



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessia Del Bianco

CF:DLBLSS75R46E783O

con studio in MACERATA (MC) via Contini, 60

telefono: 3388760187

email: alessia_delbianco@libero.it

PEC: alessia.delbianco@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa singola, accessorio e corte esclusiva a SAN SEVERINO MARCHE località serripola, della superficie commerciale di **325,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio abitativo singolo, con corte esterna esclusiva, all'interno della quale è presente anche un corpo di fabbrica accessorio a destinazione pollaio. L'immobile è ubicato nel Comune di San Severino Marche, in località Serripola, in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 718 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC , piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)

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

- foglio 148 particella 718 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)

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

- foglio 148 particella 718 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11 mq, rendita 7,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 304.163,13

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 304.000,00

Data di conclusione della relazione: 23/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai suoi figli.

Dal controllo documentale emerge altresì un contratto di comodato d'uso gratuito a favore di terzo, di durata indeterminata registrato a Tolentino il 26.03.2019 ai NN 275 serie 3. Il comodatario non risulta occupare il bene.

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 iscritta il 4 maggio 2009 ai nn.RP 1418 RG 6971

derivante da concessione a garanzia di mutuo; come da atto notarile pubblico a rogito *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , Notaio in San Severino Marche (MC), in data 30/04/2009 rep.86171.

a favore della *** DATO OSCURATO *** (Comune di Pieve Torina - Provincia di Macerata) – Società Cooperativa, con domicilio presso la Propria sede in Pieve Torina, Via Dante Alighieri n.2, contro: *** DATO OSCURATO *** , n. [REDACTED] cf [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** nata a [REDACTED] in qualità di fidejussore cf [REDACTED]

Importo ipoteca: Euro 360.000,00

Importo capitale: Euro 180.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare trascritto il 26 luglio 2024 ai nn. RP 8689 RG 11114 Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA del 15/07/2024 rep.1833

a favore della *** DATO OSCURATO *** , con domicilio presso lo studio dell' *** DATO OSCURATO *** in Castelraimondo, Corso Italia n.102 contro *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] cf *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento immobiliare trascritto il 29 luglio 2024 ai nn. **RP 8750 RG 11197** Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA del 15/07/2024 rep.1834

a favore della *** DATO OSCURATO *** , con domicilio presso lo studio dell' *** DATO OSCURATO *** in Castelraimondo, Corso Italia n.102 contro *** DATO OSCURATO *** nato a [REDACTED] cf *** DATO OSCURATO ***

Pignoramento immobiliare trascritto il 10 ottobre 2025 ai nn **RP 11453 RG 15322** Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA del 04/10/2025 rep.3024

a favore della *** DATO OSCURATO *** , con domicilio presso lo studio dell' *** DATO OSCURATO *** in Castelraimondo, Corso Italia n.102 contro *** DATO OSCURATO *** , nato a [REDACTED] cf *** DATO OSCURATO ***

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in forza di:

Atto di divisione ricevuto dal *** DATO OSCURATO *** di San Severino Marche in data 30 marzo 2006, trascritto il 28 aprile 2006 ai nn **RP 4665 RG 7876**

art. 1-”I signori *** DATO OSCURATO *** reciprocamente si assegnano e attribuiscono gli immobili di cui sono comproprietari nel modo che segue:

A) viene assegnato e attribuito a *** DATO OSCURATO *** che accetta a titolo di divisione quanto segue:

_porzione di fabbricato sito in San Severino Marche, Località Serripola, ad uso abitazione, distinta nel catasto dei fabbricati del Comune di San Severino Marche F 148, p.lla 718 sub 2 p T-1 S1 categoria A/2 classe 2, di vani 9,5, RC euro 735,95, a confine con residua proprietà dei conviventi su tutti i lati, salvo altri

C) viene assegnato e attribuito a *** DATO OSCURATO *** , che accetta a titolo di divisione quanto segue:

_porzione di fabbricato sito in San Severino Marche, Località Serripola, ad uso garage e altro piccolo accessorio a uso rimessa, con circostante corte, distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severino Marche F 148, p.lla 718 sub 3 p T-1 S1 categoria C/6 classe 4, mq 54, RC euro 7,95, a confine con proprietà assegnata a *** DATO OSCURATO *** , strada, Strampelli, salvi altri.”

Atto di donazione ricevuto dal *** DATO OSCURATO *** di San Severino Marche in data 30 marzo 2006, trascritto il 28 aprile 2006 al nn **RP 4666 RG 7877**

Art.1- “la signora *** DATO OSCURATO *** dona in parti uguali ai propri figli *** DATO

OSCURATO *** che grati accettano, quanto segue:

_porzione di fabbricato sito in San Severino Marche, Località Serripola, ad uso abitazione, distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severino Marche F 148, p.lla 718 sub 2 p T-1 S1 categoria A/2 classe 2, di vani 9,5, RC euro 735,95, a confine con *** DATO OSCURATO *** , strada, salvi altri.”

Atto di divisione ricevuto dal *** DATO OSCURATO *** di San Severino Marche in data 30 marzo 2006, trascritto il 28 aprile 2006 al **nn RP 4667 RG 7878**

Art.1-" i signori *** DATO OSCURATO *** reciprocamente si assegnano e attribuiscono gli immobili di cui sono comproprietari nel modo che segue:

A) viene assegnato e attribuito a *** DATO OSCURATO *** che accetta a titolo di divisione quanto segue:

-_porzione di fabbricato sito in San Severino Marche, Località Serripola, ad uso abitazione, distinta nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Severino Marche F 148, p.lla 718 sub 2 p T-1 S1 categoria A/2 classe 2, di vani 9,5, RC euro 735,95, a confine con *** DATO OSCURATO *** , strada, salvi altri.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , nata a [REDACTED] per 3/9,
*** DATO OSCURATO *** , nato a [REDACTED] *** DATO
OSCURATO *** nato a [REDACTED] e *** DATO OSCURATO
*** *** DATO OSCURATO *** , [REDACTED] per 2/9 ciascuno
in virtù di successione legittima a *** DATO OSCURATO *** apertasi il 5 gennaio 2005
(Den.n.429 - Vol.163 - U.R. di Tolentino - trascritta il 3 aprile 2006 ai **nn RG 3638 RP 6201**
-accettata tacitamente con atto trascritto il 18 luglio 2011 ai **nn RP 6797 RG 10777** *** DATO
OSCURATO *** di San Severino Marche Rep 81168/17125 del 30 marzo 2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia Atto N. 3151 del 5/6/1976

Domanda Ed.: SUE/116/1976

Posizione/Edif.: 148/351

Prot. gen. 1976/3151 del 20/03/1976

Lavori: costruzione di un fabbricato rurale in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Concessione gratuita Atto N. 4306 del 5/7/1977

Prot. gen. 1977/4306 del 09/04/1977

Domanda Ed.: SUE/148/1977

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: varianti al fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Concessione gratuita Atto N. 1405 del 2/20/1978

Prot. gen. 1978/1405 del 27/01/1978

Domanda Ed.: SUE/99/1978

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: varianti al fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Abitabilità del 31.05.1978 prot 4948

Concessione gratuita Atto N. 12301 del 9/5/1981

Prot. gen. 1981/12301 del 11/08/1981

Domanda Ed.: SUE/148/1981

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: costruzione recinzione esterna nel fabbricato rurale in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Concessione gratuita Atto N. 3820 del 3/26/1983

Prot. gen. 1983/3820 del 08/03/1983

Domanda Ed.: SUE/127/1983

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: copertura a tetto di un locale centrale termica attualmente coperto a terrazzo nel fabbricato rurale in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Concessione sanatoria L. 47/85 Atto N. 23751 del 5/18/1998

Prot. gen. 1986/23751 del 24/12/1986

Domanda Ed.: SUE/394/1986

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: costruzione di un locale cantina interrato, copertura della rampa di accesso al piano seminterrato e costruzione di un accessorio agricolo ad uso pollaio in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ Atto N. 27070 del 12/18/2001

Prot. gen. 2001/27070 del 18/12/2001

Domanda Ed.: SUE/267/2001

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: denuncia inizio attività per installazione di un serbatoio GPL in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

PERMESSO DI COSTRUIRE Atto N. 192 del 7/10/2006

Prot. gen. 2006/13482 del 08/07/2006

Domanda Ed.: SUE/317/2006

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: rifacimento zoccolatura esterna in pietra e tinteggiatura esterna, marciapiede nel fabbricato rurale in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

Agibilità Prot. gen. 2006/20154 del 13/05/2008

Domanda Ed.: AGIB/1597/2008

Posizione/Edif.: 148/351

Lavori: costruzione di un locale cantina interrato, copertura della rampa di accesso al piano seminterrato e costruzione di un accessorio agricolo ad uso pollaio in zona classificata "AGRICOLA DI SALVAGUARDIA PAESISTICA AMBIENTALE"

Richiedente: *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dalla scrivente, risulta che i beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 148 part 718, ricadono, ai sensi del vigente PRG VARIANTE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL P.T.C. in forza di delibera di G.P. n.216 del 08/08/2013 allegato alla D.C.C. n.8 del 11/04/2014 all'interno delle " *Zone Agricole di interesse paesistico "ESP"- Sistema Ambientale (V) subsistema -La rete delle connessioni interambientali principali (VI)*" (art. 26, 26.1, 32 e 32.2 delle NTA)

Art. 32 Zone Agricole E

Le zone "E" individuate dal Piano sono assimilate alle zone omogenee "E" di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444.

4. In base alle condizioni di rischio e alle condizioni di vulnerabilità dell'ambiente si definisce la seguente articolazione:

- En (agricole normali)
- Esp (agricole di interesse paesistico)
- Ea (agricole di salvaguardia paesistico-ambientale)

6. All'interno delle sottozone come in precedenza identificate, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione vincolata;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione con ricostruzione;
- nuove edificazioni in conformità con le leggi vigenti, con le disposizioni della L.R. n. 13/90, n. 21/2011 e con quelle specifiche di cui alle presenti norme, qualora più restrittive.

Art. 32.2 Zone Agricole di interesse paesistico "ESP"

3. Nella sottozona "ESP", rispetto agli interventi consentiti nelle zone "EN" sono ammessi unicamente i seguenti con riferimento alle attività indicate nella L.R. 21/2011:

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

- l'ampliamento delle stesse fino ad un massimo di 800 mc compreso l'edificio esistente ed è consentito in aderenza all'edificio esistente o attraverso il recupero di annessi non più utilizzati;
- la nuova edificazione di annessi agricoli, di cui all'art.8 L.R.13/90, fino ad una superficie massima di 100 mq;
- l'ampliamento degli stessi fino ad un massimo di 100 mq compreso l'esistente;
- la realizzazione di serre di "tipo a" di cui all'art.10 L.R.13/90.

Art. 26 Il Sistema Ambientale (V)

1. Il sistema ambientale è l'insieme delle parti di territorio non urbanizzato di tipo naturale o agricolo. Deve garantire il corretto funzionamento del territorio dal punto di vista ecologico.

Sono ammesse le residenze esclusivamente nei limiti di quanto previsto nella rispettiva sottozona omogenea E.

Art. 26.1 La rete delle connessioni interambientali principali (V1)

1. Il sub-sistema comprende le aree a tutela integrale immerse nella matrice agricola e forestale del territorio collinare e montano: si rinvencono sia le aree boscate che le aree di pertinenza dei corsi d'acqua principali e minori. In questi ambiti prevale l'ecosistema naturale o tendente al naturale e pertanto in essi va perseguito necessariamente l'obiettivo di tutela, salvaguardia e recupero della biodiversità.

2. Non è permessa alcun tipo di trasformazione se non la realizzazione di una rete di parchi e aree verdi e attrezzature connesse, fatto salvo gli interventi consentiti dai piani sovraordinati che siano compatibili con i vincoli ambientali esistenti.

3. Al fine di contrastare il degrado del suolo e la perdita di fertilità in sostanza organica, in zona agricola dovrà essere favorita l'applicazione del codice di BUONA PRATICA AGRICOLA della Comunità Europea (Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 102 del 04/05/99).

-un progetto per lo smaltimento delle acque reflue che preveda reti differenziate per le acque chiare e le acque scure e che garantisca un'accurata regimazione delle acque meteoriche, ivi comprese quelle di gronda e quelle derivanti da strade e piazzali, anche se destinati allo stoccaggio dei materiali;

- un apposito studio per l'armonico inserimento nell'ambiente e la creazione di opportune alberature atte a ridurre al minimo l'impatto visivo degli impianti produttivi e a mitigare gli effetti prodotti sul microclima dalle aree impermeabilizzate;

- uno studio per la sistemazione delle aree libere di pertinenza garantendo un indice di permeabilità del suolo non inferiore al 40% della superficie non edificata, fatte salve particolari situazioni, laddove vi sia rischio di inquinamento del suolo

Nota: *Gli articoli di riferimento sono riportati per esteso nell'allegato "Estratto Nta"*

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dall'esame della documentazione reperita presso gli atti comunali, nonché dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato, risulta che il fabbricato in oggetto è stato originariamente realizzato in forza di licenza edilizia rilasciata nell'anno 1976, successivamente modificata mediante variante approvata nell'anno 1978, alla quale ha fatto seguito il rilascio del certificato di abitabilità. In epoca successiva, e precisamente nell'anno 1998, è stato inoltre rilasciato provvedimento in sanatoria avente ad oggetto opere riferite alla cantina, al pollaio e al loggiato esterno.

Ai fini della ricostruzione dello **stato legittimo** dell'immobile, questo deve pertanto ritenersi desumibile dalla ricostruzione coordinata dei suddetti titoli edilizi, e segnatamente dalla licenza edilizia originaria, dalla successiva variante del 1978 e dal titolo in sanatoria del 1998, da leggersi in modo integrato e sistematico quali atti che hanno disciplinato nel tempo la consistenza edilizia del bene. Tale criterio ricostruttivo risulta coerente con l'attuale formulazione dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, secondo cui lo stato legittimo è stabilito dal titolo che ha previsto la costruzione

dell'immobile o dall'ultimo titolo che ha interessato l'intero immobile, integrato dagli eventuali titoli successivi relativi a interventi parziali.

Dal raffronto tra gli elaborati progettuali assentiti e lo stato di fatto sono emerse alcune difformità edilizie che interessano sia la distribuzione interna, sia taluni profili plano-altimetrici dei locali.

Nel dettaglio si riscontrano:

- modifiche alle partizioni interne tanto al piano abitativo quanto ai livelli seminterrati,
- differenze nelle altezze interne di alcuni ambienti, che in più casi risultano superiori a quelle rappresentate negli elaborati grafici depositati agli atti.
- al piano delle camere, del soggiorno e della soffitta si riscontra la mancata realizzazione di setti centrali previsti negli elaborati della variante del 1978;
- il locale destinato a centrale termica, rispetto a quanto rappresentato nella variante, risulta separato dal garage mediante un tramezzo divisorio non riportato negli elaborati assentiti.
- per i piani seminterrati si rilevano difformità rispetto alla documentazione di variante, sia con riguardo al setto portante, che nello stato attuale appare notevolmente ridotto rispetto alla configurazione progettuale assentita, sia per la distribuzione interna, che presenta una differente articolazione delle partizioni.
- bucatore esterne realizzate in difformità dai titoli edilizi
- diversa destinazione d'uso: il locale seminterrato, descritto nella variante come garage attualmente è usato come taverna e bagno

Tali circostanze (graficamente sintetizzate nell'elaborato "Difformità") configurano un quadro di difformità che, allo stato, non consente di attestare la piena coincidenza tra stato autorizzato e stato rilevato.

Si evidenzia tuttavia che la pratica in sanatoria rilasciata nel 1998, pur avendo formalmente ad oggetto la cantina, il portico/loggiato e il pollaio, contiene una rappresentazione dell'edificio nel suo complesso con una configurazione distributiva interna, una destinazione funzionale dei locali e una consistenza sostanzialmente analoghe a quelle riscontrate attualmente in sede di sopralluogo. Da tale documentazione emerge quindi un rilevante elemento tecnico-ricognitivo, utile alla lettura storica dell'immobile, fermo restando che le altezze di imposta dei solai ivi rappresentate appaiono non coerenti con lo stato dei luoghi e possono ragionevolmente essere ricondotte a meri disallineamenti o errori grafici di restituzione.

Sotto il profilo tecnico-amministrativo, la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile dovrà essere preceduta da un rilievo plano-altimetrico completo del fabbricato, dalla conseguente restituzione grafica dello stato attuale e dalla puntuale sovrapposizione comparativa con gli elaborati afferenti ai titoli edilizi rinvenuti. All'esito di tale attività sarà necessario predisporre e presentare una SCIA in sanatoria.

Resta fermo che, nell'ambito dell'istruttoria di regolarizzazione, dovrà essere verificata in modo puntuale anche l'eventuale applicabilità della disciplina delle tolleranze costruttive ed esecutive, nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, qualora talune discordanze risultino riconducibili a scostamenti non rilevanti sotto il profilo edilizio.

La scrivente ha già effettuato una verifica preliminare in ordine ai parametri urbanistico-edilizi sostanziali, accertando che l'incremento di superficie utile lorda e di volume riscontrabile nello stato di fatto risulta comunque contenuto entro la cubatura massima assentibile e entro la superficie abitativa massima consentita dalla disciplina vigente all'epoca della costruzione. Tale circostanza costituisce elemento favorevole alla valutazione della regolarizzabilità dell'immobile, fermo restando l'esito delle ulteriori verifiche di dettaglio e della successiva istruttoria comunale.

In via estimativa, per le attività di rilievo, ricostruzione documentale, restituzione grafica, predisposizione della relazione tecnica asseverata e presentazione della pratica edilizia in sanatoria, si prevede un costo complessivo pari a euro 5.000, oltre oneri accessori di legge, diritti di segreteria ed eventuali sanzioni amministrative.

Per quanto riguarda gli aspetti statici, dall'accesso agli atti alla Regione Marche non risultano pratiche depositate, pertanto dal conteggio di cui sopra resta escluso quanto eventualmente richiesto per regolarizzare l'edificio dal punto di vista strutturale con consegna di pratica alla Regione Marche.

In un'ottica cautelativa, ai fini estimativi si ritiene congruo considerare un costo complessivo per eventuale regolarizzazione strutturale, comprensivo di onorari tecnici, indagini minime e oneri accessori, pari ad €5.000,00, restando espressamente esclusi eventuali interventi di adeguamento o miglioramento strutturale. Questi ultimi non sono attualmente quantificabili in quanto, per determinarne la necessità e l'entità, risulta indispensabile procedere con specifico studio strutturale

dell'immobile, comprensivo di rilievo, caratterizzazione dei materiali e verifica di sicurezza ai sensi della normativa tecnica vigente, con esiti ad oggi non prevedibili.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Al fine di regolarizzare del punto di vista edilizio-urbanistico l'immobile è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria- SCIA

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, restituzione grafica, interlocuzione con P.A. , consegna pratica edilizia in sanatoria SCIA €5.000,00
- Pratica strutturale €5.000,00
- sono esclusi oneri, diritti di segreteria ed eventuali sanzioni amministrative

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La regolarizzazione prevede l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia per riallineare le planimetrie catastali allo stato attuale dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale con procedura DOCFA: €1.000,00 (importo escluso dei diritti di presentazione)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOCALITÀ SERRIPOLA

CASA SINGOLA, ACCESSORIO E CORTE ESCLUSIVA

DI CUI AL PUNTO A

casa singola, accessorio e corte esclusiva a SAN SEVERINO MARCHE località serripola, della superficie commerciale di **325,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Edificio abitativo singolo, con corte esterna esclusiva, all'interno della quale è presente anche un corpo di fabbrica accessorio a destinazione pollaio. L'immobile è ubicato nel Comune di San Severino Marche, in località Serripola, in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 148 particella 718 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 735,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC , piano: S1 - T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)
Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.
- foglio 148 particella 718 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 54 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)
Al sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 1, i quali costituiscono pertinenza indivisibili dell'unità immobiliare.
- foglio 148 particella 718 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 11

mq, rendita 7,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SERRIPOLA n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998 (n. A01854.1/1998)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto della seguente relazione sono collocati in area agricola, località Serripola, una frazione di San Severino Marche, situata a circa 3 km dal centro storico e collocata in posizione periferica e collinare rispetto al nucleo urbano principale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto della presente perizia è costituito da un fabbricato isolato a destinazione residenziale, insistente su corte esclusiva, articolato catastalmente in tre distinti subalterni, oltre area scoperta di pertinenza di circa 1650,00 mq (particella 718 sub. 1). In particolare:

- Subalterno 2: unità a destinazione abitativa;
- Subalterno 3: unità accessoria ad uso autorimessa e cantina, posta in aderenza al corpo principale e accessibile tramite porticato comune;
- Subalterno 4: manufatto accessorio esterno ad uso pollaio, ubicato all'interno della corte.

Il fabbricato principale presenta struttura portante in muratura, con solai intermedi e copertura realizzati in latero-cemento. L'organismo edilizio si sviluppa su due piani fuori terra, oltre piano seminterrato e locale interrato. Le coperture risultano prevalentemente a falde inclinate, con porzione a padiglione in corrispondenza dell'area porticata.

Subalterno 2- Abitazione

L'unità immobiliare si articola su più livelli funzionali.

Piano terra (zona giorno)

- Soggiorno di circa 54 mq, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti rifinite con tinteggiature policrome (bianco, beige e blu) e presenza di rivestimenti in carta da parati; presente camino in muratura.
- Cucina di circa 10 mq, con pavimentazione in gres, pareti tinteggiate in tonalità verde e soffitto bianco.
- Bagno di circa 7 mq, con rivestimenti in gres porcellanato nei colori bianco e marrone, completo di wc, bidet, lavabo e doccia.

Il soggiorno e la cucina hanno rispettivamente un'altezza interna di 2.96 e 2.98 mt circa, il bagno 2.82 mt circa.

Dal soggiorno si accede al piano ammezzato (zona notte) tramite scala interna in muratura con pedate in legno.

Piano ammezzato (zona notte):

- Tre camere da letto, rispettivamente di circa 16 mq (due unità) e 12 mq (una unità), con finiture interne caratterizzate da tinte comprese tra il beige e il rosso.
- Un locale di circa 11 mq adibito a cabina armadio.
- Servizio igienico con rivestimenti in ceramica di colore rosso, dotato di lavabo, vasca e sanitari.
- Pavimentazione prevalente in legno; disimpegno interamente rivestito in perlinato con finitura

cromatica verde pastello.

Le stanze hanno un'altezza interna di 2.95 mt circa, il disimpegno 3.95 mt circa.

Dal piano ammezzato si accede a locale soffitta, di circa 60 mq, adibito a sgombero, con pavimentazione in parquet e illuminazione a faretti incassati a soffitto.

L'altezza al colmo è di circa 2.60 mt.

Spazi esterni e piano seminterrato:

Sui lati nord-est, sud-est e sud-ovest è presente un porticato che costituisce elemento distributivo esterno, dal quale si accede, tramite scala coperta, al piano seminterrato, alla centrale termica e al subalterno 3.

- Centrale termica: locale di circa 6 mq, allo stato grezzo
- Piano seminterrato (altezza interna circa 2.80 mt) con destinazione rustico/soggiorno, accessibile tramite portone in legno, composto da:
 - Locale principale di circa 25 mq ad uso soggiorno, con pavimentazione in gres effetto legno, pareti tinteggiate di colore verde e soffitto bianco;
 - Locale di circa 27 mq ad uso cucina/pranzo;
 - Ripostiglio in corrispondenza del sottoscala;
 - Locale lavanderia/servizio igienico di circa 14 mq, completo di doccia, lavabo e sanitari.

Dotazioni impiantistiche e finiture:

L'unità è dotata di impianto elettrico e impianto termico funzionanti. Il sistema di riscaldamento è alimentato da caldaia a condensazione con emissione mista: radiatori in alluminio e impianto radiante a pavimento nella zona giorno dell'abitazione principale. All'interno dell'abitazione è anche presente impianto di climatizzazione mediante split.

Nel piano seminterrato è inoltre installata stufa a pellet ad integrazione del sistema termico.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera; gli infissi interni sono in legno, in parte con finitura naturale e in parte laccati bianchi.

Subalterno 3-Autorimessa e cantina

Unità accessoria composta da:

- Autorimessa di circa 16 mq, altezza interna di circa 2.81 mt con pavimentazione in ceramica di colore marrone, pareti tinteggiate di bianco e soffitto con finitura tipo bucciato;
- Cantina interrata, di circa 32 mq utili, altezza interna di circa 2.25 mt, accessibile tramite scala interna, allo stato grezzo, con strutture in latero-cemento e murature in blocchi di cls a vista.

Subalterno 4-Accessorio esterno

Manufatto accessorio a destinazione pollaio, realizzato in muratura, con copertura a falde e manto di copertura in coppi.

L'unità, posta all'interno della corte pertinenziale, sviluppa una superficie di circa 11 mq.

CLASSE ENERGETICA:



[308,93 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260507-043047-12435 registrata in data 07/05/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sub 2-appartamento Pt e rialzato, soffitta,loggiato, rustico e Ct	261,00	x	100 %	=	261,00
sub 3-garage e cantina	54,00	x	50 %	=	27,00
sub 4-pollaio	11,00	x	25 %	=	2,75
sub 1-corte	25,00	x	10 %	=	2,50
sub 1-corte eccedenza	1.625,00	x	2 %	=	32,50
Totale:	1.976,00				325,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2026

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Quattropareti-Rif:Q4115

Descrizione: Villino unifamiliare arredato con giardino.

Indirizzo: Località Serripola

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2026

Fonte di informazione: Ag. Europa Immobiliare-Rif: 5019/I

Descrizione: Villa con corte e terreno

Indirizzo: Località Serripola

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/06/2026

Fonte di informazione: Ag. Europa Immobiliare-Rif: 4385/I

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: San Severino Marche

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. immobiliare S.S.Marche Casa- Rif: 5490RV36513

Descrizione: Villa con corte esclusiva

Indirizzo: Località Serripola

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Anno 2025 - Semestre 2 -Provincia: MACERATA Comune: SAN SEVERINO MARCHE Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI TACCOLI,MARCIANO,SERRIPOLA,CICCOGNA,PAROLITO,C.S.SAN PIETRO,AGELLO,PALAZZATA,STIGLIANO,ECC

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Abitazioni in Ville e Villini-stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di San Severino Marche, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di **1000,00 euro/mq.**

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nella seguente tabella

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%					
Aspetti generali					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Piano	15,00%	1,50%	1	= buono	0,75%
Esposizione		1,00%	1	= buono	0,50%
Panoramicità / Visibilità		0,50%	0	= normale	0,00%
Totali aspetti generali		3,00%			1,25%
Caratteri distributivi					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Taglio	15,00%	1,00%	1	= buono	0,50%
Distribuzione		0,50%	1	= buono	0,25%
Balconi		1,00%	0	= normale	0,00%
Luminosità		0,50%	1	= buono	0,25%
Totali caratteri distributivi		3,00%			1,00%

Stato di Conservazione					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Vetustà dell'immobile	40,00%	4,00%	1	= buono	2,00%
Manutenzione dell'immobile		1,60%	1	= buono	0,80%
Qualità architettonica dello stabile		1,60%	0	= normale	0,00%
Manutenzione dell'edificio		0,80%	1	= buono	0,40%
Totali stato di conservazione		8,00%		3,20%	
Materiali					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Finiture	20,00%	1,00%	2	= ottimo	1,00%
Infissi		1,00%	1	= buono	0,50%
Impianti		1,00%	1	= buono	0,50%
Classe energetica		1,00%	0	= normale	0,00%
Totali materiali		4,00%		2,00%	
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Regolarità amministrativa e certificazioni	5,00%	0,50%	0	= normale	0,00%
Proprietà		0,33%	0	= normale	0,00%
Locazione		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		1,00%		0,00%	
Contesto urbano					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Parcheggio	5,00%	0,50%	1	= buono	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		0,33%	-1	= scarso	-0,17%
Rumorosità della zona		0,17%	1	= buono	0,08%
Totali contesto urbano		1,00%		0,17%	
Coefficiente correttivo totale					7,62%
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO					
(Metodo sintetico comparativo)					
s 1 Valore unitario medio					€ 1.000,00
s 2 Coefficiente correttivo					7,62%
s 3 Valore					€ 1.076,17
In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di €1.076,17 euro/mq, arrotondato a 1075,00 euro/mq					
(Valore = 1075,00 euro/mq)					

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,75 x 1.075,00 = **350.181,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-35.018,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 315.163,13**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 315.163,13**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, osservatori del mercato immobiliare Anno 2025 - Semestre 2 MACERATA-SAN SEVERINO MARCHE Fascia: Extraurbana/ZONA AGRICOLA E FRAZIONI TACCOLI,MARCIANO,SERRIPOLA,CICCOGNA,PAROLITO,C.S.SAN PIETRO,AGELLO,PALAZZATA,STIGLIANO,ECC Destinazione: Residenziale

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	casa singola, accessorio e corte esclusiva	325,75	0,00	315.163,13	315.163,13
				315.163,13 €	315.163,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **304.163,13**

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: € **163,13**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **304.000,00**

data 23/06/2026

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco