La corte esterna non risulta pavimentata. Il fabbricato ha pianta rettangolare in senso Est-Ovest; l'accesso all'unità abitativa si trova a monte (vedi foto 7-8-9-10), lato Nord caratterizzato da un porticato che occupa l'intero fronte, mentre gli ingressi al Piano Seminterrato avvengono da Sud (vedi foto 4-5); i due livelli non hanno una comunicazione interna. Una scala esterna posta sul prospetto Est collega i due piani dall'esterno (vedi foto 6). L'ingresso all'abitazione avviene da un portoncino in legno ad un'anta (vedi foto 8) posto al di sotto del porticato realizzato con copertura in legno in prosecuzione della falda del tetto e pilastri in cemento armato intonacati con superficie di circa mq 53,00 (vedi foto 8-9). Di seguito la sottoscritta con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: l'appartamento è costituito da ingresso-soggiorno, uno studio, una cucina, due bagni, quattro camere, una lavanderia ed un locale guardaroba e due disimpegni. La superficie di calpestio è di circa mq 177,00 mq, la copertura in legno è a vista a due falde con altezze interne a Sud di ml 3.59 a Nord ml 3.37 ed al colmo ml 4.75; l'appartamento risulta arredato e in ottimo stato di conservazione; tutte le pareti interne sono in cartongesso tinteggiate; gli infissi sono in legno di colore naturale scuro con vetro camera con scurini in legno posti all'interno e risultano in ottimo stato di conservazione. La pavimentazione è in gres porcellanato simil cotto di colore rosso di forma rettangolare posato a correre; le porte interne sono in legno di colore scuro. Dalla porta di ingresso si accede direttamente al **soggiorno** di forma rettangolare che si

sviluppa in senso Est-Ovest con superficie di calpestio di circa mq 53.00 (vedi foto 11-12-13), da qui si accede agli altri ambienti dell'abitazione. In particolare dalla parete Sud si accede alle due zone notte che si dispongono a Sud-Est e a Sud-Ovest (vedi foto 11); dalla parete Est alla cucina nel progetto autorizzato; infine dalla parete Ovest alla cucina esistente (studio nel progetto autorizzato). La **cucina** di circa mq 13.00 di forma rettangolare in senso Est-Ovest (vedi foto 15-16), è dotata di due finestre, sulla parete Ovest e sulla parete Nord; il rivestimento è presente solo sulle pareti Ovest e Sud dove è realizzata una cucina in muratura. Sull'angolo Sud-Ovest si sviluppa una zona notte con ingresso dal soggiorno (vedi foto 14), un disimpegno con superficie di calpestio di mq 3.80 circa distribuisce due camere, la lavanderia ed un bagno (vedi foto 17-18); dalla parete Ovest si accede alle due camere poste su questo lato: alla **camera Ovest** (vedi foto 19-20), di forma rettangolare in senso Est-Ovest e superficie di calpestio di circa mq 13.00, il vano è dotato di due finestre poste entrambe sulla parete Ovest e alla **camera Sud- Ovest** (vedi foto 21-22), di forma quadrata e superficie di calpestio di circa mq 14.00, il vano è dotato di due finestre poste sulla parete Ovest e sulla parete Sud. In adiacenza alla camera Sud-Ovest sulla parete Sud è posto il **bagno Ovest** (vedi foto 23-24) della superficie di circa 7.00 mq, è di forma rettangolare in senso Nord-Sud, è dotato di finestra sulla parete Sud e l'ingresso avviene da Nord. La pavimentazione è sempre in gres porcellanato così come il rivestimento che è caratterizzato da motivi geometrici e floreali posato in squadro con altezza di circa ml 2.00. E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca del tipo sospeso. In adiacenza del bagno ad Est è posto il locale lavanderia, di forma rettangolare in senso Nord-Sud e superficie di calpestio di circa mq 10.00, il vano è dotato di una finestra sulla parete Sud (vedi foto 25-26). Con ingresso dalla parete Est del soggiorno e posto sull'angolo Nord-Est è presente il locale autorizzato come **cucina**, di forma rettangolare e superficie di calpestio di circa mq 13.00, il vano è dotato di due finestre poste sulla parete Est e sulla parete Nord, al suo interno è presente un camino (vedi foto 27-28-29). Sull'angolo Sud-Est si sviluppa un'altra zona notte con ingresso sempre dalla parete Sud del soggiorno (vedi foto 30), un disimpegno con superficie di calpestio di mq 3.80 circa distribuisce due camere, un locale guardaroba ed un bagno (vedi foto 31-32); dalla parete Ovest si accede al **locale guardaroba** (vedi foto 33-34), di forma rettangolare in senso Est-Ovest e superficie di calpestio di circa mq 10.00 e dotato di una finestra sulla parete Sud. In adiacenza ad Est del guardaroba è posto il **bagno Est** (vedi foto 35-36-37) della superficie di circa 7.00 mq, è di forma rettangolare in senso Nord-Sud, è dotato di finestra sulla parete Sud, l'ingresso avviene da Nord. La pavimentazione ed il rivestimento sono uguali a quelli dell'altro bagno. *E' dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, doccia e lavabo in ceramica bianca del tipo sospeso, ha le stesse caratteristiche dell'altro bagno, qui è presente la lavatrice.* Dalla parete Est del disimpegno si accede alle due camere poste su questo lato: alla **camera Sud-Est** (vedi foto 38-39), di forma quadrata e superficie di calpestio di circa mq 14.00 dotata di due finestre poste sulla parete Est e sulla parete Sud e alla **camera Est** (vedi foto 40-41), di forma rettangolare in senso Est-Ovest e superficie di calpestio di circa mq 13.00 dotata di due finestre entrambe sulla parete Est. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in acciaio e generatore a biomassa a fiamma rovescia posta nel seminterrato. CON RIFERIMENTO ALL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA non è stato possibile reperire il libretto della caldaia. Nonostante l'impianto sia funzionante, ai sensi dell'art 4 comma 3 del DM 26/06/2015 APE che di seguito si

riporta, non è possibile redigere l'APE in questa sede perché l'APE non è registrabile. "L'APE ai sensi dell'art.6 comma 5, del D.Lgs, ha una validità temporale massima di 10 anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che riguardi elementi edilizi o impianti termici in maniera tale da modificare la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento previste dai regolamenti di cui al Presidente della Repubblica 16/04/2013 n.74. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'Ape decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 10/02/2014 e ss.mm. sono allegati, in copia cartacea o in formato elettronico, all'APE." Nella relazione "Dichiarazione classe energetica" (allegata nella pratica edilizia 5.Sisma 2023 redatta dall'ing. Michela Cantarini) si dichiara che le opere di efficientamento energetico e di fonti di energia rinnovabile sono volte al raggiungimento della classe energetica A4. L'edificio di recente costruzione, risulta sia strutturalmente che per le finiture in ottimo stato di conservazione. L'edificio di recente costruzione, risulta sia strutturalmente che per le finiture in ottimo stato di conservazione.

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 Piano Terra	209,00	x	100 %	=	209,00
Porticato lato Nord	53,00	x	50 %	=	26,50
CORTE ESCLUSIVA	262,00	x	10 %	=	26,20
CORTE ESCLUSIVA	1.163,00	x	2 %	=	23,26
Totale:	1.687,00				284,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI

Domanda: Edifici residenziali in area agricola

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Codice di zona: R1 Microzona catastale: 3 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale Categoria: Ville e villini Stato di conservazione: Normale

AGENZIA IMMOBILIARE STUDIO via E. Rosa, 12-San Severino Marche (14/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

Portale immobiliare.it - Agenzia immobiliare TEMPO CASA (06/07/2026)

Domanda: Annuncio :Casa indipendente in vendita a Vocabolo Caprioli- Matelica - Rif.385655

Offerta: Vendesi due unità abitative adiacenti (mq 150+ mq 90) edificio ristrutturato con lavori in corso di ultimazione e classe energetica "A". Nel prezzo è compresa la corte di 20.000 mq.

Valore massimo: 1.663,00

AGENZIA IMMOBILIARE ANTONELLI spiazzo Beata Mattia, 15- Matelica (15/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS C.so Italia,13 - Castelraimondo (15/07/2026)

Domanda: valutazione edifici rurali

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'immobile individuato come Corpo A, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; vista la destinazione e la consistenza dell'immobile, della quota intera di proprietà dell'esecutata, ha soprattutto tenuto conto che l'edificio è di recente costruzione (agibilità dicembre 2024), è stato inoltre oggetto di contributo in seguito agli eventi sismici dell'ottobre 2016 unitamente ai Corpi B e C. Le indagini di mercato svolte per beni simili hanno portato alla determinazione del valore medio di mercato che ha tenuto conto dei fattori peculiari della specifica proprietà. Si è ritenuto di scartare il valore dell'osservatorio Immobiliare OMI perché si riferisce a valori di edifici con stato di conservazione NORMALI, mentre l'edificio abitativo è in ottime condizioni vista la sua recente costruzione, è inoltre dotato di impianto fotovoltaico e caratteristiche costruttive per le quali il progettista termico ha valutato una classe energetica ipotetica "A4". Il valore unitario ha tenuto conto di tutti i fattori descritti nella perizia ed è scaturito dalla media di quelli delle agenzie immobiliari arrotondato e pari ad €/mq 1.650,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	284,96	x	1.650,00	=	470.184,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 470.184,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 470.184,00
---	----------------------

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

Deposito a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **269,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è situato al PS1 del fabbricato come descritto nella descrizione sommaria del Corpo A. L'edificio in oggetto con destinazione residenziale (PT) e deposito (PS1) è di recente costruzione (Agibilità di dicembre 2024 - CORPI A-B) insieme al deposito-magazzino (attualmente p.lla 66 sub 4 - CORPO C) sono stati oggetto di intervento di ricostruzione post sima 2016 (vedi foto 1-2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di ml 3.00 e media ml 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 230 mq, rendita 356,36 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano S1, piano: PS1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a Nord con la p.lla 63 e 71, ad Ovest e Sud con la p.lla 71, ad Est con la P.lla 66. Al Piano Terra è posto il Sub 1.

L'attuale p.lla 70 deriva dalla soppressione della p.lla 39 (pratica MC0065680 in atti dal 05/06/2024-FRAZIONAMENTO presentato il 05/06/2024 (n.65680.1/2024)). In seguito alla soppressione della p.lla 39 sono stati costituiti i seguenti immobili: p.lla 70 e p.lla 71. L'attuale costruzione P.lla 70 sub 2 deriva dalla demolizione e delocalizzazione parziale del magazzino/stalla ex P.lla 66 Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, PS1 piano interrato. Immobile costruito nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile su cui insiste il CORPO B con destinazione deposito è stato realizzato in attuazione del progetto di recupero sopra descritto per il Corpo A. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 evidenziano la disposizione attuale degli immobili ricostruiti. Trattasi di un edificio di un Piano fuori Terra e Piano Seminterrato, libero su tutti i lati e delimitato da una corte esterna esclusiva dell'abitazione; è costituito da due unità immobiliari entrambe oggetto di stima, così distribuite: un appartamento al Piano Terra (CORPO A) ed un deposito (CORPO B) al Piano Seminterrato. L'immobile ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato e tamponature sono in laterizio, il solaio di piano è in pannelli di cemento coibentati ed il solaio di copertura a due falde è in legno. Il fabbricato ha pianta rettangolare in senso Est-Ovest, al Piano Seminterrato sul lato Sud-Ovest è addossato un corpo di fabbrica accessorio costituito da un solo piano fuori terra con copertura a due falde (vedi foto 2-3-4-5). L'accesso all'unità abitativa (CORPO A) si trova a monte lato Nord mentre gli ingressi al Piano Seminterrato avvengono da Sud (vedi foto 4-5); i due livelli non hanno una comunicazione interna. Una scala esterna posta sul prospetto Est collega i due piani dall'esterno (vedi foto 4). Il deposito si trova al Piano Seminterrato ed insiste su tutto il piano; gli ingressi sul prospetto Sud avvengono da quattro grandi aperture in legno e vetro (vedi foto 4-5). Di seguito la sottoscritta con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico dei vari locali, evidenziando quanto segue: il deposito si compone di due ambienti collegati tra loro: quello principale al di sotto dell'abitazione della superficie di calpestio di mq 178,00 circa in cui si colloca anche la centrale termica e quello attiguo ad un piano della superficie di calpestio di mq 48,00 circa; in entrambi i locali non è presente massetto e pavimentazione. La porzione al di sotto dell'abitazione ha copertura piana realizzata con pannelli in cemento coibentati con altezza allo stato grezzo, di circa ml 3.20; il prospetto Sud completamente fuori terra è caratterizzato da tre grandi vetrature in legno e vetro che ne garantiscono l'accesso; la parete Nord è completamente interrata e sulla stessa insistono tre bocche di lupo in pvc, anche sulla parete Est è presente una finestra (vedi foto 6-7-8-9). Sulla parete Ovest è realizzata l'apertura di collegamento con l'altra porzione di deposito e sull'angolo Sud-Ovest è posta la centrale termica a servizio dell'appartamento posto al Piano

Terra (vedi foto 10-11) della superficie di mq 4.00 circa e con ingresso dalla parete Nord (vedi foto 11-12). La porzione Ovest ad un piano è caratterizzata da una copertura a due falde in legno (vedi foto 13) con altezza minima (imposta sulle pareti Sud e Nord) di ml 2.75 e massima di ml 3.85 (altezze finite); i prospetti Sud, Est ed Ovest sono fuori terra mentre quello Nord è interrato (vedi foto 15). Da Sud avviene l'accesso dall'esterno da un'apertura con le stesse caratteristiche di quelle sopra descritte, sul lato Ovest (vedi foto 13-14) è stato realizzato un muro di contenimento contro terra a circa ml 2.00 dalla parete su cui insiste una finestra (vedi foto 5); sul lato Est insiste una finestra, per il resto è collegato con l'attiguo deposito sopra descritto (vedi foto 16). Tutte le pareti sono intonacate, in corrispondenza degli ingressi è presente un gradino, l'unico locale finito con pavimentazione in gres porcellanato è la centrale termica che risulta quindi rialzata con gradino all'ingresso rispetto al magazzino. L'immobile risulta sia strutturalmente che per le finiture presenti in ottimo stato di conservazione essendo ultimato nell'anno 2024.

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
Deposito 1	209,00	x	100 %	=	209,00
Deposito 2	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	269,00				269,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE STUDIO via E. Rosa,12-San Severino Marche (14/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica destinazione residenziale

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

Portale immobiliare.it - Agenzia immobiliare TEMPO CASA (06/07/2026)

Domanda: Annuncio :Casa indipendente in vendita a Vocabolo Caprioli- Matelica - Rif.385655

Offerta: Vende si due unità abitative adiacenti (mq 150+ mq 90) edificio ristrutturato con lavori in corso di ultimazione e classe energetica "A". Nel prezzo è compresa la corte di 20.000 mq.

Valore massimo: 1.663,00

AGENZIA IMMOBILIARE ANTONELLI spiazza Beata Mattia, 15- Matelica (15/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica tipologia magazzino

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS C.so Italia,13 - Castelraimondo (15/07/2026)

Domanda: valutazione edifici rurali

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del deposito individuato come Corpo B, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste la destinazione e la consistenza dell'immobile, della quota intera di proprietà dell'esecutata, ha soprattutto tenuto conto che l'edificio è di recente costruzione (agibilità dicembre 2024), è stato inoltre oggetto di contributo in seguito agli eventi sismici dell'ottobre 2016 unitamente ai Corpi A e C. Per le indagini di mercato svolte valgono le stesse considerazioni descritte per il Corpo A che riguarda l'unità abitativa dello stesso edificio. Pertanto per la determinazione del valore dell'immobile in oggetto si è ritenuto congruo applicare una percentuale di decurtazione al prezzo della porzione residenziale. In considerazione che il deposito in questione è posto al Piano Seminterrato dello stesso edificio, che per la specifica destinazione non è dotato di impianto idrico e termico, non è dotato di massetto e pavimentazione si è ritenuto congruo stimare un valore pari al 40% di quello unitario stimato per l'abitazione e pari a €/mq $1.650,00 \times 40\% = 660$ €/mq che viene arrotondato a 660 €/mq. Il valore ha tenuto conto di tutti i fattori descritti nella descrizione dell'immobile. Tale valore così determinato è confrontabile con quelli delle due agenzie immobiliari (Antonelli e Domus).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	269,00	x	660,00	=	177.540,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 177.540,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 177.540,00
---	----------------------

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

DEPOSITO PERTINENZA ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO C

Deposito pertinenza abitazione a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **115,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il progetto di recupero sopra descritto per l'abitazione ed il sottostante deposito (Corpi A e B) ha riguardato anche il Corpo C attualmente distinto alla p.lla 66 sub 4. Sulla p.lla 66 insistono anche i CORPI D ed E (stalla e fienile) distinti ai sub 5 e 6, il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600. Le foto evidenziano lo stato di fatiscenza degli annessi non oggetto di intervento di recupero attigui al magazzino ricostruito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, ha un'altezza interna di minima 3.40 e

max al colmo 4.60. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 116 mq, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio snc Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina su tutti i lati con la corte della p.lla 66.

L'attuale costruzione P.lla 66 sub 4 deriva dalla demolizione e delocalizzazione parziale del magazzino/stalla ex P.lla 66 Sub 3.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è stato realizzato ultimato nell'anno 2024 in attuazione del progetto di recupero che ha previsto la demolizione con ricostruzione e la delocalizzazione di porzione del fabbricato esistente ad uso misto residenziale e magazzino e dell'attigua pertinenza posti sulla p.lla 66 e distinti ai sub 2 e 3 porzione e la ricostruzione del nuovo edificio ad Ovest rispetto a quello esistente demolito, con sagoma e dimensioni diverse, (Corpi A-B); il deposito Corpo C è stato ricostruito sulla stessa p.lla 66. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 e 2 evidenziano la disposizione attuale degli immobili ricostruiti. L'immobile ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, la copertura a due falde

è in legno con orditura costituita da travi e tavolato in legno e manto di copertura in coppi. Le tamponature sono in laterizio rifinito con intonachino. Trattasi di un edificio di un Piano fuori Terra libero su tutti i lati, solo sul lato Nord è adiacente alla stalla (Corpo D) in evidente stato di degrado, su questo lato il locale non è dotato di aperture (vedi foto 3-4); è dotato di finestre sui lati Est ed Ovest (vedi foto 3-6), mentre sul lato Sud sono posti gli accessi tramite due porte basculanti (vedi foto 5-6). Le foto evidenziano lo stato di fatiscenza degli annessi non oggetto di intervento di recupero attigui al deposito ricostruito (CORPO C). Di seguito la sottoscritta con propria strumentazione ha effettuato un sommario rilievo planimetrico del locale, evidenziando quanto segue: l'immobile ha pianta quadrangolare allungata in senso Sud-Nord e superficie di calpestio di mq 103,00 circa, le pareti sono intonacate, non è presente massetto e pavimentazione e la copertura a capriate è in legno a vista con altezza minima (imposta sulle pareti est ed ovest) di ml 3.40 e massima di ml 4.60 (vedi foto 7-8-9-10). L'immobile risulta sia strutturalmente che per le finiture presenti in ottimo stato di conservazione essendo ultimato nell'anno 2024.

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
Deposito pertinenza abitazione	115,00	x	100 %	=	115,00
Totale:	115,00				115,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA IMMOBILIARE STUDIO via E. Rosa,12-San Severino Marche-destinazione residenziale (14/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

Portale immobiliare.it - Agenzia immobiliare TEMPO CASA (06/07/2026)

Domanda: Annuncio :Casa indipendente in vendita a Vocabolo Caprioli- Matelica - Rif.385655

Offerta: Vende due unità abitative adiacenti (mq 150+ mq 90) edificio ristrutturato con lavori in corso di ultimazione e classe energetica "A". Nel prezzo è compresa la corte di 20.000 mq.

Valore massimo: 1.663,00

AGENZIA IMMOBILIARE ANTONELLI spiazzo Beata Mattia, 15- Matelica (15/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica - magazzino struttura singola

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.000,00

AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS C.so Italia,13 - Castelraimondo (15/07/2026)

Domanda: valutazione edifici rurali

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del deposito individuato come Corpo C, la sottoscritta, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; viste la destinazione e la consistenza dell'immobile, della quota intera di proprietà dell'esecutata, tenendo conto che l'edificio è di recente costruzione e che è stato oggetto di contributo in seguito agli eventi sismici dell'ottobre 2016 unitamente ai Corpi A e B. Per le indagini di mercato svolte valgono in parte le stesse considerazioni descritte per il Corpo B, ma nella fattispecie la valutazione ha tenuto conto che la costruzione è al Piano Terra con struttura autonoma ed isolata. Pertanto in considerazione di quanto sopra descritto e che per la specifica destinazione l'immobile non è dotato di impianto idrico e termico, non è dotato di massetto e pavimentazione, che è una struttura al Piano terra ed autonoma, si è ritenuto congruo stimare un valore pari al 60% di quello unitario stimato per l'abitazione e pari a €/mq 1.650,00*60% = 990,00 €/mq arrotondato a €/mq 1.000,00. Il valore ha tenuto conto di tutti i fattori descritti nella descrizione dell'immobile ed è confermato dai valori forniti dalle due agenzie immobiliari Antonelli e Domus.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	115,00	x	1.000,00	=	115.000,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 115.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 115.000,00
---	----------------------

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

ricovero animali a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio è sempre parte dello stesso complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili); a parte l'abitazione ed i depositi oggetto di ricostruzione trattasi di stalle di remota costruzione e di un fienile (vedi foto 1-2) che hanno subito danni in seguito al sisma 2016; le Ordinanze n.215 del 20/06/2017 e n.319 del 15/09/2017 dichiarano inagibili gli immobili e ne inibiscono l'utilizzo fino alla loro messa in sicurezza, ad eccezione della stalla posta a Nord nella p.lla 63. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 evidenziano la disposizione attuale degli immobili. Attualmente sulla p.lla 66 insistono il CORPO C-sub 4 sopra descritto ed i CORPI D ed E (stalla e fienile) distinti ai sub 5 e 6, il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 285 mq, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTEPULISCHIO SNC Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina a Nord, ad Est e ad Ovest con la p.lla 66 (corte), a Sud è in prossimità del sub 4.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i

più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di una stalla-scuderia la cui costruzione è stata autorizzata con licenza edilizia n.38 del 27/10/1967 posta sul retro di quello che era l'edificio principale demolito (ex p.lla 66 sub 2 e porzione di sub 3 (attualmente corpi A-B-C) in parte delocalizzato ed in parte ricostruito in loco (CORPO C). In seguito agli eventi sismici del 2016 le condizioni del fabbricato, già precarie, hanno subito danni tali da rendere il fabbricato inagibile come da ordinanza del comune di Matelica a seguito del sopralluogo della squadra FAST n.SF891 del 17/03/2017 con esito inutilizzabile. Successivamente il tecnico incaricato ha redatto in data 22/06/2017 la perizia giurata e la scheda AEDES ai sensi dell'Ordinanza del commissario straordinario alla ricostruzione n.10/2016 dichiarando l'edificio inagibile. Come si evince dalla documentazione fotografica allegata, l'edificio ha una parte della copertura a due falde realizzata con travetti in c.a. e tavelloni, crollata con riferimento sia all'orditura secondaria che al manto di copertura in tegole, come descritto nella scheda AEDES le travi risultano notevolmente inflesse ed alcune sono uscite dalla loro sede di appoggio; danni importanti sono presenti nella struttura portante costituita da un telaio in cap ed in quella di tamponatura in blocchi di tufo (vedi foto da 3 a 8). L'edificio di un piano fuori terra ha pianta rettangolare in senso Sud-Nord con superficie di circa mq 137,00, come da misure della planimetria allegata al progetto approvato, in quanto non è stato possibile effettuare il rilievo per lo stato avanzato di degrado in cui versa l'immobile. L'ingresso avviene da Nord. Accanto all'edificio sopra descritto è addossato ad Est un altro edificio che non risulta autorizzato anche se regolarmente accatastato (ex porzione di sub 3 attualmente sub 5); tale manufatto è realizzato con pilastri in cemento e travi in ferro e tamponature presumibilmente in blocchi di poroton con tetto in eternit (vedi foto 5-6-7-8) che fanno dedurre la successiva costruzione rispetto alla porzione autorizzata. Tale manufatto deve essere demolito in quanto non autorizzato e non riportato nella scheda AEDES del 22/06/2017. Il bene è dichiarato INAGIBILE e pertanto all'attualità non è suscettibile di alcuna utilizzazione.

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
-------------	-------------	--------	-------------

STALLA	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	137,00				137,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile parte dal presupposto che nelle attuali condizioni, il fabbricato è assimilabile ad un rudere di cui è impossibile il recupero senza la demolizione. La Scheda AeDES fornisce le indicazioni riguardo alla tipologia dei danni subiti dalle strutture, la lettera E corrisponde ad edificio inagibile. Le pessime condizioni strutturali dell'edificio fanno ritenere necessaria la demolizione con ricostruzione anche per l'adeguamento alle norme antisismiche vigenti. Si è stimato il valore in base al calcolo del contributo per la ricostruzione che dipende dal livello operativo (probabilmente L4 nel caso specifico) e dalla destinazione produttiva (accessorio colonico) a cui si sottrae il costo per la demolizione senza ricostruzione della porzione di stalla non autorizzata posta in adiacenza a quella conforme ed oggetto di scheda AEDES. L'Ufficio Speciale Ricostruzione per la Regione Marche sede di Corridonia contattato dalla sottoscritta, ha fornito le indicazioni per il calcolo del contributo per la ricostruzione dell'immobile con riferimento alla tabella n.6 dell'allegato n.4 del Testo Unico per la ricostruzione privata (TURP) e ad eventuali ulteriori incrementi parametrici previsti dalla successiva Tabella n.7 come di seguito:

edificio rurale in muratura utilizzato come deposito e con Livello Operativo "L4" (danno superiore al gravissimo):

- Valore a mq per la ricostruzione (contributo parametrico massimo che mette a disposizione lo Stato): [(662,50 €/mq + 30% per muratura) + 10% (demolizione e conferimento macerie)] = €/mq 947,37

Si è proceduto moltiplicando la superficie di calpestio calcolata sulla base della planimetria di progetto autorizzato per il valore unitario sopra determinato:

Calcolo superficie di calpestio: mq (8.2x15.2) = 124.64 mq

Valore del contributo per la ricostruzione: mq 125,00 x €/mq 947,37 = € 118.421,25

CALCOLO PER LA DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE NON AUTORIZZATA: mq 150,00 x €/mq 861,25*10% = € 12.918,00

SMALTIMENTO ETERNIT IN COPERTURA DELLA PORZIONE NON AUTORIZZATA: mq 170,00 x €/mq 25,00 = € 4.250,00

VALORE DEL CORPO D in base al contributo per la ricostruzione: € 118.421,25 – € (12.918,00+4.250,00) = € 101.253,25

Il valore in base al contributo per la ricostruzione dell'edificio, dalle interviste effettuate non coincide con il mercato immobiliare della zona. Gli operatori immobiliari intervistati hanno sottolineato che il valore del bene ricostruito a prescindere dalla sua destinazione è sempre inferiore rispetto al contributo per la ricostruzione. In seguito a tali considerazioni si ritiene di applicare come valore unitario quello del corpo B pari ad €/mq 660,00. Pertanto il valore del bene si

stima in: mq 125,00 x €/mq 660 = €82.500,00 - € (12.918,00+4.250,00) = €
65.332,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.332,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.332,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.332,00**

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

FIENILE

DI CUI AL PUNTO E

FIENILE a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio con destinazione fienile è sempre parte del complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili); insiste sulla p.lla 66 (sub 6) insieme al CORPO C sopra descritto (sub 4) ed il CORPO D (sub 5), il sub 7 è la corte comune a tutti e tre gli immobili di superficie pari a circa mq 3.600. Tutti gli immobili che insistevano sulla p.lla 66 sono stati danneggiati dal sisma 2016, si trattava di stalle, abitazione colonica e fienile di remota costruzione (vedi foto 1-2) dichiarati inagibili. Il progetto di recupero realizzato e come in precedenza descritto non ha riguardato il CORPO E. Lo stralcio della "Planimetria generale con posizione fabbricati da realizzare" riportata nella documentazione fotografica e la foto 1 evidenziano la disposizione attuale degli immobili ricostruiti, si precisa che solo successivamente anche il CORPO E è stato dichiarato inagibile con scheda AEDES. Si fa riferimento allo stralcio della relazione del 15/04/2019 del CTU incaricato Alessandra Pignataro che aveva già redatto la perizia estimativa nel 2014 precedentemente agli eventi sismici del 2016 per descrivere lo stato dell'immobile. Nello specifico con riferimento al fienile si legge: *"Il fienile, di fianco al complesso abitativo/produttivo, che già nel 2014 presentava il tetto in parte crollato, mostra ulteriori danni alla copertura con crolli localizzati e distaccamenti delle tamponature dalla struttura principale...."*

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 66 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 270 mq, rendita 557,77 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTEPULISCHIO SNC Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: Confina su tutti i lati con la p.lla 66-corte.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato (p.la 66 ex porzione del sub 3 attualmente sub 6) è composto da un edificio principale a cui sono addossate strutture di epoche differenti e di materiali costruttivi diversi; risulta in pessime condizioni strutturali e con il tetto in parte crollato, è la porzione più antica in mattoni e coppi che costituisce la porzione originaria dell'aggregato. Una porzione di quelle addossate (fienile) è stata dichiarata agibile con scheda Fast n.003 del 25/08/2017 compilata dalla squadra MR2680 come riportato nella perizia giurata redatta dal geom. Trampini Giovanni in data 04/10/2017. Alla stessa perizia è allegata la scheda AEDES per il

fienile "originario" contraddistinto con il n.001 dichiarato non utilizzabile a seguito del sopralluogo della squadra FAST n. MP2030 scheda 002 del 25/08/2017. In tale perizia giurata e relativa scheda AEDES del 04/10/2017 redatte ai sensi dell'Ordinanza del commissario straordinario alla ricostruzione n.10/2016 si dichiara l'edificio inagibile.

Dall'analisi della documentazione comunale, non sono state reperite pratiche edilizie per la costruzione né del fienile né dei fabbricati addossati allo stesso. In merito alla conformità edilizia del manufatto si fa riferimento alla sua vetustà: l'edificio è riportato nella mappa catastale di primo impianto risalente alla fine degli anni '30 e le sue caratteristiche architettoniche sono quelle tipiche dell'architettura rurale marchigiana. Si deduce che la porzione di fabbricato in muratura di vecchia costruzione, come anche riportato nella scheda AEDES sopra descritta, possa ritenersi conforme in quanto presumibilmente costruito prima del 1942 fuori dal centro abitato. Le due stalle costruite successivamente (vedi foto 4-5-6-7-8-9), sono da demolire. L'edificio, corpo principale posto all'angolo Sud-Est in pessimo stato, è realizzato in muratura con copertura in legno ed è costituito da un con copertura a due falde ed un accessorio di piccole dimensioni in aderenza sul lato Sud. Come descritto nella perizia giurata del geometra incaricato, *"...la struttura portante verticale è costituita da pilastri in mattoni pieni e le chiusure verticali sono realizzate fino ad una certa altezza con muratura di mattoni pieni ad una testa, mentre nelle parti superiori con muratura in mattoni forati"*. Si evidenzia che il tetto ha importanti danni alla copertura con crolli localizzati e distaccamenti delle tamponature dalla struttura principale, attualmente in massima parte crollate (vedi foto 9-10-11-12). Accanto all'edificio, ad Ovest sono realizzati i due edifici (stalle) non autorizzati anche se regolarmente accatastati (ex porzione di sub 3 attualmente sub 6); trattasi di due strutture in ca/ferro e tamponature presumibilmente in blocchi di poroton e tetto a due falde in eternit (vedi foto 4-5-6-7-8-9) da cui si deduce la successiva costruzione rispetto al fienile. Il fienile ha altezze e dimensioni, da planimetria catastale di ml 5.10 all'imposta e di ml 6.70 al colmo, ha pianta rettangolare in senso Est-Ovest con superficie di circa mq 120,00, non è stato possibile effettuare il rilievo per lo stato avanzato di degrado in cui versa l'immobile. L'ingresso avviene da Est. Il bene è dichiarato INAGIBILE e pertanto all'attualità non è suscettibile di alcuna utilizzazione.

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
FIENILE	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile tiene conto delle stesse considerazioni descritte per il fabbricato Corpo D. Anche per questo immobile, la Scheda AeDES riporta un giudizio di agibilità lettera E corrispondente ad edificio inagibile. Le pessime condizioni strutturali dell'edificio fanno ritenere necessaria la demolizione con ricostruzione anche per l'adeguamento alle norme antisismiche vigenti. Anche in questo caso si è stimato il valore in base al calcolo del contributo per la ricostruzione (probabilmente L4 nel caso specifico) e dalla destinazione produttiva (accessorio colonico) a cui si sottrae il costo per la demolizione senza ricostruzione delle porzioni non autorizzate poste in adiacenza a quella conforme ed oggetto di scheda AEDES. L'Ufficio Speciale Ricostruzione per la Regione Marche sede di Corridonia contattato dalla sottoscritta, ha fornito le indicazioni per il calcolo del contributo per la ricostruzione dell'immobile con riferimento alla tabella n.6 dell'allegato n.4 del Testo Unico per la ricostruzione privata (TURP) e ad eventuali ulteriori incrementi parametrici previsti dalla successiva Tabella n.7 come di seguito:

edificio rurale in muratura (fienile con Livello Operativo "L4" (danno superiore al gravissimo):

- Valore a mq per la ricostruzione (contributo parametrico massimo che mette a disposizione lo Stato):

$$[(662,50 \text{ €/mq} + 30\% \text{ per muratura}) + 10\% \text{ (demolizione e conferimento macerie)}] = \text{€/mq } 947,37$$

Si è proceduto moltiplicando la superficie di calpestio calcolata sulla base catastale per il valore unitario sopra determinato:

Calcolo superficie di calpestio: 120.00 mq

$$\text{Valore del contributo per la ricostruzione: } \text{mq } 120,00 \times \text{€/mq } 947,37 = \text{€}113.684,40$$

$$\text{CALCOLO PER LA DEMOLIZIONE DELLA PORZIONE NON AUTORIZZATA: } \text{mq } 180,00 \times \text{€/mq } 861,25 \times 10\% = \text{€}15.502,50$$

$$\text{SMALTIMENTO ETERNIT IN COPERTURA DELLA PORZIONE NON AUTORIZZATA: } \text{mq } 190,00 \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€}4.750,00$$

VALORE DEL CORPO D in base al contributo per la ricostruzione:

$$\text{€ } 113.684,40 - \text{€ } (15.502,50 + 4.750,00) = \text{€ } 93.432,00$$

Il valore in base al contributo per la ricostruzione dell'edificio, dalle interviste effettuate non coincide con il mercato immobiliare della zona. Gli operatori immobiliari intervistati hanno sottolineato che il valore del bene ricostruito a prescindere dalla sua destinazione è sempre inferiore rispetto al contributo per la ricostruzione. In seguito a tali considerazioni si ritiene di applicare come valore unitario quello del corpo B pari ad €/mq 660,00.

Pertanto il valore del bene si stima in:

$$= \text{mq } 120,00 \times \text{€/mq } 660 = \text{€}79.200,00 - \text{€ } (15.502,50 + 4.750,00) = \text{€ } 58.947,50$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

58.947,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 58.947,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 58.947,50

BENI IN MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO F

ricovero animali a MATELICA C.DA MONTEPULISCHIO 192, della superficie commerciale di **750,74** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di una stalla parte del complesso rurale costituito da 4 corpi di fabbrica (vedi documentazione fotografica -vista dall'alto degli immobili) posti in posizione collinare; a parte l'abitazione ed i depositi oggetto di ricostruzione è costituito da stalle e fienile di remota costruzione (vedi foto 1) che hanno subito danni in seguito al sisma 2016 e che sono stati dichiarati inagibili. Il capannone è posto a Nord a poca distanza dalla casa e dagli altri manufatti, utilizzato come magazzino e garage per le macchine agricole e da come si legge nella perizia del 2019 del CTU Alessandro Pignataro, *"era inutilizzato da tempo ed in stato di totale degrado già nel 2014; la situazione non è variata"*.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT. Identificazione catastale:

- foglio 80 particella 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 640 mq, rendita 793,28 Euro, indirizzo catastale: C.da Montepulischio Piano T, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina a Nord e ad Ovest con la p.lla 62, ad Est con la p.lla 764, a Sud con la P.lla 71.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CENTRO STORICO MATELICA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: PAESAGGIO COLLINARE E CENTRO STORICO DI MATELICA.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fabbricato agricolo la cui costruzione è stata autorizzata ad uso stalla per ricovero bestiame con Concessione per la esecuzione di opere n.124 del 01/12/1989 e posto a Nord degli altri edifici descritti ed identificato con la p.lla 63 (vedi foto 1-2). L'edificio di un piano fuori terra ha pianta rettangolare in senso Sud-Nord, è realizzato con struttura portante in ferro e copertura in eternit con tamponatura in mattoni di tufo, il pavimento è grezzo con ghiaia costipata (vedi foto 8-9-10), è dotato di corte esclusiva di mq 1033. La superficie è di circa 676 mq, l'altezza di colmo è di circa ml 6.00 metri e quella all'imposta di circa ml 4.70 misurate all'interno (vedi foto 8-9-10-11-12). Dal sommario rilievo effettuato le misure corrispondono con quanto autorizzato, si evidenziano delle modifiche ai prospetti: sui prospetti frontali (Sud e Nord) era prevista una sola apertura per l'ingresso mentre dal rilievo sono due; il prospetto laterale prevedeva degli infissi disposti in modo diverso rispetto a quanto autorizzato con accessi diretti per gli animali alle singole stalle previste per ognuno ma non realizzate o comunque attualmente non esistenti (vedi foto 3-4-5-6-7). Come si evidenzia nella documentazione fotografica l'immobile ad oggi è rimasto in uno stato di totale degrado soprattutto con riferimento alla copertura e di abbandono come evidenziato anche nelle precedenti perizie.

**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
STALLA	676,00	x	100 %	=	676,00
CORTE	676,00	x	10 %	=	67,60
CORTE	357,00	x	2 %	=	7,14
Totale:	1.709,00				750,74

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (06/07/2026)

Domanda: Edifici produttivi in area agricola

Valore minimo: 150,00

Valore massimo: 200,00

Note: Codice di zona: R1 Microzona catastale: 3 Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Produttiva Categoria: Capannoni tipici Stato di conservazione: Normale

AGENZIA IMMOBILIARE STUDIO via E. Rosa,12-San Severino Marche (14/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per edifici produttivi-stalle in pessimo stato di conservazione in territorio rurale a Matelica

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 150,00

AGENZIA IMMOBILIARE ANTONELLI spiazza Beata Mattia, 15- Matelica (15/07/2026)

Domanda: Valori di mercato per immobili nuovi e fatiscenti in territorio rurale a Matelica - magazzino struttura singola

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 150,00

Note: In una recente trattativa il valore di un accessorio similare però in ottimo stato di conservazione è stato di €/mq 400,00.

AGENZIA IMMOBILIARE DOMUS C.so Italia,13 - Castelraimondo (15/07/2026)

Domanda: valutazione edifici rurali

Valore minimo: 120,00

Valore massimo: 150,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della stalla, attualmente abbandonata ed utilizzata come magazzino e ricovero macchine agricole, ha tenuto conto della destinazione e la consistenza dell'immobile, della quota intera di proprietà dell'esecutata, dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile come sopra descritto. Già nella perizia del 2014 si segnalava lo stato di abbandono e degrado dell'immobile; allo stato attuale la situazione non è cambiata; anche se la struttura risulta in discrete condizioni, la copertura necessita di rifacimento con la rimozione dei pannelli in eternit. Le indagini di mercato svolte per beni simili hanno portato alla determinazione del valore di mercato che ha tenuto conto dei fattori peculiari della specifica proprietà. Si è ritenuto di scartare il valore massimo dell'osservatorio Immobiliare OMI perché troppo discordante rispetto a quello fornito dalle agenzie immobiliari, a tale valore sono state decurtati i costi per lo smaltimento dell'eternit ed il rifacimento della copertura. Si è ritenuto congruo il prezzo unitario di €/mq 150,00 (minimo dell'OMI e massimo dell'Agenzia immobiliare) a cui sono stati sottratti €/mq 50,00 per lo smaltimento dell'Eternit e per la sua sostituzione con pannelli tipo sandwich. Ne deriva un valore unitario del bene di €/mq 100,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	750,74	x	100,00	=	75.074,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 75.074,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.074,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di un lotto composto da 4 corpi differenti sia per caratteristiche strutturali, di vetustà e di destinazione con situazioni e peculiarità specifiche, non si è potuta effettuare una comparazione mediante indagine di mercato per tutti gli immobili. La considerazione più importante ha riguardato la differenza tra i manufatti oggetto di ricostruzione in seguito al Sisma 2016 (corpi A-B-C) e quelli

attualmente danneggiati dal sisma e che non hanno subito interventi (corpi D ed E) ed il corpo F il cui stato di degrado prescinde dai danni del sisma. In generale il valore dei diversi immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione rispetto al centro storico del comune di Matelica, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, consistenza, dati metrici, la situazione del mercato e la possibilità di usufruire dei contributi statali per la ricostruzione post sisma. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto della stima. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato intervistando gli operatori del settore immobiliare del luogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MATELICA, agenzie: MATELICA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI, ed inoltre: TECNICI DEL SETTORE

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	villa singola	284,96	0,00	470.184,00	470.184,00
B	Deposito	269,00	0,00	177.540,00	177.540,00
C	Deposito pertinenza abitazione	115,00	0,00	115.000,00	115.000,00
D	ricovero animali	137,00	0,00	65.332,00	65.332,00
E	FIENILE	120,00	0,00	58.947,50	58.947,50
F	ricovero animali	750,74	0,00	75.074,00	75.074,00
				962.077,50 €	962.077,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 960.077,50

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:	€. 960.077,50

data 27/07/2026

il tecnico incaricato
Rossella Tassetti