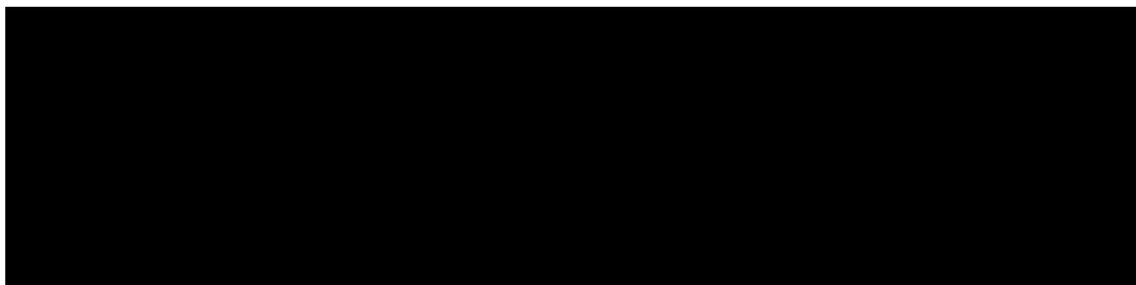




TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

59/2024



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Enrico Luciani

CF: LCNNRCS7B26D042V

con studio in MACERATA (MC) Via Capuzi, 37

telefono: 0733237466

email: geo.enricoluciani@libero.it

PEC: enrico.luciani1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 59/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **208.00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al secondo piano è parte integrante, risulta essere un unico edificio isolato con corte interna e con la presenza di diverse unità immobiliari in parte riconducibili alla procedura in essere e ed in parte riconducibili ad altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da solai in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con la pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall' all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella sua interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 226-231 sub. 9-7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: Giacomo Venezian 53, piano: secondo,

Coerenze: stessa proprietà, via Venezian, Via S. Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

B deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **106.00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà



- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda e altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte [redacted] e autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 226 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 141,30 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 28, piano: Terra, intes [redacted]

Coerenze: Stessa Proprietà, Via Venezian, Via San Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 32,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda e altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del



1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con la pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing Marini Thamel ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 226 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 59, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

D deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con la pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing Marini Thamel ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 121 mq, rendita 187.47 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian , 53, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: Via Venezian, Via San Francesco, Stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.



E deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **72,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing. [redacted] ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra, intestato [redacted]

Coerenze: Stessa Proprietà Via venezian , Via san Francesco

L'intero edificio sviluppato 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

F deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing. [redacted] autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella



interesse per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra, intestat

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	703,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 376.200,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 376.200,00
Data di conclusione della relazione:	04/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

A seguito di Sopralluogo effettuato con la proprietà in data 22/01/2025, gli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone e nella disponibilità degli esecutati essendo l'intero fabbricato INAGIBILE a causa degli effetti del sisma del 2016 come da scheda AEDES e Dichiarazione di Inagibilità del Comune di Matelica allegata alla documentazione Urbanistica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da Visura Ipotecaria del 17/03/2025 allegata alla perizia riguardante tutti gli immobili oggetto della procedura

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

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

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/10/2012 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. 38436/10917 di repertorio, iscritta il 02/11/2012 ai nn. RG 14049 RP 1914, a favore [redacted] derivante da Concessione a garanzia del mutuo, [redacted]

Importo capitale: 334000.

Durata ipoteca: 14 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/03/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Macerata ai nn. 847 di repertorio, trascritta il 19/04/2024 ai nn. [redacted]

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Con Assemblea Straordinaria dei pro [redacted] 07/2024 è stato costituito il condominio denominato [redacted] Finaguerra Margherita Conte Romani"

di Va G. Veneian n. 53. L'assemblea [redacted] del Condominio sopra indicato con la quale si adopererà per la richiesta del [redacted]

progettazione di ristrutturazione post sisma in base a quanto risulta [redacted] come indicato dalle norme dalla struttura commissariale Dell'U.S.R.a [redacted]

Copia Verbale allegata alla Presente relazione

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/06/1993), con atto stipulato il 25/06/1993 a firma di ugff. di Registro Tolentino ai nn. 263/151 di repertorio, trascritto il 03/01/1995 a Macerata ai nn. 114/99.



Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 p.lla 226 sub 6-9-14

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 28/04/1994), con atto stipulato il 28/04/1994 a firma di Gianferro ai nn. 47200 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 P.lla 231 sub 8-9-10

[REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 Particella 226 sub 6-9-14

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] la quota di 1/1 (fino al 28/02/1981), con atto stipulato il 28/02/1981 a firma di Notaio Boldrini ai nn. 1644 di repertorio, trascritto il 17/03/1981 a Macerata ai nn. 30258/2286.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 P.lla 226 sub 6-9-14

[REDACTED] quota di 1/1 (fino al 25/06/1993).

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 p.lla 226 sub 14 e part. n. 231 sub Particella 231 sub 7

[REDACTED] 4/8-
[REDACTED] ulato

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 P.lla 231 sub 8-9-10

[REDACTED] quota di 1/2 Cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/1981 fino al 05/12/2019), con atto stipulato il 05/12/2019 a firma di denuncia di successione Gaoni Sandra ai nn. 382426/88888/19 di repertorio, trascritto il 12/12/2019 a Macerata ai nn. 16136/12058.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a Matelica Foglio 54 Particella 226 sub 6-9-14.

Per la proprietà in successione di 1/6 ciascuno della prop [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le Pratiche Edilizie riportate nell'allegato di riferimento riguardano quasi esclusivamente interventi di miglioramento sismico per gli eventi dl 1997 con varianti e dichiarazione di agibilità della proprietà eseguita. Inoltre nell'anno 2010 veniva rilasciata concessione per la trasformazione dei subalterni 8-9-10 della particella 231 in attività turistico ricettive con ristorante annesso. L'intervento non è stato mai iniziato.

Con il sisma del 2016 l'intero immobile veniva dichiarato inagibile con Ordinanza del comune di Matelica n. 560 del 16/12/2017 a seguito di verifica statica come da scheda AEDES del 02/03/2017 scheda 003 dell'aggregato 02019 con esito " E " Fabbricato inagibile delle particelle 226-231 del Foglio 54 di Matelica.

Come da verbale di Assemblea Straordinaria del [REDACTED] costituito in data 29/07/2024 (All.to E)

[REDACTED] si incaricherà della [REDACTED]

[REDACTED] educazione del progetto per la ristrutturazione edilizia ed adeguamento sismico sulle risultanze della scheda AEDES in relazione al sisma del 2016 del fabbricato individuato al foglio 54 particelle 226 e 231 di via Venezian 53 e via San Francesco.



All'assemblea non hanno partecipato i [REDACTED] quali richiedevano con istanza al Tribunale la nomina di un custode giudiziario affinché il nominato custode intervenisse il loro vece per aderire alle autorizzazioni e consensi necessari per l'esecuzione dei lavori a seguito dei danneggiamenti subiti dal sisma del 2016 per gli immobili iscritti anche alla procedura corrente. Il Custode Giudiziario Dott.ssa Francesca Brunieri, mi ha fornito gentilmente copia della istanza di nomina con uno scambio di informazioni utili alla definizione della presente relazione di stima

Ad oggi, come confermato dall'Ing. Sabbatucci con mail che allego alla presente del 03/04/2025, non è stata presentata alcuna pratica edilizia di ristrutturazione per l'adeguamento sismico del fabbricato all' U.S.R. ma presenterà a giorni la richiesta preventiva per la definizione del " Livello Operativo"

Sarà cura del sottoscritto CTU, a richiesta del G.E. , integrare la perizia con le nuove eventuali documentazioni aggiornate in riferimento alle definizioni progettuali e autorizzative per gli immobili oggetto della procedura.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 22/2000 e successive varianti, intestata [REDACTED] lavori di Interventi di Riparazione danni e miglioramento sismico fabbricato sito in Via Venezian n. 53, presentata il 16/04/1999 con il n. 5319 di protocollo, rilasciata il 01/02/2000 con il n. 5319 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al Foglio 54 Particelle 226-231-237 di Via Venezian 53

Autorizzazione Edilizia N. 17/2002 e successive varianti, intestata [REDACTED] per lavori di Variante alla A. E. n. 22/2000, presentata il 06/11/2001 con il n. 21546 di protocollo, rilasciata il 14/02/2002 con il n. 21546 di protocollo, agibilità del 17/01/2004 con il n. 203 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Via Venezian n. 53 Foglio 54 P.lle 226-231-237

Permesso di Costruire N. 22/2010, intestata [REDACTED] lavori di Realizzazione di tre alloggi e Ristorante da destinarsi ad attività turistica, presentata il 18/03/2010 con il n. 4571 di protocollo, rilasciata il 31/03/2010 con il n. 5694 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Immobili L Foglio 54 p.la 231 sub 8-9-10

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:



- Variazione Catastale con pratica Docfa: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a All'immobile identificato con il sub 9 della particella 226 graffata al sub 7 della particella 231.

Difformità riguardante una diversa distribuzione interna di alcune parti in riferimento alla planimetria catastale e da quanto rilevato in sede di sopralluogo e conforme alle planimetrie allegate alle pratiche edilizie.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



appartamento a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 208,00 mq.

- 1/2 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al secondo piano è parte integrante, risulta essere un unico edificio isolato con corte interna e con la presenza di diverse unità immobiliari in parte riconducibili alla procedura in essere e ed in parte riconducibili ad altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da solai in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ingegnere [redacted] all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella sua interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati



i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala unica. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 226-231 sub. 9-7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt
tangenziale distante 1 km

collegamenti alla rete
media media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

media media
di riferimento
media media
media media
media media
media media
media media
media media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione, come già descritto, fa parte di un aggragto storico sito nel centro di Matelica e posto al secondo piano. E' disimpegnato da un ingresso posto su via Venezian al n. 53 al piano terra e da una scala comune che disimpegna diverse abitazioni e locali deposito al piano primo.

La consistenza dell'appartamento risulta composta da diversi ambienti dove troviamo un ingresso che immette in un ampio locale soggiorno e di passaggio su altri locali sempre a zona giorno con tinello, camera con bagnetto interno e localino caldaia. Di fianco all'ampio locale ingresso soggiorno troviamo altri locali prospicienti su via San Francesco dedicati a zona giorno in continuità ad una camera e al suo bagno interno. Gli ambienti risultano di ampie dimensioni con finiture datate agli anni settanta ottanta e lasciati ormai vuoti in virtù della dichiarazione di inagibilità come da ordinanza del comune di Matelica. Dal sopralluogo effettuato sono evidenti gli interventi strutturali per adeguamento sismico eseguiti nell'anno duemila con il rifacimento completo del tetto e dove per tutta l'unità immobiliare non si riscontrano segni ammaloramento o lesioni gravi dovuti al sisma del 2016. Le finiture risultano con pavimentazione in mattonelle di ceramica così come per i bagni ed il locale cucina. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate, gli infissi risultano di ampie dimensioni in struttura di legno e vetro singolo. E' presente l'impianto elettrico non perfettamente a norma e comunque non attivo così come per l'impianto termico presente con caldaia a gas e terminali in



radiatori in ghisa non alimentati e non funzionanti. Per l'inagibilità dichiarata sono state interrotte tutte le forniture per le utenze presenti e pertanto anche l'Attestato di Certificazione Energetica non viene redatto come da normativa inerente gli immobili nello stato in cui strova. E' da evidenziare alcune differenze nella distribuzione interna da come risulta catastalmente e da quanto rilevato in sede di sopralluogo. Dalle pratiche dilizie dell'anno 2000 per il miglioramento strutturale relativo all' evento sismico del 1997, si nota che nelle tavole grafiche viene riportata la situazione attuale conforme a quanto rilevato. La variazione catastale non è mai stata approntata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	208,00	x	100 %	=	208,00
Totale:	208,00				208,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 208,00 x 700,00 = **145.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.600,00**

BENI IN MATELICA VIA VENEZIAN , VIA SAN FRANCESCO 53, QUARTIERE
CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico,



- 1/2 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà
- 1/6 di piena proprietà

- foglio 54 particella 226 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 76 mq, rendita 141,30 Euro, indirizzo catastale: Via Venezia 28, 00187 Roma, Italia; Terra, intestata a [redacted]



livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere composto da due locali comunicanti tra loro con accesso diretto solamente da via Venezian al n. civico 47/49. I locali si trovano allo stato grezzo con murature a vista e con pavimentazione in terra battuta. Sono visibili i solai di primo piano in legno ed è visibile una finestratura prospiciente il cortile interno. Non sono presenti dotazioni impiantistiche e le uniche due porte verso l'esterno risultano in legno ed in condizioni precarie. L'altezza interna risulta di di mt 4,20 circa. Nonostante le condizioni di conservazione, la potenzialità economica e commerciale di sfruttamento di detti locali risulta notevole per la posizione logistica centrale. Come da documentazione Fotografica allegata

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	106,00	x	100 %	=	106,00
Totale:	106,00				106,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,00 x 450,00 = 47.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.700,00



BENI IN MATELICA VIA VENEZIAN , VIA SAN FRANCESCO 53, QUARTIERE
CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a MATELICA Via Venezian , Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico,
della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprie
- 1/6 di piena proprie
- 1/6 di piena proprie
- 1/6 di piena proprie

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di

Edilizie autorizzate dal e autorizzate all'abitabilità nel
interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 226 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, con

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt
tangenziale distante 1 km

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
media ecc. ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★
media ecc. ★★★★★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere composto da un locale con accesso diretto solamente dalla piazzetta all'incrocio tra via Venezian e Via San Francesco denominata Largo Sorelle Seracchiani senza numero civico. Il locale si trova allo stato grezzo con murature a vista e con pavimentazione in terra battuta. Sono visibili i solai di primo piano in legno ed è visibile una finestratura prospiciente la piazzetta. Non sono presenti dotazioni impiantistiche. La porta di ingresso carrabile risulta essere in legno in normali condizione di conservazione. L'altezza Interna risulta di mt 3.35 circa. Nonostante le condizioni di conservazione, la potenzialità economica e commerciale di sfruttamento del locale risulta notevole per la posizione logistica centrale. Come da documentazione Fotografica allegata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 32,00 x 450,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.400,00

BENI IN MATELICA VIA VENEZIAN, VIA SAN FRANCESCO 53, QUARTIERE
CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 190,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con la pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte [redacted] orizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutari e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 121 mq, rendita 187.47 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian, 53, piano: Terra, intestato a [redacted]

Coerenze: Via Venezian, Via San Francesco, Stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt
tangenziale distante 1 km

in di superficie, la qualità
nella media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media
al di sotto della media
nella media
nella media
nella media
al di sotto della media
al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere composto da due locali comunicanti a destinazione deposito posti al piano terra con accesso diretto solamente da Via San Francesco. La struttura si trova allo stato grezzo con murature a vista e con pavimentazione in terra battuta. Sono visibili i solai di primo piano in legno e sono presenti tre ingressi sulla via con comunicazione al cortile interno comune. Non sono presenti dotazioni impiantistiche. Le porte di ingresso risultano essere in legno in precarie condizioni di conservazione. L'altezza Interna risulta di mt 3.30 circa. Nonostante le condizioni di conservazione, la potenzialità economica e commerciale di sfruttamento del locale risulta notevole per la posizione logistica centrale. Infatti questa porzione di fabbricato insieme ai sub 9 e 10 della particella 231 ubicati sopra questo locale posti al piano primo, sono stati interessati dal permesso a costruire per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva con ristorante annesso approvato dal comune di Matelica nell'anno 2010. Progetto mai realizzato come già accennato nel paragrafo della documentazione Urbanistica. Come da documentazione Fotografica allegata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	190,00	x	100 %	=	190,00
Totale:	190,00				190,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni



immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $190,00 \times 450,00 = 85.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.500,00

BENI IN MATELICA VIA VENEZIAN, VIA SAN FRANCESCO 53, QUARTIERE
CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

deposito artigianale a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico della superficie commerciale di 72,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra e parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via San Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano solai con travi in legno per i piani superiori. IL fabbricato è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutori e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.50 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 36 mq, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra,



Coerenze: Stessa Proprietà Via venezian , Via san Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt
tangenziale distante 1 km

in rapporto alla vicinanza
nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere composto da un locale comunicante con corridoio comune al sub 10 a destinazione deposito posto al piano primo con accesso diretto solamente da scala comune interna. La struttura si trova allo stato grezzo con murature a vista e con pavimentazione in soletta di cemento. Sono visibili i solai del secondo piano in legno e sono presenti tre ampie finestre prospicienti su via San Francesco. Non sono presenti dotazioni impiantistiche. Le porte di ingresso risulta essere solamente quella che dalla scala interna immette nel locale comune mentre i vani porta del locale principale sono prive di infisso. L'altezza Interna risulta di mt 4.50 mt circa. Il corridoio comune presenta tre finestrate che affacciano sul cortile interno e sono costituite da infisso in legno e vetro singolo in precarie condizioni di conservazione così come le finestrate del locale principale. Nonostante le condizioni di conservazione, la potenzialità economica e commerciale di sfruttamento del locale risulta notevole per la posizione logistica centrale. Infatti questa porzione di fabbricato insieme ai sub 8 e 10 della particella 231, ubicati sotto e adiacente sul piano, sono stati interessati dal permesso a costruire per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva con ristorante annesso approvato dal comune di Matelica nell'anno 2010, progetto mai realizzato come già accennato nel paragrafo della documentazione Urbanistica. Come da documentazione Fotografica allegata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Deposito	60,00	x	100 %	=	60,00
parte comune	50,00	x	25 %	=	12,50
Totale:	110,00				72,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $72,50 \times 500,00 = 36.250,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 36.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 36.250,00

BENI IN MATELICA VIA VENEZIAN, VIA SAN FRANCESCO 53, QUARTIERE
CENTRO STORICO

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO F

deposito artigianale a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, di cui al punto F della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. IL fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione è posto al piano terra e parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. E' una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda i altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architrature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con la pratiche Edilizie autorizzate dal



Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte da [REDACTED] autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di [REDACTED] strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutori e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 231 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra, [REDACTED]

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1700.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 200 mt
tangenziale distante 1 km

si di sopra della soletta ★★★★★★★★★★
nella soletta ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★
si di sotto della soletta ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione risulta essere composto da un locale comunicante con corridoio comune al sub 9 a destinazione deposito posto al piano primo con accesso diretto solamente da scala comune interna. La struttura si trova allo stato grezzo con murature a vista e con pavimentazione in soletta di cemento. Sono visibili i solai del secondo piano in legno, il pilastro in muratura oggetto di consolidamento con cerchiature in acciaio e sono presenti tre ampie finestre prospicienti su via San Francesco e su spazio esterno comune. Non sono presenti dotazioni impiantistiche. Le porte di ingresso risulta essere solamente quella che dalla scala interna immette nel locale comune mentre i vani porta del locale principale sono prive di infisso. L'altezza interna risulta di mt 4.50 mt circa. Il corridoio comune presenta tre finestrate che affacciano sul cortile interno e sono costituite da infisso in legno e vetro singolo in precarie condizioni di conservazione così come le finestrate del



locale principale. Nonostante le condizioni di conservazione, la potenzialità economica e commerciale di sfruttamento del locale risulta notevole per la posizione logistica centrale. Infatti questa porzione di fabbricato insieme ai sub 8 e 9 della particella 231, ubicati sotto e adiacente sul piano, sono stati interessati dal permesso a costruire per la realizzazione di una struttura turistico ricettiva con ristorante annesso approvato dal comune di Matelica nell'anno 2010. progetto mai realizzato come già accennato nel paragrafo della documentazione Urbanistica. Come da documentazione Fotografica allegata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	82,00	x	100 %	=	82,00
parte comune	50,00	x	25 %	=	12,50
Totale:	132,00				94,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche attuali dell'immobile, degli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima nella condizione di inagibilità, pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,50 x 500,00 = **47.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 47.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 47.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive e di destinazione d'uso riscontrati da operatori



economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, dello stato dei luoghi, della situazione urbanistica attuale con la dichiarazione di inagibilità, degli adattamenti ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con gli immobili oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Matelica, agenzie: San Severino Marche, Macerat

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	208,00	0,00	145.600,00	145.600,00
B	deposito artigianale	106,00	0,00	47.700,00	47.700,00
C	deposito artigianale	32,00	0,00	14.400,00	14.400,00
D	deposito artigianale	190,00	0,00	85.500,00	85.500,00
E	deposito artigianale	72,50	0,00	36.250,00	36.250,00
F	deposito artigianale	94,50	0,00	47.250,00	47.250,00
				376.700,00 €	376.700,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 376.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 376.200,00**



data 04/04/2025

il tecnico incaricato
Enrico Luciani

