TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Alessiani Avv. Moira

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marco Appolloni

CF:PPLMRC73C17E783T
con studio in MONTEFANO (MC) VIA AMOROSINI , 2
telefono: 3939062887
fax: 0733850055
email: ing.marcoappolloni@gmail.com
PEC: marco.appolloni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a URBISAGLIA Via Sacrario 5A, della superficie commerciale di **107,65** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un appartamento di civile abitazione al piano terzo, avente una superficie commerciale pari a 111,39 mq con relativa cantina al piano seminterrato, situato nel Comune di Urbisaglia, via Sacrario 5A.

L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa al piano terzo, con annessa cantina al piano seminterrato, ed è composta da: ingresso-corridoio, cucina, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Urbisaglia al Foglio n. 17 particella 215 sub 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 215 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Sacrario n.5, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/09/2014 Pratica n. MC0096005 in atti dal 24/09/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 45378.1/2014)
  Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

A.1 **cantina**, composto da vano cantina.

B **box singolo** a URBISAGLIA Via Sacrario 5A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un box auto sito al piano seminterrato, avente una superficie commerciale pari a 16 mq, situato nel Comune di Urbisaglia, via Sacrario 5A.

L'unità immobilaire destinata a garage è costituita da un unico vano di altezza interna di circa 2.55 m ed accesso carrabile dalla corte antistante, si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione ed ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Urbisaglia al Foglio n. 17 particella 215 sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: Via Sacrario n.5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile

costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**123,65 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**3,75 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.862,18**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 91.862,18**
Data di conclusione della relazione:	**08/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2008 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 212360/5969 di repertorio, iscritta il 11/08/2008 a C.RR.II. di Macerata ai nn. 3292 R.P. - 13091 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 98.000 €.
Importo capitale: 196.000 €.
Durata ipoteca: 30 anni.
La formalità è riferita solamente a quota 1/2 + 1/2 diritto di proprietà dei sub 3-12 Part. 215 Foglio 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/10/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Trib. di Macerata ai nn. 2988 di repertorio, trascritta il 09/12/2024 a C.RR.II. di Macerata ai nn. 13985 R.P.- 17850 R.G., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.
La formalità è riferita solamente a quota 1/2 + 1/2 diritto di proprietà, in regime di comunione legale dei beni dei sub 3-12 Part. 215 Foglio 17

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:	**€. 350,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 13.713,57**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/2008), con atto stipulato il 08/08/2008 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 21359/5968 repertorio di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a C.RR.II. di Macerata ai nn. R.P. 8443 / R.G. 13090.
In regime di comunione legale dei beni con Dumani Shkelzen contro Broccolo Maria nato a Urbisaglia il 13/08/1990 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 08/08/2018), con atto stipulato il 08/08/2008 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 21359/5968 di repertorio, trascritto il 11/08/2008 a C.RR.II. di Macerata ai nn. R.P. 8443 / R.G. 13090.
In regime di comunione legale dei beni con Dumani Silvana contro Broccolo Maria nato a Urbisaglia il 13/08/1990 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1963 fino al 08/08/2008), con atto stipulato il 31/12/1963 a firma di Notaio Nicola Marchesini ai nn. 11482/1526 di repertorio, trascritto il 21/01/1964 a C.RR.II. di Macerata ai nn. R.P. 65630 / R.G. 457.
Il titolo è riferito solamente a Sub 12 P.art 215 F. 17.
Contro Mandozzi Otello nato a Urbisaglia il 31/12/1904 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1965 fino al 08/08/2018), con atto stipulato il 03/11/1965 a firma di Notaio Nicola Marchesini ai nn. 15265/1966 di repertorio, trascritto il 26/11/1965 a C.RR.II. di Macerata ai nn. R.P. 76071 / R.G. 6992.
Il titolo è riferito solamente a Sub 3 P.art.215 F. 17.
Contro Mandozzi Otello nato a Urbisaglia il 31/12/1904 per i diritti di 1/1 di piena proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Situazione pratiche edilizie in base alla documentazione trasmessa, a seguito di richiesta di accesso agli atti, dal Comune di Urbisaglia via PEC del 20/04/20265.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 2/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione, presentata il 12/04/1962, rilasciata il 16/05/1962 con il n. 2/1962 di protocollo, agibilità del 02/07/1963 con il n. 2/1962 di protocollo

Cila prot n.301 del 13/01/2016 **N. 301/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura - interventi di pronta urgenza per garantire la sicurezza dell'immobile e degli utilizzatori, presentata il 13/01/2016 con il n. 301 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 218 del 17/07/2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 13 delle NTA

.
Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni a quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

Sottozona - B2 - If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq. H -Altezza Massima: 7,50 ml. Df -Distanza tra fabbricati: 10,00 ml. Dm -Distanza dai confini: 5,00 ml. Ds -Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. n.°9 del D.M. N.°1444/68 con un minimo di 5,00 ml. è consentita la diminuzione di tale distanza fino al valore minimo di 3,00 ml. per il mantenimento di allineamenti preesistenti e contigui. I progetti devono prevedere la sistemazione dettagliata delle aree libere di pertinenza degli edifici (messa a dimora di essenze arboree, aiuole, percorsi pedonali, parcheggi, etc.) e verificare l'inserimento ambientale quando sono inseriti in contesti significativi o di margine dell'abitato. N.B.2 ZONA ILLUMINATI ALTA: In tale zona prima di attuare interventi di ampliamento o nuova costruzione si dovrà definire l’assetto urbanistico dell’intera zona attraverso un piano particolareggiato che individui la viabilità le zone di sosta e le opere di urbanizzazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le verifica delle difformità e delle regolarizzazioni sono state fatte in base al sopralluogo speditivo effettuato dal CTU e sulla scorta della documentazione edilizia e delle indicazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico Comunale di Urbisaglia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento

con lieve modifica delle dimensioni dei vani, eliminazione del tramezzo di separazione di due vani (camera 1-2) e creazione di un unico vano e realizzazione di un balcone in corrispondenza del suddetto vano. Diversa distribuzione spazi interni della cantina ovvero realizzazione di tramezzi. Diversa distribuzione del garage ovvero realizzazione di tramezzi ed ampliamento apertura per realizzazione passo carrabile (legata alla difformità del fabbricato in generale) (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti, aumento di superficie e diversa distribuzione interna
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria con relativa sanatoria sismica e sanzioni: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a sub 3-12

CRITICITÀ: MEDIA

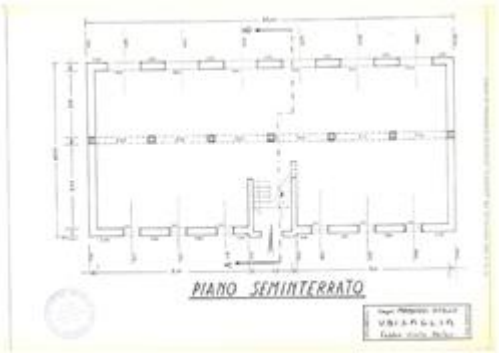
Sono state rilevate le seguenti difformità: In aggiunta a quanto sotto riportato e relativo esclusivamente ai cespiti, dal confronto dello stato attuale con lo stato autorizzato dal Nulla Osta n. 2 rilasciato dal Comune di Urbisaglia nel 1962, sia per quanto riguarda i prospetti sia per quanto riguarda la pianta del piano seminterrato, è emersa la seguente difformità: modifica delle aperture in corrispondenza del piano seminterrato ovvero degli accessi carrabili con conseguente modifica dei prospetti ed aumento di volume. La difformità riguarda l'interno fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vista l'agibilità rilasciata in data 02/07/1963 a seguito dei verbali di ispezione dell'Ufficiale sanitario del 28/06/1963, vista la planimetria catastale del sub 3 ovvero del garage al piano seminterrato del 20/07/1963 che riporta l'attuale posizione dell'accesso carrabile (difforme all'elaborato relativo al nulla osta edilizio) per regolarizzare la difformità dovrà essere valutata la possibilità di presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter. o in caso di variazioni essenziali (ai sensi della L.R n. 17/2015) ai sensi degli art. 36 del DPR 380/2001
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria e sanzione (quota parte condomino): €.3.000,00

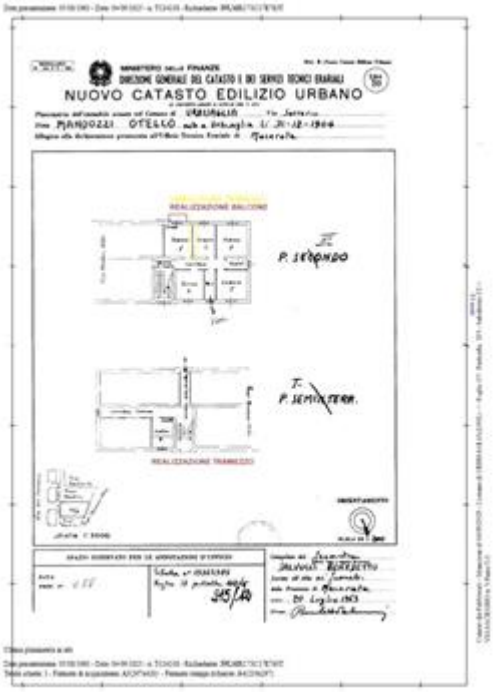
Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi
Questa situazione è riferita solamente a intero fabbricato



AUTORIZZATO - Pianta tipo Nulla osta edilizio n.2 del 1962



AUTORIZZATO - Pianta piano seminterrato Nulla osta edilizio n.2 del 1962



ATTUALE - Pianta appartamento e cantina (sub 12)



ATTUALE - Pianta garage (sub 3)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria agli atti non è coerente con lo stato dei luoghi. Diversa distribuzione spazi interni, fusione di due vani nell'appartamento e realizzazione di divisorio nella cantina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Docfa e diritti catastali: €.570,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a sub 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN URBISAGLIA VIA SACRARIO 5A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a URBISAGLIA Via Sacrario 5A, della superficie commerciale di **107,65** mq per la

quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un appartamento di civile abitazione al piano terzo, avente una superficie commerciale pari a 111,39 mq con relativa cantina al piano seminterrato, situato nel Comune di Urbisaglia, via Sacrario 5A.

L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa al piano terzo, con annessa cantina al piano seminterrato, ed è composta da: ingresso-corridoio, cucina, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Urbisaglia al Foglio n. 17 particella 215 sub 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-3.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 215 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Sacrario n.5, piano: T-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 24/09/2014 Pratica n. MC0096005 in atti dal 24/09/2014 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 45378.1/2014)
  Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

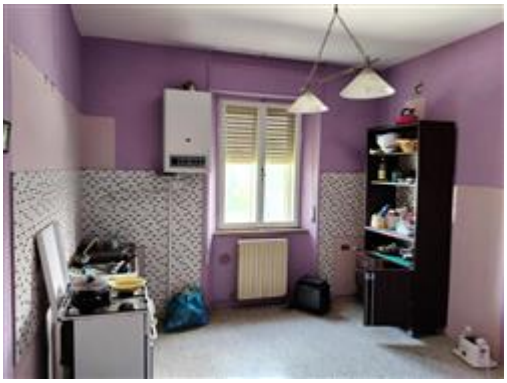
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



Prospetto ingresso secondario



Prospetto ingresso principale



Cucina



Camera grande (fusione di due camere 1-2)



Camera 3



Camera 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da appartamento sito al piano terzo con relativa cantina al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione. Il fabbricato pertanto è costituito da un piano seminterrato destinato a cantine ed autorimesse e da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. La particella sulla quale ricade il fabbricato confina a Nord, Sud ed Est con altri fabbricati mentre ad Ovest con area a verde. L'accesso al fabbricato avviene da Est ovvero direttamente dalla strada pubblica, via del Sacrario. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere con distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La struttura portante verticale è in muratura con orizzontamenti in laterocemento. Il collegamento tra i vari piano avviene mediante vano scala condominiale. Il fabbricato è costituito da sei unità immobiliare di civile abitazione, due per ciascun piano e da sei autorimesse site al piano seminterrato. Esternamente il fabbricato presenta pareti con finitura intonacata e tinteggiata in un normale stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

DESCRIZIONE DELL'ABITAZIONE - PIANO TERZO

L'unità immobiliare di civile abitazione oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento situato al terzo piano di un fabbricato di civile abitazione e da una cantina al piano seminterrato. Il cespite ha una superficie commerciale di **111,39** mq (appartamento e cantina). L'appartamento con altezza interna di circa 2,90 m è composto da un ingresso-corridoio, da una cucina, da tre camere, di cui una molto grande ottenuta dalla fsusione di due camere mediante la demolizione del tramezzo che le divideva in origine, da un ripostiglio e da un bagno. Allo stato attuale le finiture dell'abitazione si possono definire di tipo economico e lo stesso versa in un normale stato di conservazione e manutenzione nonostante sia non utilizzata da tempo (secondo quanto

riferito dai condomini). Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno e dotati di doppia finestra in alluminio e tapparella. Nel bagno sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico sanitarie quali lavandino, bidet, w.c. e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con generatore di calore a metano e dispone inoltre di un condizionatore nella camera grande. L'abitazione è inoltre dotata degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. L'appartamento dispone inoltre di una cantina sita al piano seminterrato, raggiungibile mediante il vano scale condominiale, con altezza interna di circa 2.00 m e dotata di finestra e di un lavatoio con acqua calda vista la presenza di uno scaldabagno elettrico.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto, come sopra relazionato, è stato costruito nel 1963 privo di isolamenti termici e con tecnologie e materiali dell'epoca. E' dotato impianto di emissione a radiatori, di generatore di calore a metano. L'APE è stato redatto sulla scorta del sopralluogo e della documentazione depositata presso il Comune di Urbisaglia.

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile — nella media

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno . presenza di doppio infisso in allumino senza taglio termico e tapparelle — al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

G

[265,47 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260507-043055-12427 registrata in data 07/05/2026

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
Abitazione Civile - Sub 12 P3 (Sup. Princ.)	107,00	x	100 %	=	107,00
Abitazione Civile - Sub 12 P3 (Balconi)	2,15	x	30 %	=	0,65
Totale:	**109,15**				**107,65**



ACCESSORI:

cantina, composto da vano cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Accessorio abitazione Civile - Sub 12 S1 (cantina non comunicante)	15,00	x	25 %	=	3,75
Totale:	**15,00**				**3,75**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare anno 2025 - Semestre II

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo normale

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.100,00

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 780,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento

base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonchè i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi,terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edifico o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La supeficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari : nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.
- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

ll piu` probabile valore di mercato dei beni immobili verra` pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale Delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalita` di finitura dell'epoca dicostruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per abitazioni civili per la zona presa in esame € 720,00- 1.100,00; media € 910,00 (valore valido per unita`in stato conservativo normale).

Agenzie immobiliari: valori al mq per i box per la zona presa in esame € 780,00 - 1.100,00; media € 940,00

Il valore di considerazione (Vm) si ottiene dalla media di suddetti valori, ed è pertanto pari a **€ 925,00**

A tale valore si ritiene necessario applicare dei coefficenti K (riduttivi o migliorativi) reperibili in letteratura tecnica e/o individuati a seguito di considerazioni personali.
Coefficienti correttivi:

- Primo coefficiente di analisi **(K1)**: riguarda la tipologia, la vetustà, le caratteristiche e lo standard di manutenzione del fabbricato. Sulla scorta dell'effettivo stato dei luoghi (fabbricato plurifamiliare, edificato nel 1963, normali condizioni di manutenzione dello stabile) e dalle indicazioni reperite da pubblicazioni tecniche di settore, al suddetto coefficiente è attribuito il valore di **0,95.**
- Secondo coefficiente di analisi **(K2)**: riguarda le caratteristiche della zona dove è ubicato l'immobile e la qualità dei servizi presenti in essa. Come appurato durante il sopralluogo, il fabbricato sorge nei pressi del centro storico del Comune di Urbisaglia. Si decide pertanto di attribuire al suddetto coefficiente il valore di **1,00**.
- Terzo coefficiente di analisi **(K3)**: è riferito allo standard qualitativo dell'immobile oggetto di stima. Questo coefficiente sintetizza le caratteristiche dell'immobile relative all'esposizione, all'orientamento, all'illuminazione diretta, al piano e alla tipologia delle finiture ed allo stato di manutenzione. Unità immobiliare edificata nel 1963. Struttura in muratura priva isolamento termico, stato manutentivo e conservativo nella norma, infissi in legno e doppia finestra. Le condizioni e le finiture interne dell'unità immobiliare sono in un normale stato di conservazione e manutenzione. Si decide pertanto di attribuire a questo coefficiente il valore di **0,95**

Sulla scorta di quanto sopra, il valore di mercato dell'immobile dovra` essere rettificato del prodotto ottenuto moltiplicando i coefficienti sopra descritti, ossia: (0,95 * 1,00 * 0.95) = 0.90 che espresso in percentuale è pari al 90.00 % del valore di considerazione con una diminuzione del 10.00%.
Pertanto il valore di **considerazione rettificato** sara` pari a: €/mq 925.00 x 0.90= **832,50 €/mq**

Superficie commerciale omogeneizzata: **111,39 mq**

Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà) del cespite è pari a 111,39 mq x 832,50 €/mq = **€ 92.732,18**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,64	x	925,00	=	**99.567,00**

Valore superficie accessori:	3,75	x	925,00	=	**3.468,75**
					103.035,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Coefficienti K1, K2, K3		-10.303,58

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.732,18**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.732,18**

BENI IN URBISAGLIA VIA SACRARIO 5A

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a URBISAGLIA Via Sacrario 5A, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti di proprietà pari ad 1/1 su di un box auto sito al piano seminterrato, avente una superficie commerciale pari a 16 mq, situato nel Comune di Urbisaglia, via Sacrario 5A.

L'unità immobilaire destinata a garage è costituita da un unico vano di altezza interna di circa 2.55 m ed accesso carrabile dalla corte antistante, si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione ed ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Urbisaglia al Foglio n. 17 particella 215 sub 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 215 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 20,92 Euro, indirizzo catastale: Via Sacrario n.5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1963.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.




QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è costituita da garage sito al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione. Il fabbricato pertanto è costituito da un piano seminterrato destinato a cantine ed autorimesse e da tre piani fuori terra destinati a civile abitazione. La particella sulla quale ricade il fabbricato confina a Nord, Sud ed Est con altri fabbricati mentre ad Ovest con area a verde. L'accesso al fabbricato avviene da Est ovvero direttamente dalla strada pubblica, via del Sacrario. Il fabbricato presenta tutte le pareti libere con distacchi dagli altri fabbricati circostanti. La struttura portante verticale è in muratura con orizzontamenti in laterocemento. Il collegamento tra i vari piano avviene mediante vano scala condominiale. Il fabbricato è costituito da sei unità immobiliare di civile abitazione, due per ciascun piano e da sei autorimesse site al piano seminterrato. Esternamente il fabbricato presenta pareti con finitura intonacata e tinteggiata in un normale stato di conservazione e manutenzione. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

DESCRIZIONE DEL BOX AUTO - PIANO SEMINTERRATO

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata al piano seminterrato ed ha una superficie commerciale di circa 16 mq con altezza interna di circa 2,55 m, ed è composto da un unico vano. Allo stato attuale le finiture del box si possono definire di tipo grezzo e lo stesso versa in un normale stato di conservazione e manutenzione. Le porta carrabile di accesso è in legno del tipo a battente con due ante. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento in cemento.

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

mediocre

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
Garage sub 3 PT (sup. principale)	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	**16,00**				**16,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare anno 2025 - Semestre II

Tempo di rivendita o di assorbimento: Garage - Stato conservativo normale

Valore minimo: 360,00

Valore massimo: 540,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio della stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadrato di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonchè i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili di simili caratteristiche (ubicazione, tipologia, etc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadrato. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La Superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi,terrazzi, patii e giardini; di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, etc...).

- La superficie commerciale di **vani principali ed accessori diretti** si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno

considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune di un edifico o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. n.138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

- La superficie commerciale di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine della proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.
- La superficie commerciale di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, etc...) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La supeficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficente scelto in base al tipo di pertinenza.

- La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive di ornamento** dell'unità immobiliare è pari : nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 10% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5% di quella commerciale per l'eventuale quota eccedente 25,00 mq.

La superficie omogeneizzata di **pertinenze esclusive accessorie** a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; al 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

ll piu` probabile valore di mercato dei beni immobili verra` pertanto calcolato con il metodo di stima comparativa con procedimento sintetico, accertando i prezzi e stabilendo quale va attribuito al bene da stimare. In sintesi il metodo comparativo, consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili nella tipologia e nelle condizioni, presenti nel mercato locale Delle compravendite, ed i beni in esame. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalita` di finitura dell'epoca dicostruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, e considerando sia i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, sia indagini svolte personalmente dal sottoscritto presso agenzie immobiliari della zona, si attribuisce al lotto il seguente valore calcolato con il criterio della stima monoparametrica comparativa. Nella fattispecie si è in possesso di una banca dati formata attraverso le seguenti fonti:

O.M.I.: valori al mq per box per la zona presa in esame € 360,00- 540,00; media € 450,00 (valore valido per unita`in stato conservativo normale).

Il valore di considerazione (Vm) è pertanto pari a **€ 450,00**

Superficie commerciale omogeneizzata: **16,00 mq**

Quindi il valore di mercato (1/1 della piena proprietà) del cespite è pari a 16,00 mq x 450,00 €/mq = **€ 7.200,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	16,00	x	450,00	=	**7.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Urbisaglia, agenzie: Urbisaglia, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio - quotazioni immobiliari OMI II Semestre 2025

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	appartamento	107,64	3,75	92.732,18	92.732,18
B	box singolo	16,00	0,00	7.200,00	7.200,00
				99.932,18 €	**99.932,18 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.862,18**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
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:	**€. 91.862,18**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Marco Appolloni