

TRIBUNALE DI MACERATA

Sezione Fallimentare

Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 20/2024

RELAZIONE DI STIMA



ELENCO ALLEGATI:

Allegato n. 1. Visura catastale, immobili Macerata F. 65 p.lla 378 sub 7, F. 65 p.lla 505 sub. 1;

Allegato n. 2. Estratto di mappa, immobili Macerata F. 65 p.lla 378 e F. 65 p.lla 505;

Allegato n. 3. Planimetrie catastali, immobili Macerata F. 65 p.lla 378 sub 7, F. 65 p.lla 505 sub. 1;

Allegato n. 4. Ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico ditta

Allegato n. 5. Ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico

Allegato n. 6. Ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare, elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico



Allegato n. 7. Nota RP 256 del 25/01/2006;
Allegato n. 8. Nota RP 42 del 11/01/2024;
Allegato n. 9. Nota RP 275 del 26/02/2024;
Allegato n. 10. Nota RP 1043 del 03/07/2024;
Allegato n. 11. Atto di donazione a rogito del Dott.
Michele Gentilucci stipulato in data 17 novembre 2005,
al repertorio n. 29512, raccolta n. 6563;
Allegato n. 12. Denuncia di Inizio Attività prot. n.
7691 del 10/03/2004;
Allegato n. 13. Denuncia di Inizio Attività prot. n.
34732 del 23/07/2005;
Allegato n. 14. Documentazione fotografica;
Allegato n. 15. Attestato Prestazione Energetica;
Allegato n. 16.

PREMESSA:

Il dottor Roberto Maria Romagnoli, in qualità di
Curatore della liquidazione giudiziale n. 20/2024



nominava la sottoscritta geometra Paola Passeri (c.f. PSSPLA65M50L366F),

con studio in Macerata, in Via Dei Velini n.62, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Macerata al numero 154 e al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata al n. 727.

Nell'incontro del 14 aprile 2025 la sottoscritta accettava l'incarico, e il Curatore disponeva che il perito:

1. PROVVEDA, a redigere perizia raccolti gli atti necessari ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:

a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della



vendita, i relativi costi ed i tempi (non provveda, insomma, senza preventiva autorizzazione del Curatore);

b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);

d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i



relativi costi e tempi (anche in queste ipotesi, non provveda senza preventiva autorizzazione del Curatore).

e) alla trascrizione nei registri immobiliari la intervenuta dichiarazione di fallimento

2. REDIGA, la relazione di stima asseverata, divisa per lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto mediante, dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti



parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni e quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:



- Diffformità urbanistico - edilizie;
- Diffformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice Delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (con eventuale anticipo delle spese da parte dell'aggiudicatario):

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);



- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- Eventuali cause in corso;

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- La individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e, specie qualora la provenienza sia di data anteriore al ventennio, il CTU dovrà ricercare l'atto di provenienza ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);
- La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e de DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia



stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso, qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo.

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima"], indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito



indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.) indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;
- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della



superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero esse separati in favore della procedura.



- Rediga la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disponga quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

3. DEPOSITI presso la Cancelleria Fallimentare entro il 30 ottobre 2018 l'originale dell'elaborato e necessariamente anche una copia al Curatore (allegandovi la specifica delle competenze) ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- Almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- Le schede catastali;
- Copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- Copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- Copia dell'atto di provenienza del bene;
- Copia dell'eventuale contratto di locazione;
- Visure catastali;
- Mappe di C.T.;
- CDU.



4. Il compenso che sarà corrisposto all'esperto è determinato secondo quanto previsto dal D.M. 30/5/2002.

OPERAZIONI PERITALI:

La sottoscritta CTU, il giorno 16 maggio 2025 si è recata negli immobili di Macerata in Via Spalato n. 39; procedeva sul posto all'acquisizione di documentazione fotografica dello stesso, al fine di ottenere elementi necessari all'espletamento dell'incarico.

Inoltre la sottoscritta procedeva telematicamente attraverso il portale Geoweb ad effettuare le visure necessarie per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale e per l'ottenimento della mappa catastale dell'immobile oggetto di procedimento, vedi allegati n. 1 e n. 2.

Procedeva telematicamente attraverso il portale Geoweb ad acquisire elementi in merito alle iscrizioni trascrizioni per il periodo relativo all'ultimo ventennio, mediante visure all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, vedi allegato n. 4-5 e 6.



Si recava presso gli Uffici Tecnici del comune di Macerata, dove si ottenevano i documenti per verificare la conformità alla normativa urbanistica ed edilizia dei beni.

Procedeva infine (vedi allegato 16) alla trascrizione del Decreto di ammissione alla procedura di liquidazione n. 20/2024, emesso dal Tribunale di Macerata in data 18/09/2024, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata, Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, che verrà depositata.

RISPOSTE AI QUESITI:

La sottoscritta CTU, geom. Paola Passeri, provvedeva all'esatta individuazione dei beni caduti in fallimento ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali confini catastali, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità, all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione di decreto di trasferimento, nonché per la cancellazione dei gravami in esso contenuti, alla



segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto e alla trascrizione nei registri immobiliari la intervenuta dichiarazione di fallimento.

La sottoscritta CTU redige la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- l'esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto mediante, dettagliata descrizione

Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via Spalato n. 39, del Comune di Macerata:

Abitazione censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, F. 65 p.lla 378, sub. 7, vedi visura allegato n.1;

CATASTO FABBRICATI:

Fgl	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
65	378	7	2		A/3	5	5 vani	Tot. 114 mq Tot. Escl. aree scoperte 112 mq	€. 438,99

CONFINI:

L'abitazione censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi

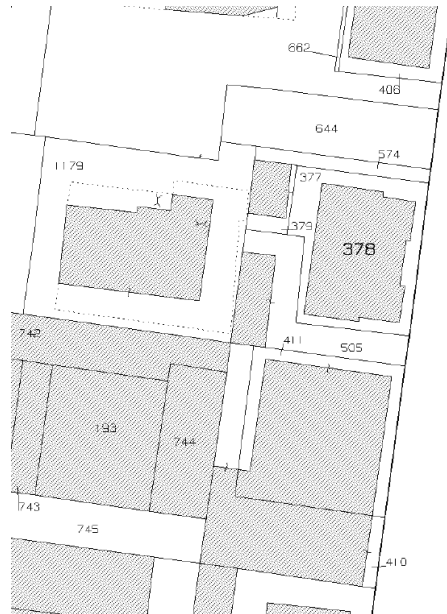


Catastali, per il comune di Macerata, al F. 65, p.lla 378, sub. 7, confina:

con F. 65, Particella n. 378 sub. 8, Proprietà:

con scala comune

Si allega stralcio mappa catastale:



Lotto n. 1 - A1 - Garage sito in Via Spalato n. 41/A,

del Comune di Macerata:

Garage censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, F. 65 p.lla 505, sub. 1, vedi visura allegato n.1;



CATASTO FABBRICATI:

Fgl	P.lla	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consist.	Sup. Catast.	Rendita
65	505	1	2		C/6	5	11 mq	Tot. 13 mq	€. 22,16

CONFINI:

Il garage censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastali, per il comune di Macerata, al F. 65, p.lla 505, sub. 1, confina:

con F. 65, Particella n. 505 sub. 2,

con corte comune;

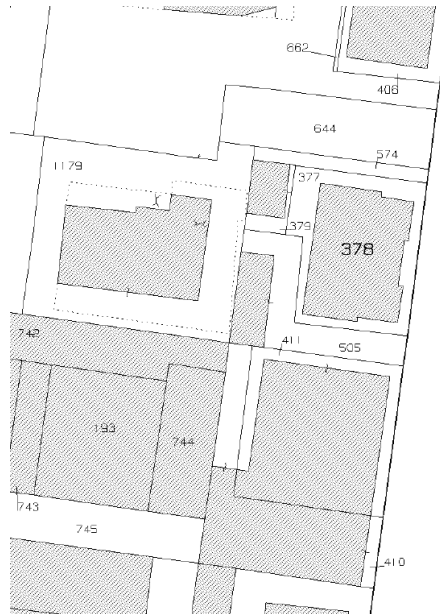
con f. 65, particella n. 410, Proprietà:

con f. 65, particella n. 411, Proprietà:



con f. 65, particella n. 1179,

Si allega stralcio mappa catastale:



- una breve descrizione complessiva e sintetica dei
beni, ...

**Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via
Spalato n. 39, del Comune di Macerata:**

trattasi di abitazione e cantina di complessivi mq.
117,03, sita in Via Spalato 39 del Comune di Macerata,



rispettivamente al secondo piano e piano interrato di una palazzina condominiale.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, il tetto piano, solai in latero - cemento, e finitura esterna in parte a mattoni a faccia vista e in parte con intonaco tinteggiato.

L'abitazione ha ingresso dal vano scala condominiale e si trova al piano secondo, ed è composta da ingresso, cucina, soggiorno, due camere e un bagno. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano, con elementi riscaldanti (radiatori) in ghisa; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

L'abitazione ha pavimenti in legno ad eccezione del bagno dove si ha pavimenti e rivestimenti in gres, infissi in plastica con vetro doppio, avvolgibili in plastica, porte interne in legno. La cantina è situata al primo piano sottostrada, presenta pavimentazione in gres e pareti in cui risultano visibili i forati danneggiati.

**Lotto n. 1 - A1 - Garage sito in Via Spalato n. 41/A,
del Comune di Macerata:**



trattasi di un garage al piano terra di mq. 12,65. Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, il tetto del tipo piano, solai in latero - cemento, e finitura esterna di intonaco tinteggiato.

Si accede direttamente al garage dalla corte comune, ed è dotato di porta basculante in ferro, pavimentazione in calcestruzzo ed è dotato di impianto elettrico.

- lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ...

Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via Spalato n. 39, del Comune di Macerata:

Il presente bene risulta in pieno possesso

Lotto n. 1 - A1 - Garage sito in Via Spalato n. 41/A, del Comune di Macerata:

Il presente bene risulta in pieno possesso



- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
(anche apparenti, distinguendo e indicando in
sezioni e quelli che resteranno)
- Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

**Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via
Spalato n. 39, del Comune di Macerata:**

- *Diffformità urbanistico-edilizie: nessuno.*
- *Diffformità catastali: nessuno.*
- *Domande giudiziali (.....) ed altre trascrizioni
pregiudizievoli che non possono essere ordinate di
cancellazione dal giudice Delegato: nessuno.*
- *Atti di asservimento urbanistici: nessuno.*
- *Altri pesi o limitazioni d'uso (.....):nessuno*

**Lotto n. 1 - A1 - Garage sito in Via Spalato n. 41/A,
del Comune di Macerata:**

- *Diffformità urbanistico-edilizie: nessuno.*
- *Diffformità catastali:*

La documentazione catastale depositata presso
L'Agenzia delle Entrate di Macerata, Servizi Catastali
- Catasto Fabbricati, non è conforme, in quanto non
sono riportate delle sporgenze e l'altezza indicata
non è corretta, pertanto è necessario presentare;



-redazione di nuova planimetria catastale, attraverso procedura Docfa.

Le spese tecniche e oneri relative alla difformità catastale ammontano circa a € 650,00, oltre IVA e oneri accessori.

- *Domande giudiziali (.....) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal giudice Delegato: nessuno.*

- *Atti di asservimento urbanistici: nessuno.*

- *Altri pesi o limitazioni d'uso (.....):nessuno*

• **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura (.....):**

- **Iscrizioni:**

La ditta

non risulta avere Iscrizioni Ipotecarie,

-ISCRIZIONI CONTRO del 25/01/2006



R.P. 256 R.G. 1628

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00 Durata 20
anni,

Pubblico Ufficiale: Gentilucci Michele

Immobili siti in Macerata Foglio 65, p.lla 378, sub. 7
e Foglio 65, p.lla 505, sub. 1

SOGGETTO DEBITORE:

A FAVORE:

-ISCRIZIONI CONTRO del 11/01/2024

R.P. 42 R.G. 548

**Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA SEDE DI
MACERATA**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 167.119,27 Totale € 170.000,00

UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobili siti nel Comune di Macerata,

CATASTO FABBRICATI



Foglio 65, p.lla 378, sub. 7

Foglio 65, p.lla 505, sub. 1

ISCRIZIONI CONTRO del 26/02/2024

R.P. 275 R.G. 2850

**Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA SEDE DI
MACERATA**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 443.349,92 Totale € 150.000,00

UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobili siti nel Comune di Macerata,

CATASTO FABBRICATI

Foglio 65, p.lla 378, sub. 7

Foglio 65, p.lla 505, sub. 1

ISCRIZIONI CONTRO del 03/07/2024



R.P. 1043 R.G. 9677

**Pubblico Ufficiale: TRIBUNALE DI MACERATA SEDE DI
MACERATA**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 20.400,00 Totale € 30.000,00

UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobili siti nel Comune di Macerata,

CATASTO FABBRICATI

Foglio 65, p.lla 378, sub. 7

Foglio 65, p.lla 505, sub. 1

- Pignoramenti ed altre trascrizioni

pregiudizievoli: NESSUNA.

- Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, ...

. è divenuto proprietario con atto di donazione a rogito del Dott.



stipulato in data 17 novembre 2005, al repertorio n. 29512, raccolta n. 6563,

• **la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte, ...:**

Risulta che sia il fabbricato in cui è ubicato l'immobile distinto al Foglio 65, Particella 378, Subalterno 7, sia il fabbricato in cui è ubicato l'immobile distinto al Foglio 65, Particella 505, Subalterno 1, sono stati edificati in epoca antecedente al 1 settembre 1967.

Con riferimento al fabbricato individuato al Foglio 65, Particella 378, si rileva la presenza esclusiva di pratiche edilizie riferite a parti comuni dell'edificio, come di seguito specificato:

- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7691 del 10/03/2004, relativa all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 34732 del 23/07/2005, relativa all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria



- **la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, ...:**

Gli immobili in esame sono stati valutati tenendo in considerazione di tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la



comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate secondo lo standard del "codice delle valutazioni immobiliari", utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via Spalato n. 39, del Comune di Macerata:

trattasi di abitazione e cantina di complessivi mq. 117,03, sita in Via Spalato 39 del Comune di Macerata, rispettivamente al secondo piano e piano interrato di una palazzina condominiale.

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	π	Unità B	π	S
Prezzo totale PRZ (euro)	64.000,00		80.000,00		0,000
dati DAT (mesi)	18		17		0
superficie SUP (mq)	73,00		104,00		111,83
Balconi BAL (mq)	12,00	0,30	0,00	0,30	7,17
Terrazza TER (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Cantina CAN (mq)	8,00	0,30	0,00	0,30	10,16
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,90	0,00	0,90	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00		0,00		0,00
Servizi SER (n)	1		1		1



Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	1		1		1
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	1		0		1
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	1		1		2
Stato manut est. STMe (n)	1		2		1
Stato manut int. STMi (n)	1		1		1
Classe Energetica CEN (0-1)	0		0		0
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,014
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato				
Servizi			Riscal Auton	
Costo (euro)	7500		Costo (euro)	2500
anni (t)	3		anni (t)	0
durata (n)	25		durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600		Costo dep. (euro)	2500

Riscal Centr			Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000		Costo (euro)	1000
anni (t)	0		anni (t)	0
durata (n)	25		durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.			Altro Imp.	
Costo (euro)	1000		Costo (euro)	1000
anni (t)	0		anni (t)	0
durata (n)	25		durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000		Costo dep. (euro)	1000



3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		79,00
SUP commerciale comparabile B		104,00
SUP commerciale subject		117,03

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		810,13
Prezzo medio comparabile B		768,12
Prezzo marginale		768,12

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
Prezzo marginale		0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-74,67	-93,33
p(SUP) (euro/mq)	768,12	768,12
p(BAL) (euro/mq)	230,44	230,44
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	384,06	384,06
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	230,44	230,44
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	384,06	384,06
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	384,06	384,06
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00
p(RIA) (euro)	2.500,00	2.500,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(LIV) (euro)	640,00	800,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	64.000,00	80.000,00
DAT (euro)	1.344,00	1.586,67
SUP (euro)	29.826,21	6.014,40
BAL (euro)	-1.113,01	1.537,01
TER (euro)	0,00	0,00



CAN (euro)	497,74	2.341,24
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	1.000,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	640,00	800,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	95.194,95	93.279,32

Variazione %	2,05%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	95.194,95	93.279,32
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO	€ 95.000,00	

La valutazione complessiva del Lotto n. 1 - A
abitazione è di €. 95.000,00.

o o o o o

Lotto n. 1 - A1 - Garage sito in Via Spalato n. 41/A,
del Comune di Macerata:

trattasi di un garage al piano terra di mq. 12,65.

1.Tabella dati					
Prezzo caratteristiche	Compravendite				subject
	Unità A	π	Unità B	π	S
Prezzo totale PRZ (euro)	14.000,00		10.000,00		0,000
dati DAT (mesi)	20		20		0
superficie SUP (mq)	33,00		16,00		12,65
Balconi BAL (mq)	0,00	0,30	0,00	0,30	0,00
Terrazza TER (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Cantina CAN (mq)	0,00	0,30	0,00	0,30	0,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00
Altre superfici XXX (mq)	0,00	0,90	0,00	0,90	0,00
Superficie est. SUE (mq)	0,00		0,00		0,00



Servizi SER (n)	0		0		0
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0		0		0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0		0		0
Impianto elettrico ELE (0-1)	1		1		1
Impianto condiz. CON (0-1)	0		0		0
Altri impianti IMP (0-1)	0		0		0
livello del piano LIV (n)	-1		0		0
Stato manut est. STMe (n)	1		1		1
Stato manut int. STMi (n)	1		1		1
Classe Energetica CEN (0-1)	0		0		0
Vista Lago PAN (0-1)	0		0		0

2:Indici Mercantili	
indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ\ (annuale)	-0,014
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(TER)/p(SUP)	0,500
p(CAN)/p(SUP)	0,300
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(XXX)/p(SUP)	0,500
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto area edificata/edificabile	0,000
Prezzo medio area ed. (euro/mq)	0,000
Costo intervento manut est. (euro)	0,000
Costo intervento manut int. (euro)	0,000

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (euro)	7500
anni (t)	3
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	6600

Riscal Centr	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Imp. Cond.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Riscal Auton	
Costo (euro)	2500
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	2500

Imp. Elet.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000

Altro Imp.	
Costo (euro)	1000
anni (t)	0
durata (n)	25
Costo dep. (euro)	1000



3. Calcolo superficie commerciale		mq.
SUP commerciale comparabile A		33,00
SUP commerciale comparabile B		16,00
SUP commerciale subject		12,65

4. Calcolo del prezzo marginale		€/mq
Prezzo medio comparabile A		424,24
Prezzo medio comparabile B		625,00
Prezzo marginale		424,24

4.1 Calcolo prezzo marg. SUE		€/mq
SUE comparabile A		0,00
SUE comparabile B		0,00
Prezzo marginale		0,00

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (euro/mese)	-16,33	-11,67
p(SUP) (euro/mq)	424,24	424,24
p(BAL) (euro/mq)	127,27	127,27
p(TER)/p(SUP) (euro/mq)	212,12	212,12
p(CAN)/p(SUP) (euro/mq)	127,27	127,27
p(BOX)/p(SUP) (euro/mq)	212,12	212,12
p(XXX)/p(SUP) (euro/mq)	212,12	212,12
p(SUE) (euro/mq)	0,00	0,00
p(SER) (euro)	6.600,00	6.600,00
p(RIA) (euro)	2.500,00	2.500,00
p(RIC) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(ELE) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(CON) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(IMP) (euro)	1.000,00	1.000,00
p(LIV) (euro)	140,00	100,00
p(STMe) (euro)	0,00	0,00
p(STMi) (euro)	0,00	0,00
6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	14.000,00	10.000,00
DAT (euro)	326,67	233,33
SUP (euro)	-8.633,33	-1.421,21
BAL (euro)	0,00	0,00



TER (euro)	0,00	0,00
CAN (euro)	0,00	0,00
BOX (euro)	0,00	0,00
XXX (euro)	0,00	0,00
SUE (euro)	0,00	0,00
SER (euro)	0,00	0,00
RIA (euro)	0,00	0,00
RIC (euro)	0,00	0,00
ELE (euro)	0,00	0,00
CON (euro)	0,00	0,00
IMP (euro)	0,00	0,00
LIV (euro)	140,00	0,00
STMe (euro)	0,00	0,00
STMi (euro)	0,00	0,00
PREZZI CORRETTI	5.833,33	8.812,12

Variazione %	4,98%
--------------	-------

PREZZI CORRETTI	5.833,33	8.812,12
MEDIA PESATA	50,00%	50,00%
VALORE ARROTONDATO		€ 8.000,00

La valutazione complessiva del Lotto n. 1 - A1 garage è di €. 8.000,00.

La valutazione complessiva del Lotto n. 1 è di
 $\text{€} 95.000,00 + 8.000,00 = \text{€} 103.000,00$.

Totale Lotto n.1 QUOTA 1/1 € 103.000,00

- Rediga la certificazione energetica e, in caso di impossibilità, disponga quanto necessario ai fini della redazione della stessa.

Lotto n. 1 - A - Abitazione e cantina sita in Via Spalato n. 39, del Comune di Macerata:



È stato redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) relativo all'abitazione sita in Via Spalato n. 39, nel Comune di Macerata, identificata al foglio 65, particella 378, subalterno 7. Dalla certificazione risulta che l'immobile appartiene alla Classe energetica F, vedi allegato n. 15.

Confidando di avere adempiuto all'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Macerata li, 24 novembre 2025

Il CTU

geometra Paola Passeri

