TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

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 50/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n.16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: vano scala, corte comune, salvo altri.

B **appartamento** a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: vano scala, corte comune, salvo altri.

C **garage e magazzino** a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, rendita 117,60 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ingresso comune, vano scala, corte comune, salvo altri.

D **magazzino/deposito** a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 102,16 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ingresso comune, vano scala, corte comune, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**386,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.611,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.600,00**
Data di conclusione della relazione:	**17/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili oggetto di perizia sono occupati dal debitore esecutato. Nel dettaglio il sub 4 è utilizzato dal sig. *** DATO OSCURATO *** e dalla moglie. Il sub 3 è utilizzato dalla sig.ra *** DATO OSCURATO *** , figlia del debitore, e dal suo nucleo familiare che vi risiede in forza di denuncia di comodato verbale registrato in data 24/01/2019 al N.65 serie 3.

I sub 1 e 5 sono utilizzati da entrambi i nuclei familiari.

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:

Costituzione di fondo patrimoniale n. 10474 del 23/12/2014 a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Tolentino del 05/12/2014, repertorio 82647/22124, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 23/12/2014 al n. **RP 10474 RG 13848** di formalità,

a favore di: *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 23/09/1942 e *** DATO OSCURATO *** nata a San Severino Marche il 01/02/1951, per i diritti di 1/2 ciascuno di piena proprietà in separazione dei beni;

contro: *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 23/09/1942, per i diritti di 1/1 di piena proprietà in separazione dei beni.

Note. A pag. 3 dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale è indicato, quanto di seguito:

Art 2: "la proprietà dei beni costituenti il fondo resta immutata e la loro amministrazione è regolata dagli art. 180 e seguenti del Codice Civile.

I beni oggetto del fondo potranno essere alienati, ipotecati, dati in pegno o comunque vincolati con il consenso di entrambi i coniugi, anche in presenza di figli minori.

L' esecuzione sui beni del fondo e sui loro frutti non potrà aver luogo per i debiti che il creditore conosceva essere stati contratti per scopi estranei ai bisogni della famiglia."

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: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento Immobiliare trascritto il 18/04/2025 al n **RP 4556 RG 6112**

a favore di: *** DATO OSCURATO *** . con sede in Conegliano, (richiedente: *** DATO OSCURATO *** ., via V. Alfieri, 1 - CONEGLIANO)

contro: *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 23/09/1942; Pubblico Ufficiale: UNEP C/O TRIBUNALE DI MACERATA, sede Macerata in data 19/03/2025 rep. 726.

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 1000/1000 di piena proprietà in forza dei seguenti atti:

A) particella 334

– **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Tolentino del 09/02/1989, repertorio 24066/4794, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 03/03/1989 al **n. RP 1846 RG 2572** di formalità

a favore di : *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 23/09/1942, per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 28/05/1949 per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

art 1: " *** DATO OSCURATO *** vende in piena ed esclusiva proprietà a *** DATO OSCURATO *** che acquista il relitto di terreno destinato a corte dell'adiacente fabbricato di proprietà dell'acquirente, sito in Tolentino, via Lena, distinto nel Catasto Terreni alla partita 5934, al Foglio 51 con la particella 334 di 110 mq (metri quadrati 110), RDL. 1265 RAL. 1375, confina con proprietà dell'acquirente, proprietà comunale, strada, salvi altri."

B) particella 316

– **Atto notarile pubblico di compravendita** a rogito *** DATO OSCURATO *** , Notaio in Corridonia del 14/12/1970, registrato a Macerata il 18/12/1970 al n. 3352 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio –Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 22/12/1970 al n **RP 6746 RG9271**

a favore di : *** DATO OSCURATO *** nato a Tolentino il 23/09/1942, per i diritti di 1/1 di piena proprietà;

contro: *** DATO OSCURATO *** nato a Monterubbiano il 23/09/1900, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

"Il signor *** DATO OSCURATO *** vende al signor *** DATO OSCURATO *** , che acquista, il seguente immobile:

-area in Tolentino, contrada San Bartolomeo, da distinguere nel vigente Catasto rustico alla pagina 2139/3466, foglio 51, particella 316 (già 44/b) della superficie di mq 740 (settecentoquaranta), del reddito domenicale di L. 57,35 ed agrario di L. 19.25, confinante con rimanente proprietà del venditore, *** DATO OSCURATO *** strada nuova, *** DATO OSCURATO *** , ecc."

Nota: La particella dove ricadono i beni in oggetto è indicata al Catasto Terreni al foglio 51, particella 316 (ex particella 449 - a sua volta ex 316 e 334).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia 916/1969 prot 4556 del 16.04.1969

Committente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: costruzione di un villino plurifamiliare

autorizzazione rilasciata in data 19.09.1969

richiesta permesso di abitabilità del 28.11.1975

Concessione Edilizia in Sanatoria 427/1992 prot 16548 del 30.08.1986

Committente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: sanatoria opere edilizie (L.47/85) difformità da LE 916 del 19.09.1969 (ampliamento PT-1 e cambio di destinazione d'uso porzione del PT da magazzino-garage ad abitazione)

concessione rilasciata in data18.09.1992

Autorizzazione Edilizia 108/1990 prot 10098 del 06.07.1990

Committente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: completamento muri di recinzione

Comunicazione Attività Edilizia Libera 93/2013 prot del 05.04.2013

Committente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto:opere interne di singole unità immobiliari- appartamento sito al piano primo- F 51 p.lla 316 sub 3

SCIA 166/2013 prot del 24.09.2013

Committente: *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: cambio di destinazione d'uso senza opere di unità immobiliare al piano terra da abitazione a magazzino -F 51 p.lla 316 sub 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che le aree identificate in Catasto al Foglio 51 con la particella 316 sub 1-3- 4 e 5 ove si trovano gli immobili in oggetto ricadono, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente **PRG Variante generale al Piano Regolatore Generale in adeguamento al PTC** approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 31-01-2022 in "*ZONE edificate consolidate-B3*" definite dagli Art 16 e 20 delle NTA.

Art. 16 - Aree consolidate – Zone B

16.01 Per aree consolidate s'intende quella parte del territorio totalmente o parzialmente edificata, configurata e definita nelle sue caratteristiche morfologiche e nelle tipologie edilizie. Le aree si dividono in:

Zona edificata consolidata B0;

Zona edificata consolidata B1;

Zona edificata consolidata B2;

Zona edificata consolidata B3;

Zona edificata consolidata B4;

Zona edificata in sanatoria B5.

16.02 Nelle zone edificate consolidate B il Piano si attua attraverso intervento edilizio diretto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Usi consentiti: urbano residenziale;

Interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia;

demolizione e ricostruzione;

nuove costruzioni;

Distacco dalle strade: ml 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml 10,00;

ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra 10 e 15 ml;

ml 10,00 per strade di larghezza superiore a 15 ml.

Art. 20 - Zona edificata consolidata – B3

20.01 In tale zona gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti indici e parametri:

Densità fondiaria: IF 1,00 mc/mq;

Numero dei piani: N 2, oltre ad un piano attico esteso a non più di 1/3 della superficie del

piano sottostante;

Altezza massima: H max ml 7,50 oltre a ml 3,00 per il piano attico;

Distacco tra gli edifici: DF non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml 10,00;

Distacco dai confini: DC ml 5,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra le pratiche edilizie in atti e il rilievo effettuato in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piano terra

La planimetria di stato legittimo è quella della prima concessione aggiornata agli elaborati della sanatoria del 1986 ed al cambio di destinazione d'uso senza opere dell'anno 2013 .

Si rilevano le seguenti difformità:

-Lievi differenze di misura planimetrica, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 Bis del DPR 380/01

Piano primo

La planimetria di stato legittimo è quella della CILA 93/2013.

Si rilevano le seguenti difformità:

-In cucina la porta finestra fronte strada risulta tamponata dall'interno, tale modifica peggiora i

rapporti aero-illuminanti che comunque sono rispettati.

-Non viene rappresentata correttamente la camera da letto, in quanto non è stato disegnato il pilastro che determina il non allineamento della parete del bagno con la parete della cameretta.-Trattasi di errore di rappresentazione.

-Si riscontrano anche lievi errori di misura, rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 34 Bis del DPR 380/01.

Piano secondo

La planimetria di stato legittimo è quella della prima licenza aggiornata dall'accatastamento di impianto, consegnato anche in sede di sanatoria del 1986.

Si rilevano le seguenti difformità:

-Tra la prima licenza e l'accatastamento di impianto sono state variate la distribuzione interna e la modalità di accesso all'interno dell'immobile, che da progetto avveniva tramite scala esterna.

Nella sanatoria del 1986 viene allegata la planimetria catastale di impianto e foto che documentano che il vano scala è sin dall'epoca di realizzazione del fabbricato conforme allo stato attuale: tale documentazione legittima le modifiche di cui sopra.

Tra il catastale di impianto, assentito nella pratica in sanatoria e quanto misurato si rilevano le seguenti difformità:

-Tamponamento della porta finestra della cucina, i rapporti aero-illuminanti sono comunque rispettati

-Mancata rappresentazione delle finestre della zona notte lato fronte strada

-Differenza di altezza interna (catastale 3,00 rilevato 2,88), tale difformità rientra nelle tolleranze costruttive.

-Realizzazione di servizio igienico all'interno del ripostiglio vicino all'ingresso e ampliamento dello stesso nella zona ingresso.

-Realizzazione di finestra in corrispondenza del bagno di nuova realizzazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** mediante presentazione di pratica SCIA in sanatoria previo rilievo del fabbricato

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia Scia in sanatoria € 5.000,00 (escluso importo oblazione, da determinare in fase di istruttoria).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

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

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale con procedura DOCFA: €.2.000,00 (importo escluso dei diritti di presentazione).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOLENTINO VIA EMANUELE LENA 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n.16, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: vano scala, corte comune, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono collocati nella città di Tolentino, Comune della provincia di Macerata situato nella vallata del fiume Chienti, in posizione centrale, tra costa adriatica e aree montane interne.

La città è servita dalla superstrada SS 77 (asse Val di Chienti), asse di collegamento tra l'autostrada A14 e il sistema montano umbro-marchigiano.

Via Emanuele Lena è una via residenziale caratterizzata da una prevalente presenza di edifici residenziali degli anni '70-'90, si colloca immediatamente a sud-est del centro storico, con orientamento in direzione della zona di Santa Lucia e dei collegamenti verso la SS 77. La zona è ben servita dai collegamenti stradali principali e dai servizi di prossimità, con buona accessibilità a scuole e servizi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di esecuzione è un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra più sottotetto, con struttura in CA e tamponamenti in laterizio; la finitura esterna è per il piano terra con rivestimento in pietra calcarea di colore bianco, i pilastri del terrazzo ed i sopra finestra sono tinteggiati di colore verde, mentre i muri dei piani primo e secondo fronte strada sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore marrone, mentre il retro, che dà sul giardino, è tutto tinteggiato di color marrone. La copertura è a padiglione, con manto in coppi e controcoppi.

L'edificio è suddiviso in quattro unità immobiliari, al piano terra si trovano un garage, una zona adibita a taverna e locali di deposito (sub. 1 e sub 5) mentre al piano primo e secondo ci sono due appartamenti (sub 3 e sub 4)

Il disimpegno comune è di forma trapezoidale, con scala in CA rivestita in pietra con parapetto in ferro e legno.

Dal disimpegno comune, attraverso una botola accessibile tramite scala retrattile, si accede al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Dal sottotetto è possibile visionare la struttura del tetto, in travi prefabbricate in CA e tavelloni; lo stesso è illuminato da un lucernario.

Pertinenza del fabbricato è una corte di circa 550,00 mq, in parte lastricata e in parte destinata a giardino.

All'esterno, in giardino, si trova un box in lamiera utilizzato come deposito materiali, con superficie di m 2,60x3,40.

Sub. 3

Trattasi di appartamento al primo piano, a cui si accede dal vano scala comune.

L'ingresso dell'appartamento si apre sulla zona giorno, costituita da cucina, soggiorno, studio e servizio igienico, a sinistra dell'ingresso si accede ad un disimpegno che distribuisce la zona notte, che si compone di due camere da letto ed un bagno.

L'appartamento, di recente ristrutturazione, presenta in tutti gli ambienti, ad esclusione dei servizi igienici, un pavimento in gres porcellanato di colore chiaro.

La camera matrimoniale, di circa 19,00 mq, presenta una tinteggiatura di colore giallo con effetto spatolato nella controparete dietro la testiera del letto, mentre la camera singola, di circa 10,00 mq, è tinteggiata in bianco, giallo e verde.

Il servizio igienico della zona notte presenta rivestimenti in ceramica di colore bianco con torello sommitale di colore celeste pastello, esso è dotato di wc, lavabo, bidet, doccia.

Nella zona giorno la cucina, di circa 10,00 mq, presenta rivestimento verticale tra pensili e top di colore chiaro, il soggiorno, di circa 16,00 mq, ha una parete tinteggiata di color rosso pompeiano con effetto spatolato, mentre lo studio, di circa 15,00 mq, è tinteggiato di colore bianco.

Dal soggiorno e dalla cucina si accede ad un ampio terrazzo, pavimentato con piastrelle ceramiche

con decorazione geometrica.

Il servizio igienico della zona giorno, con forma a L, presenta rivestimenti di colore bianco e celeste, è dotato di bidet, lavello, doccia, wc. All'interno del wc è collocata la caldaia.

L'appartamento presenta infissi in legno con vetro camera, sistema di oscuramento con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a metano ed ha sistema di emissione con pannelli radianti a pavimento.

L'impianto di raffrescamento è canalizzato ed alloggiato all'interno di controsoffitto presente nei disimpegni della zona giorno e della zona notte, con bocchette per la distribuzione dell'aria nei vari ambienti; l'impianto è alimentato da pompa di calore con unità esterna sita sopra l'ingresso dell'edificio.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 280 cm a meno della parte ribassata con il controsoffitto che presenta un'altezza di circa 250 cm.

CLASSE ENERGETICA:

[186,14 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260409-043053-08905 registrata in data 09/04/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
terrazza	36,00	x	25 %	=	9,00
Totale:	**166,00**				**139,00**

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: 03/04/2026

Fonte di informazione: Ag Tempocasa Tolentino-Rif: SI279

Descrizione: casa indipendente su due livelli

Indirizzo: Viale Bruno Buozzi, 35 -Tolentino

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 935,83 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026
Fonte di informazione: Ag immobiliare ff immobiliare- rif: V1687
Descrizione: villa plurifamiliare su tre piani
Indirizzo: Via Aristide Gentiloni Silverj 8-Tolentino
Superfici principali e secondarie: 270
Superfici accessorie:
Prezzo: 245.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: Ag. Europa immobiliare Rif: FC 1054
Descrizione: Abitazione cielo/terra di nuova realizzazione, disposta su tre livelli
Superfici principali e secondarie: 271
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.291,51 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/04/2026
Fonte di informazione: Ag. EUROPA IMMOBILIARE-Rif: FC 1106
Descrizione: Appartamento su piccola palazzina di sole tre unità abitative-ristrutturato
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.011,24 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2026
Fonte di informazione: Ag immobiliare project-Rif: A340T
Descrizione: appartamento ristrutturato
Indirizzo: Viale Buozzi-Tolentino
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 88.000,00 pari a 977,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: TOLENTINO Fascia Centrale/VIA NAZIONALE,V.LE MATTEOTTI,V.LE BRODOLINI,V.LE VITTORIO VENETO,C.DA S.GIOVANNI,C.DA PACE,V.LE BUOZZI (27/03/2026)

Domanda: Abitazioni civili-NORMALE

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Tolentino, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di **950,00 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.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare di Tolentino, in particolare della zona limitrofa a via E. Lena, area residenziale semicentrale caratterizzata da edificato plurifamiliare degli anni '70-'90, con presenza di immobili in buono stato e domanda stabile per unità abitative di metratura media. In tale zona si riscontra una presenza significativa di annunci immobiliari utili per affinare il confronto estimativo.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto altresì conto della presenza della corte pertinenziale (superficie lorda mq 550), il cui relativo apporto risulta ricompreso nel prezzo unitario al mq.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

Aspetti generali					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Piano	***15,00%***	*1,50%*	**0**	*= normale*	0,00%
Esposizione		*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Panoramicità / Visibilità		*0,50%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali aspetti generali		***3,00%***			**0,00%**

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%*	**2**	*= ottimo*	1,00%
Luminosità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali caratteti distributivi		***3,00%***			**2,00%**

Stato di Conservazione					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Vetustà dell'immobile	***45,00%***	*4,50%*	**2**	*= ottimo*	4,50%
Manutenzione dell'immobile		*1,80%*	**2**	*= ottimo*	1,80%
Qualità architettonica dello stabile		*1,80%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'edificio		*0,90%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali stato di conservazione		***9,00%***			**6,30%**

Materiali					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Finiture	***15,00%***	*0,75%*	**1**	*= buono*	0,38%
Infissi		*0,75%*	**1**	*= buono*	0,38%
Impianti		*0,75%*	**2**	*= ottimo*	0,75%
Classe energetica		*0,75%*	**2**	*= ottimo*	0,75%

Totali materiali		***3,00%***			**2,25%**
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Regolarità amministrativa e certificazioni	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Proprietà		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Locazione		*0,17%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		***1,00%***			**0,25%**
Contesto urbano					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Parcheggio	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Rumorosità della zona		*0,17%*	**1**	*= buono*	0,08%
Totali contesto urbano		***1,00%***			**0,33%**

Coefficiente correttivo totale	**11,13%**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s 1	Valore unitario medio	€ 950,00
s 2	Coefficiente correttivo	11,13%
s 3	Valore	€ 1.055,77

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 1.055,77 euro/mq, arrotondato a 1.055,00 euro/mq

(Valore = 1.055,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	139,00	x	1.055,00	=	**146.645,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-14.664,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.980,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.980,50**

BENI IN TOLENTINO VIA EMANUELE LENA 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 788,89 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: vano scala, corte comune, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono collocati nella città di Tolentino, Comune della provincia di Macerata situato nella vallata del fiume Chienti, in posizione centrale, tra costa adriatica e aree montane interne.

La città è servita dalla superstrada SS 77 (asse Val di Chienti), asse di collegamento tra l'autostrada A14 e il sistema montano umbro-marchigiano.

Via Emanuele Lena è una via residenziale caratterizzata da una prevalente presenza di edifici residenziali degli anni '70-'90, si colloca immediatamente a sud-est del centro storico, con orientamento in direzione della zona di Santa Lucia e dei collegamenti verso la SS 77. La zona è ben servita dai collegamenti stradali principali e dai servizi di prossimità, con buona accessibilità a scuole e servizi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di esecuzione è un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra più sottotetto, con struttura in CA e tamponamenti in laterizio; la finitura esterna è per il piano terra con rivestimento in pietra calcarea di colore bianco, i pilastri del terrazzo ed i sopra finestra sono tinteggiati di colore verde, mentre i muri dei piani primo e secondo fronte strada sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore marrone, mentre il retro, che dà sul giardino, è tutto tinteggiato di color marrone. La copertura è a padiglione, con manto in coppi e controcoppi.

L'edificio è suddiviso in quattro unità immobiliari, al piano terra si trovano un garage, una zona adibita a taverna e locali di deposito (sub. 1 e sub 5) mentre al piano primo e secondo ci sono due appartamenti (sub 3 e sub 4)

Il disimpegno comune è di forma trapezoidale, con scala in CA rivestita in pietra con parapetto in ferro e legno.

Dal disimpegno comune, attraverso una botola accessibile tramite scala retrattile, si accede al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Dal sottotetto è possibile visionare la struttura del tetto, in travi prefabbricate in CA e tavelloni; lo stesso è illuminato da un lucernario.

Pertinenza del fabbricato è una corte di circa 550,00 mq, in parte lastricata e in parte destinata a giardino.

All'esterno, in giardino, si trova un box in lamiera utilizzato come deposito materiali, con superficie di m 2,60x3,40.

Sub. 4

Trattasi di appartamento al secondo piano, a cui si accede dal vano scala comune. Il primo ambiente è un ampio ingresso, in parte controsoffittato, dal quale si accede alla zona notte, sulla sinistra, ad un servizio igienico di fronte all'ingresso ed alla zona giorno, collocata sulla destra.

La zona notte, con pavimento in parquet di colore scuro, si compone di due camere, la prima a sinistra di circa 10,00 mq ha pareti rivestite con carta da parati; la stanza matrimoniale, di circa 19,00 mq, presenta pareti tinteggiate di color rosa antico, il soffitto è di colore bianco.

Il bagno della zona notte ha un rivestimento in piastrelle di ceramica decorate con disegni geometrici e floreali sui toni del marrone e del bianco; il servizio igienico è dotato di wc, lavabo, bidet, vasca da

bagno.

La zona giorno si articola in cucina, soggiorno, bagno e camera degli ospiti.

Il soggiorno, di circa 30,00 mq, si articola in due ambienti, salotto e sala da pranzo, collegati da un portale con modanature in stucco ; presenta un pavimento in ceramica con formato quadrato di colore grigio e tinteggiature di color rosa antico

La camera degli ospiti, di circa 14,00 mq, è pavimentata con parquet a listelli in legno naturale di colore chiaro.

La cucina, con forma ad L presenta dimensioni di 3,90 m x 4,70 m circa, stesso pavimento in gres del soggiorno e rivestimento tra pensili e top cucina con piastrelle di gres di colore chiaro. Sopra la zona cucina è presente un controsoffitto con faretti ad incasso.

Il servizio igienico della zona giorno, è dotato di bidet, doccia, lavabo, wc e rivestito con piastrelle di ceramica sui toni del celeste. All'interno del bagno è collocata la caldaia.

Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un ampio terrazzo, con pavimento in piastrelle di ceramica con decorazioni geometriche.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, il sistema di oscuramento è a tapparelle in plastica.
L'impianto di riscaldamento è con generatore di calore e radiatori in ghisa e termoarredi in acciaio; gli infissi interni sono di colore bianco laccato, il portoncino di ingresso è blindato.

L'altezza interna dell'appartamento è di circa 290 cm.

CLASSE ENERGETICA:



[118.7 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 2016-20456 registrata in data 09/06/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
terrazza	40,00	x	25 %	=	10,00
Totale:	**190,00**				**160,00**

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: 09/04/2026

Fonte di informazione: Ag immobiliare ff immobiliare- rif: V1687

Descrizione: villa plurifamiliare su tre piani

Indirizzo: Via Aristide Gentiloni Silverj 8-Tolentino

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Ag. Europa immobiliare Rif: FC 1054

Descrizione: Abitazione cielo/terra di nuova realizzazione, disposta su tre livelli

Superfici principali e secondarie: 271

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.291,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2026

Fonte di informazione: Ag. EUROPA IMMOBILIARE-Rif: FC 1106

Descrizione: Appartamento su piccola palazzina di sole tre unità abitative-ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.011,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026

Fonte di informazione: Ag immobiliare project-Rif: A340T

Descrizione: appartamento ristrutturato

Indirizzo: Viale Buozzi-Tolentino

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 977,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2026

Fonte di informazione: Ag Tempocasa Tolentino-Rif: SI279

Descrizione: casa indipendente su due livelli

Indirizzo: Viale Bruno Buozzi, 35 -Tolentino

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 935,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l’aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Tolentino, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell’ OMI

(Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di **950,00 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.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare di Tolentino, in particolare della zona limitrofa a via E. Lena, area residenziale semicentrale caratterizzata da edificato plurifamiliare degli anni '70-'90, con presenza di immobili in buono stato e domanda stabile per unità abitative di metratura media. In tale zona si riscontra una presenza significativa di annunci immobiliari utili per affinare il confronto estimativo.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto altresì conto della presenza della corte pertinenziale (superficie lorda mq 550), il cui relativo apporto risulta ricompreso nel prezzo unitario al mq.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

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**	*= scarso*	-0,75%
Esposizione		*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Panoramicità / Visibilità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali aspetti generali		***3,00%***			**-0,50%**
Caratteri distributivi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Taglio	***15,00%***	*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Distribuzione		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Balconi		*1,00%*	**2**	*= ottimo*	1,00%
Luminosità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali caratteti distributivi		***3,00%***			**1,50%**
Stato di Conservazione					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Vetustà dell'immobile	***45,00%***	*4,50%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'immobile		*1,80%*	**1**	*= buono*	0,90%
Qualità architettonica dello stabile		*1,80%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'edificio		*0,90%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali stato di conservazione		***9,00%***			**0,90%**
Materiali					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Finiture	***15,00%***	*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%
Infissi		*0,75%*	**1**	*= buono*	0,38%
Impianti		*0,75%*	**-1**	*= scarso*	-0,38%
Classe energetica		*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%

Totali materiali		***3,00%***			**0,00%**
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Regolarità amministrativa e certificazioni	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Proprietà		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Locazione		*0,17%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		***1,00%***			**0,25%**
Contesto urbano					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Parcheggio	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Rumorosità della zona		*0,17%*	**1**	*= buono*	0,08%
Totali contesto urbano		***1,00%***			**0,33%**

Coefficiente correttivo totale	**2,48%**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s 1	Valore unitario medio	€ 950,00
s 2	Coefficiente correttivo	2,48%
s 3	Valore	€ 973,59

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 973,59 euro/mq, arrotondato a 970,00 euro/mq

(Valore = 970,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	160,00	x	970,00	=	**155.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	**importo**
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-15.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 139.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 139.680,00**

BENI IN TOLENTINO VIA EMANUELE LENA 16

GARAGE E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

garage e magazzino a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **66,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 69 mq, rendita 117,60 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

  Coerenze: ingresso comune, vano scala, corte comune, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono collocati nella città di Tolentino, Comune della provincia di Macerata situato nella vallata del fiume Chienti, in posizione centrale, tra costa adriatica e aree montane interne.

La città è servita dalla superstrada SS 77 (asse Val di Chienti), asse di collegamento tra l'autostrada A14 e il sistema montano umbro-marchigiano.

Via Emanuele Lena è una via residenziale caratterizzata da una prevalente presenza di edifici residenziali degli anni '70-'90, si colloca immediatamente a sud-est del centro storico, con orientamento in direzione della zona di Santa Lucia e dei collegamenti verso la SS 77. La zona è ben servita dai collegamenti stradali principali e dai servizi di prossimità, con buona accessibilità a scuole e servizi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di esecuzione è un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra più sottotetto, con struttura in CA e tamponamenti in laterizio; la finitura esterna è per il piano terra con rivestimento in pietra calcarea di colore bianco, i pilastri del terrazzo ed i sopra finestra sono tinteggiati di colore verde, mentre i muri dei piani primo e secondo fronte strada sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore marrone, mentre il retro, che dà sul giardino, è tutto tinteggiato di color marrone. La copertura è a padiglione, con manto in coppi e controcoppi.

L'edificio è suddiviso in quattro unità immobiliari, al piano terra si trovano un garage, una zona adibita a taverna e locali di deposito (sub. 1 e sub 5) mentre al piano primo e secondo ci sono due appartamenti (sub 3 e sub 4)

Il disimpegno comune è di forma trapezoidale, con scala in CA rivestita in pietra con parapetto in ferro e legno.

Dal disimpegno comune, attraverso una botola accessibile tramite scala retrattile, si accede al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Dal sottotetto è possibile visionare la struttura del tetto, in travi prefabbricate in CA e tavelloni; lo stesso è illuminato da un lucernario.

Pertinenza del fabbricato è una corte di circa 550,00 mq, in parte lastricata e in parte destinata a giardino.

All'esterno, in giardino, si trova un box in lamiera utilizzato come deposito materiali, con superficie di m 2,60x3,40.

Sub. 1

Trattasi di subalterno con destinazione urbanistica parte a garage e parte residenziale, accessibile sia dall'esterno che dalla scala comune. La porzione sul lato sinistro del fabbricato, visto da fronte strada, è un garage a cui si accede dall'esterno tramite porta basculante con struttura metallica e doghe in legno; l'ambiente, di 3,60 m x 6,30 m circa, è pavimentato con marmittoni di graniglia, tinteggiato di colore bianco ed utilizzato come garage/deposito.

L'altro locale, catastalmente descritto come garage e comunicante con il precedent e misura 7,35x4,52 m circa, si presenta con finiture tipiche dei locali abitativi, (pavimento in gres di colore

marrone, una parete in mattoni di laterizio faccia a vista con camino, controsoffitto con perlinato in legno, stufa per il riscaldamento e mobilio) che tradiscono l'utilizzo dello stesso come taverna. Anche la stanza adiacente, di circa 13,00 mq, descritta nelle planimetrie urbanistiche come "magazzino" è a tutti gli effetti una cucina, con rivestimenti in gres porcellanato di colore chiaro, camino, lavandino, fornelli e forno a legna.

L'altezza interna di questi locali è di circa 270 cm.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
taverna e cucina	48,00	x	100 %	=	48,00
garage	25,00	x	50 %	=	12,50
portico	24,00	x	25 %	=	6,00
Totale:	**97,00**				**66,50**

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: 09/04/2026

Fonte di informazione: Ag immobiliare ff immobiliare- rif: V1687

Descrizione: villa plurifamiliare su tre piani

Indirizzo: Via Aristide Gentiloni Silverj 8-Tolentino

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 245.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: Ag. Europa immobiliare Rif: FC 1054

Descrizione: Abitazione cielo/terra di nuova realizzazione, disposta su tre livelli

Superfici principali e secondarie: 271

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 1.291,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/04/2026

Fonte di informazione: Ag. EUROPA IMMOBILIARE-Rif: FC 1106

Descrizione: Appartamento su piccola palazzina di sole tre unità abitative-ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.011,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2026

Fonte di informazione: Ag immobiliare project-Rif: A340T

Descrizione: appartamento ristrutturato

Indirizzo: Viale Buozzi-Tolentino

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 977,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2026

Fonte di informazione: Ag Tempocasa Tolentino-Rif: SI279

Descrizione: casa indipendente su due livelli

Indirizzo: Viale Bruno Buozzi, 35 -Tolentino

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 935,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l’aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Tolentino, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell’ OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di **950,00 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.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare di Tolentino, in particolare della zona limitrofa a via E. Lena, area residenziale semicentrale caratterizzata da edificato plurifamiliare degli anni '70-'90, con presenza di immobili in buono stato e domanda stabile per unità abitative di metratura media. In tale zona si riscontra una presenza significativa di annunci immobiliari utili per affinare il confronto estimativo.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto altresì conto della presenza della corte pertinenziale (superficie lorda mq 550), il cui relativo apporto risulta ricompreso nel prezzo unitario al mq.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

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**	*= scarso*	-0,75%
Esposizione		*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Panoramicità / Visibilità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali aspetti generali		***3,00%***			**-0,50%**
Caratteri distributivi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Taglio	***15,00%***	*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Distribuzione		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Balconi		*1,00%*	**2**	*= ottimo*	1,00%
Luminosità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali caratteti distributivi		***3,00%***			**1,50%**
Stato di Conservazione					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Vetustà dell'immobile	***45,00%***	*4,50%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'immobile		*1,80%*	**1**	*= buono*	0,90%
Qualità architettonica dello stabile		*1,80%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'edificio		*0,90%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali stato di conservazione		***9,00%***			**0,90%**
Materiali					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Finiture	***15,00%***	*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%
Infissi		*0,75%*	**1**	*= buono*	0,38%
Impianti		*0,75%*	**-1**	*= scarso*	-0,38%
Classe energetica		*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali materiali		***3,00%***			**0,00%**
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Regolarità amministrativa e certificazioni	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Proprietà		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Locazione		*0,17%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		***1,00%***			**0,25%**
Contesto urbano					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Parcheggio	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%

Rumorosità della zona		*0,17%*	**1**	*= buono*	0,08%
Totali contesto urbano		***1,00%***			**0,33%**

Coefficiente correttivo totale	**2,48%**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s	*1*	Valore unitario medio	€ 950,00
s	*2*	Coefficiente correttivo	2,48%
s	*3*	Valore	€ 973,59

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 973,59 euro/mq, arrotondato a 970,00 euro/mq

(Valore = 970,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,50	x	970,00	=	**64.505,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-6.450,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.054,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.054,50**

BENI IN TOLENTINO VIA EMANUELE LENA 16

MAGAZZINO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO D

magazzino/deposito a TOLENTINO via Emanuele Lena 16, della superficie commerciale di **20,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 316 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 102,16 Euro, indirizzo catastale: VIA EMANUELE LENA n. 16, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: ingresso comune, vano scala, corte comune, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono collocati nella città di Tolentino, Comune della provincia di Macerata situato nella vallata del fiume Chienti, in posizione centrale, tra costa adriatica e aree montane interne.

La città è servita dalla superstrada SS 77 (asse Val di Chienti), asse di collegamento tra l'autostrada A14 e il sistema montano umbro-marchigiano.

Via Emanuele Lena è una via residenziale caratterizzata da una prevalente presenza di edifici residenziali degli anni '70-'90, si colloca immediatamente a sud-est del centro storico, con orientamento in direzione della zona di Santa Lucia e dei collegamenti verso la SS 77. La zona è ben servita dai collegamenti stradali principali e dai servizi di prossimità, con buona accessibilità a scuole e servizi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio oggetto di esecuzione è un fabbricato bifamiliare che si sviluppa su tre piani fuori terra più sottotetto, con struttura in CA e tamponamenti in laterizio; la finitura esterna è per il piano terra con rivestimento in pietra calcarea di colore bianco, i pilastri del terrazzo ed i sopra finestra sono tinteggiati di colore verde, mentre i muri dei piani primo e secondo fronte strada sono rivestiti con piastrelle di ceramica di colore marrone, mentre il retro, che dà sul giardino, è tutto tinteggiato di color marrone. La copertura è a padiglione, con manto in coppi e controcoppi.

L'edificio è suddiviso in quattro unità immobiliari, al piano terra si trovano un garage, ana zona adibita a taverna e locali di deposito (sub. 1 e sub 5) mentre al piano primo e secondo ci sono due appartamenti (sub 3 e sub 4)

Il disimpegno comune è di forma trapezoidale, con scala in CA rivestita in pietra con parapetto in ferro e legno.

Dal disimpegno comune, attraverso una botola accessibile tramite scala retrattile, si accede al sottotetto non abitabile, utilizzato come deposito. Dal sottotetto è possibile visionare la struttura del tetto, in travi prefabbricate in CA e tavelloni; lo stesso è illuminato da un lucernario.

Pertinenza del fabbricato è una corte di circa 550,00 mq, in parte lastricata e in parte destinata a giardino.

All'esterno, in giardino, si trova un box in lamiera utilizzato come deposito materiali, con superficie di m 2,60x3,40.

Sub. 5

Trattasi di subalterno con destinazione a magazzino. L'immobile si articola in tre ambienti, rispettivamente di 6,00 mq circa, 9,00 mq circa e 12,50 mq circa che sono distribuiti dal disimpegno centrale, che dà accesso anche al servizio igienico. L'immobile è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso ed è utilizzato come deposito/lavanderia pur conservando il mobilio e l'aspetto di un immobile di tipo residenziale, quale è stato fino a pochi anni fa. I pavimenti sono in gres porcellanato di colore grigio, gli infissi in legno con vetrocamera. Il servizio igienico presenta rivestimenti di colore bianco con inserti di colore rosso. All'interno del bagno sono presenti zone delle pareti verticali con muffa da condensa. Gli infissi interni sono in legno, L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e generatore sito nella centrale termica, che è accessibile dall'esterno.

L'altezza interna di questi locali è di circa 266 cm.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	**41,00**				**20,50**

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: 09/04/2026
Fonte di informazione: Ag immobiliare ff immobiliare- rif: V1687
Descrizione: villa plurifamiliare su tre piani
Indirizzo: Via Aristide Gentiloni Silverj 8-Tolentino
Superfici principali e secondarie: 270
Superfici accessorie:
Prezzo: 245.000,00 pari a 907,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/04/2026
Fonte di informazione: Ag. Europa immobiliare Rif: FC 1054
Descrizione: Abitazione cielo/terra di nuova realizzazione, disposta su tre livelli
Superfici principali e secondarie: 271
Superfici accessorie:
Prezzo: 350.000,00 pari a 1.291,51 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/04/2026
Fonte di informazione: Ag. EUROPA IMMOBILIARE-Rif: FC 1106
Descrizione: Appartamento su piccola palazzina di sole tre unità abitative-ristrutturato
Superfici principali e secondarie: 89
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.011,24 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/04/2026
Fonte di informazione: Ag immobiliare project-Rif: A340T
Descrizione: appartamento ristrutturato
Indirizzo: Viale Buozzi-Tolentino
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 977,78 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/04/2026

Fonte di informazione: Ag Tempocasa Tolentino-Rif: SI279

Descrizione: casa indipendente su due livelli

Indirizzo: Viale Bruno Buozzi, 35 -Tolentino

Superfici principali e secondarie: 187

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 935,83 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico analizzando una casistica comparativa sul territorio di Tolentino, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazione immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di **950,00 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.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare di Tolentino, in particolare della zona limitrofa a via E. Lena, area residenziale semicentrale caratterizzata da edificato plurifamiliare degli anni '70-'90, con presenza di immobili in buono stato e domanda stabile per unità abitative di metratura media. In tale zona si riscontra una presenza significativa di annunci immobiliari utili per affinare il confronto estimativo.

Nella determinazione del valore unitario si è tenuto altresì conto della presenza della corte pertinenziale (superficie lorda mq 550), il cui relativo apporto risulta ricompreso nel prezzo unitario al mq.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

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**	*= scarso*	-0,75%
Esposizione		*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Panoramicità / Visibilità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Totali aspetti generali		***3,00%***			**-0,50%**

Caratteri distributivi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Taglio	***15,00%***	*1,00%*	**0**	*= normale*	0,00%
Distribuzione		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Balconi		*1,00%*	**2**	*= ottimo*	1,00%
Luminosità		*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%

Totali caratteti distributivi		***3,00%***			**1,50%**
Stato di Conservazione					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Vetustà dell'immobile	***45,00%***	*4,50%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'immobile		*1,80%*	**1**	*= buono*	0,90%
Qualità architettonica dello stabile		*1,80%*	**0**	*= normale*	0,00%
Manutenzione dell'edificio		*0,90%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali stato di conservazione		***9,00%***			**0,90%**
Materiali					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Finiture	***15,00%***	*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%
Infissi		*0,75%*	**1**	*= buono*	0,38%
Impianti		*0,75%*	**-1**	*= scarso*	-0,38%
Classe energetica		*0,75%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali materiali		***3,00%***			**0,00%**
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Regolarità amministrativa e certificazioni	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Proprietà		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Locazione		*0,17%*	**0**	*= normale*	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		***1,00%***			**0,25%**
Contesto urbano					
Fattore	*peso*	*inc./dec.*		*valutazione*	
Parcheggio	***5,00%***	*0,50%*	**1**	*= buono*	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		*0,33%*	**0**	*= normale*	0,00%
Rumorosità della zona		*0,17%*	**1**	*= buono*	0,08%
Totali contesto urbano		***1,00%***			**0,33%**

Coefficiente correttivo totale	**2,48%**

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s 1	Valore unitario medio	€ 950,00
s 2	Coefficiente correttivo	2,48%
s 3	Valore	€ 973,59

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 973,59 euro/mq, arrotondato a 970,00 euro/mq

(Valore = 970,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	20,50	x	970,00	=	**19.885,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-1.988,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.896,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.896,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Tolentino, osservatori del mercato immobiliare Provincia: MACERATA Comune: TOLENTINO Fascia/zona: Centrale/VIA NAZIONALE,V.LE MATTEOTTI,V.LE BRODOLINI,V.LE VITTORIO VENETO,C.DA S.GIOVANNI,C.DA PACE,V.LE BUOZZI Tipologia prevalente: Abitazioni civi

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	139,00	0,00	131.980,50	131.980,50
B	appartamento	160,00	0,00	139.680,00	139.680,00
C	garage e magazzino	66,50	0,00	58.054,50	58.054,50
D	magazzino/deposito	20,50	0,00	17.896,50	17.896,50
				347.611,50 €	**347.611,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 7.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.611,50**

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:	**€. 11,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 340.600,00**

data 17/04/2026

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco