



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 200/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott. Andrea Polimeni

CUSTODE:  
Istituto Vendite Giudiziarie S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Daniele Cavalieri**

CF:CVLDNL78P26E783P  
con studio in POLLENZA (MC) VIA GIOVANNI PASCOLI N. 12  
telefono: 0733470617  
email: [danielecavalieri@libero.it](mailto:danielecavalieri@libero.it)  
PEC: [daniele.cavalieri@ingpec.eu](mailto:daniele.cavalieri@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a CORRIDONIA Via Gioacchino Giustini 5, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **84,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato residenziale. In considerazione della carenza della documentazione urbanistica reperita, non è stato possibile accertare con certezza l'epoca di costruzione dell'edificio; tuttavia, sulla base degli elementi disponibili, la realizzazione dello stesso può essere presumibilmente ricondotta all'anno 1954. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) oltre a un piano interrato. L'immobile è ubicato nel Centro Storico del Comune di Corridonia, in un'area classificata dal Piano Regolatore Generale come Zona Omogenea "A1", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Quest'ultimo inquadra il fabbricato nella categoria "C" appartenente a quegli edifici, o parti di essi, realizzati in epoca relativamente recente su aree libere ovvero a seguito della demolizione e ricostruzione di preesistenti manufatti.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni, con solai e copertura realizzati in laterocemento; balconi e cornicioni risultano invece realizzati in calcestruzzo armato. Mediante Autorizzazione Edilizia 1033/94 si è provveduto nel giugno del 1994 alla sostituzione della copertura lignea con gli attuali solai in latero cemento.

L'appartamento in esame è ubicato al piano terzo ed è accessibile dal vano scala condominiale. Esso sviluppa una superficie commerciale lorda di circa 76,00 mq e presenta un'altezza interna utile pari a m 2,69. La distribuzione interna comprende un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno dotato di balcone, una camera singola, una camera matrimoniale anch'essa provvista di balcone e un bagno. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano seminterrato, che non è stata ispezionabile alla data del sopralluogo.

Per quanto riguarda le finiture interne, tutti gli ambienti risultano rifiniti al civile. I pavimenti della zona giorno e delle camere sono realizzati in graniglia di marmo alla veneziana, caratterizzata da fondo chiaro con scaglie lapidee di diverse dimensioni e cromie. Nel bagno sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (particolarmente usurati) e tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in legno impiallacciato con finitura lucida.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia con un numero adeguato di prese e punti luce, sebbene risulti datato e non conforme agli standard normativi attualmente vigenti, nonché di impianto termico autonomo costituito da caldaia murale alimentata a gas metano, modello Beretta CIAO 24 C.S.I. AR, a camera stagna e tiraggio forzato, con potenza termica nominale pari a 26 kW, collegata a corpi scaldanti in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,69m. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Giustini n. 01, piano: S2-T-1,



intestato a derivante da Variazione  
Toponomastica del 29/11/2021 Pratica MC0072575/2021  
Coerenze: La proprietà oggetto di interesse, rappresentata da un appartamento di civile abitazione insiste sulla particella 106 di mq 84,00 posta nella parte Nord-Est del Centro Storico del Comune di Corridonia; detta particella confina a Ovest con il costruito esistente (particella 102) a Nord con via Gioacchino Giustini a Sue e a Est con via Don Bosco.  
Si segnala che il piano e il numero civico non sono corretti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1994.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 84,23 m²     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m²      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | €. 45.857,15 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 45.857,15 |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 25/06/2026   |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'appartamento oggetto di interesse distinto catastalmente al Foglio 42 Particella 106 Sub. 05 era occupato dal sig.  
senza alcun contratto di affitto.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



**Ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2015 a firma di Cerreto Alessandra ai nn. 1960 R.G.-236 R.P. di repertorio, iscritta il 19/02/2015 a Corridonia ai nn. 1960 R.G.-236 R.P., a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. c.f.:09339391006, contro

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: €104.000,00.

Importo capitale: €52.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

CONTRATTO DI MUTUO "IMPORTO DEL MUTUO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 52.000,00 (CINQUANTADUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 104.000,00 (CENTOQUATTROMILA VIRGOLA ZERO ZERO); "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 3,32000000% (TRE VIRGOLA TRENTADUEMILIONI PER CENTO); "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL TASSO, CHE COMUNQUE NON POTRA' ESSERE SUPERIORE AL 5,00000000% (CINQUE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) NOMINALE ANNUO, VIENE DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 0,24999999 (ZERO VIRGOLA VENTiquATTROMILIONINOVECENTONOVANTANOVEMILANOVECENTONOVANTANOVE) MENSILE - PARI AL 3,000% (TRE VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) ANNUO - , COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL' "EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI ALLO 0,02400000% (ZERO VIRGOLA ZERO DUEMILIONiquATTROCENTOMILA PER CENTO) NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL' "EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSANTA) GIORNI E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI. "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI AL 0,33333332% (ZERO VIRGOLA TRENTATREMILIONITRECENTOTRENTATREMILATRECENTOTRENTADUE PER CENTO) MENSILE - PARI AL 4,000% (QUATTRO VIRGOLA ZERO ZERO PER CENTO) ANNUO; "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 8,33750000% (OTTO VIRGOLA TRENTATREMILIONISETTECENTOCINQUANTAMILA PER CENTO). 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1^ GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1^ APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1^ LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1^ OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO SOGLIA



ANTIUSURA PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA", RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA - COME MODIFICATA DALL'ARTICOLO 8, COMMA 5, LETTERA D) DEL D.L. 70/2011, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 12 LUGLIO 2011, N. 106 - ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL "CONTRATTO" E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTELE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D. LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. LA "BANCA", ELEGGE SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA" - AGLI EFFETTI DELL'IPOTECA: MACERATA, PIAZZA OBERDAN N.7; - AD OGNI ALTRO EFFETTO DEL "CONTRATTO" COME PER QUALSIASI GIUDIZIO: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SEDE DI NAPOLI, VIA TOLEDO, 126. LA "PARTE MUTUATARIA" A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO, ELEGGE/ONO DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE" IN RELAZIONE ALLA "PARTE MUTUATARIA": CORRIDONIA (MC) VIALE TRENTO N.6

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**Pignoramento**, stipulato il 01/10/2024 a firma di Unep Macerata ai nn. 15292 R.G. - 11984 R.P. di repertorio, trascritto il 25/10/2024 a Macerata ai nn. 15292 R.G. - 11984 R.P., a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA c.f.:09339391006, contro

Λ, derivante da Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale Pignoramento

Immobili.

La formalità è riferita solamente a Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA (GIA' SISTEMIA) QUALE SUA MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA HA NOTIFICATO IN DATA 04.07.2024 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 54.482,06 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:



**Atto di Successione**, stipulato il 14/05/2002 a firma di Ufficio Registro Macerata ai nn. 8970 R.G. - 6310 R.P. di repertorio, trascritto il 04/07/2022 a Macerata ai nn. 8970 R.G. - 6310 R.P., a favore di  
( quota 1/3) - I

L(quota 1/3) - I , contro  
derivante da Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione.

La formalità è riferita solamente a Unita' Negoziale 2 - Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

SOGGETTO 1 CONIUGE SOGGETTI 2-3 FIGLI

**Atto di Successione**, stipulato il 12/02/2004 a firma di Ufficio Registro Macerata ai nn. 4343 R.G.-2798 R.P. di repertorio, trascritto il 16/03/2004 a Macerata ai nn. 4343 R.G.-2798 R.P., a favore di  
( Quota 1/6) -

( Quota 1/6), contro  
derivante da ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.  
La formalità è riferita solamente a Unita' Negoziale 2 - Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

SOGGETTI A FAVORE FIGLI - RETTIFICHE TRASCRIZIONE PRESENTATA IL 26/04/2006 ( 4454 R.G. -9305 R.P.)

**Atto di Compravendita**, stipulato il 18/02/2015 a firma di Cerreto Alessandra ai nn. 1959 R.G. - 1517 R.P. di repertorio, trascritto il 19/02/2015 a Corridonia ai nn. 1959 R.G. - 1517 R.P., a favore di  
contro

( Quota 1/2) - ( Quota 1/2),  
derivante da Atto notarile - Atto di Compravendita.  
La formalità è riferita solamente a Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05

**Accettazione Eredità'**, stipulata il 18/02/2015 a firma di Alessandra Cerreto ai nn. 16076 R.G. - 12049 R.P. di repertorio, trascritta il 24/10/2015 a Corridonia ai nn. 16076 R.G. - 12049 R.P., a favore di  
( Quota 1/6) -

( Quota 1/6), contro (Quota 1/3), derivante da Atto per causa di morte - Accettazione Tacita Eredità'.  
La formalità è riferita solamente a Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI

GIUSTA DENUNCIA DEL 12/02/2004 NUM.97 VOL.629, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MACERATA ADDI' 16/03/2004 AI NN.4343/2798. LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAR CERRETO ALESSANDRA DEL 18/02/2015, REP. 37891/16463, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI MACERATA ADDI' 19/02/2015 AI NN.1959/1517, SOGGETTI FIGLI

**Accettazione Eredità'**, stipulata il 18/02/2015 a firma di Cerreto Alessandra ai nn. 16077 R.G. - 12050 R.P. di repertorio, trascritta il 24/10/2015 a Corridonia ai nn. 16077 R.G. - 12050 R.P., a favore di  
(Quota 1/3) -

( Quota 1/3), contro (Quota 2/3), derivante da Atto per causa di morte - Accettazione Tacita Eredità'.  
La formalità è riferita solamente a Abitazione distinta catastalmente al Foglio 42/Particella 106/Sub.05.

AI FINI DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI SI CHIEDE, AI SENSI DELL'ART. 2648 DEL C.C., LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI  
E DECEDUTA IL

24/11/2001, GIUSTA DENUNCIA DEL 14/05/2002 NUM.63 VOL.611, TRASCRITTA PRESSO LA CONSERVATORIA DI MACERATA ADDI' 04/07/2002 AI NN.8970/6310. LA PRESENTE FA RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA PER NOTAIO CERRETO ALESSANDRA DEL 18/02/2015, REP. 37891/16463, TRASCRITTO PRESSO LA CONSERVATORIA DI



MACERATA ADDI' 19/02/2015 AI NN.1959/1517, SOGGETTI FIGLI, I QUALI ACCETTA L'EREDITA' DI . IN QUALITA' DI EREDI DIRETTI ED IN QUALITA' DI EREDI DEL LORO PADRE ] NATO A MONTECOSARO IL 06/02/1923 E DECEDUTO IL 23/08/2003 (ALTRO EREDE)

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:                                                                                                     |         |
| in sede di sopralluogo il sig. khan Tahseen occupante l'appartamento non ha fornito indicazioni circa spese condominiali. |         |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/02/2015), con atto stipulato il 18/02/2015 a firma di Cerreto Alessandra ai nn. Repertorio n. 37891/2015 di repertorio, trascritto il 19/02/2015 a Corridonia ai nn. 1517 R.G. - 1959 R.P.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Proprietaria                                                                                                                                                                                                                                                                       | -             |
| usufruttuaria                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
| per la quota di 1000/1000 ( fino al 06/04/1989)                                                                                                                                                                                                                                    |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |
| per la quota di 1000/1000, in forza di Riunione Usufrutto per causa di morte (dal 06/04/1989 fino al 14/05/2002), con atto stipulato il 06/04/2009, trascritto il 06/11/2000                                                                                                       |               |
| ( quota 1/3) -                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| (quota 1/3) - 1                                                                                                                                                                                                                                                                    | (Quota 1/3)   |
| per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Successione (dal 14/05/2002 fino al 12/02/2004), con atto stipulato il 14/05/2002 a firma di Ufficio Registro Macerata ai nn. 8970 R.G. - 6310 R.P. di repertorio, trascritto il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 8970 R.G. - 6310 R.P. |               |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                    | (Quota 1/2) - |
| ( Quota 1/2) per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di Successione (dal 12/02/2004 fino al 19/02/2015), con atto stipulato il 12/02/2004 a firma di Ufficio Registro Macerata, trascritto il 16/03/2004 a Macerata ai nn. 4343 R.G. - 2798 R.P.                               |               |

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **1033/1994**, intestata a

per lavori di Demolizione aolaio ligneo di copertura e rifacimento in c.a., presentata il 23/09/1993 con il n. 13253/1993 di protocollo, rilasciata il 11/06/1994 con il n. 1033/1994 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Intero condominio

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Adeguamento del P.R.G. al Piano Territoriale di Coordinamento (presa d'atto D.G.P. 453/2008) - Delibera Consiglio Comunale 86/2008, l'immobile ricade in zona L'immobile ricade in zona Residenziale di Interesse Storico - Artistico "A". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Lo strumento vigente nel Comune di Corridonia, dunque valido anche per il manufatto in questione è rappresentato - come detto - dal Piano Regolatore Generale, dove valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Art. 14.1 Zona "A1" Centro Storico nelle quali vige il Piano Particolareggiato alla cui normativa si rimanda. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico definisce l'immobile in questione di classe "C" all'interno della quale rientrano in questa classe gli immobili o parte di essi realizzati in epoca recente su aree libere o previa demolizione o ricostruzione di precedenti edifici.

Per tale classe il Piano Particolareggiato prevede la possibilità del mantenimento dello status quo con la cui prescrizione non si esclude la possibilità di autorizzare, oltre ad operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche interventi di ristrutturazione edilizia, purché accompagnati da un generale miglioramento delle fronti esterne; potrà anche essere consentita la demolizione e la ricostruzione secondo i nuovi profili indicati in grafico ed i criteri di cui all'ultimo comma del precedente art. 3.3.4; in mancanza di indicazione di nuovi profili la ricostruzione dovrà avvenire secondo la volumetria e i profili preesistenti, Dovranno essere in ogni caso, riportate LE PRESCRIZIONI DI PROGETTO

PER LE FRONTI di cui al successivo art. 3.5.

- b) la demolizione con ricostruzione;
- c) la demolizione senza ricostruzione;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'ambito delle verifiche di conformità edilizia è stato effettuato un confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia, rappresentato dal geom. Alberto Corvatta. In tale sede è stato comunicato che le difformità individuate comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa pari a € 516,00 per ciascuna irregolarità. È stata altresì segnalata la possibilità di richiedere una deroga ai fini dell'agibilità per l'altezza interna dell'immobile, risultata inferiore a m 2,70.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una difformità tra la planimetria catastale agli atti e lo stato di fatto nello specifico l'altezza interna indicata in planimetria è pari a m 3,05, mentre quella rilevata è pari a m 2,69. Inoltre, la planimetria non riporta la finestra presente nella zona pranzo/soggiorno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 Art. 9Bis - Art. 34 bis - Art. 36bis e D.L. 69/2024)

Le difformità secondo quanto emerso anche da un confronto con il Tecnico del Comune di Corridonia geom. Alberto Corvatta sono regolarizzabili mediante: Scia in Sanatoria e presentazione pratica Genio Civile per intervento locale inerente l'apertura della finestra su maschio murario; l'intervento non rientra tra le opere prive di rilevanza ai sensi della DGR 1396/2025 punto b.4.5 in quanto la dimensione complessiva del foro da sanare è maggiore di mq 1,00



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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in Sanatoria per regolarizzazione altezza e deroga per altezza inferiore a m2,70 - Sanzione: €.516,00
- Scia in Sanatoria per regolarizzazione finestra su maschio murario: €.516,00
- Intervento Locale presso Regione Marche - Spese Tecniche oneri di legge inclusi: €.1.000,00
- Scia in sanatoria per regolarizzazione altezza e finestra - spese tecniche oneri di legge inclusi: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 05

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva una difformità tra la planimetria agli atti e lo stato di fatto: l'altezza interna indicata in planimetria è pari a m 3,05, mentre quella rilevata è pari a m 2,69. Inoltre, la planimetria non riporta la finestra presente nella zona pranzo/soggiorno. Risultano inoltre non corretti il numero civico riportato in visura ( il civico presente sul portone e' il 5) e i piani di appartenenza del subalterno oggetto delle presente perizia. (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n. 652/1939 (Stabilisce l'obbligo di dichiarare al Catasto ogni variazione dello stato dell'immobile) - Legge n. 52/1985 Art. 29, comma 1-bis (È la norma cardine che introduce l'obbligo di conformità catastale oggettiva e soggetti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova planimetria DoCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali: €.70,00
- Spese Tecniche (oneri di legge inclusi): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 05

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CORRIDONIA VIA GIOACCHINO GIUSTINI 5, QUARTIERE CENTRO  
STORICO

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CORRIDONIA Via Gioacchino Giustini 5, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **84,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un fabbricato residenziale. In considerazione della carenza della documentazione urbanistica reperita, non è stato possibile accertare con certezza l'epoca di costruzione dell'edificio; tuttavia, sulla base degli elementi disponibili, la realizzazione dello stesso



può essere presumibilmente ricondotta all'anno 1954. Il fabbricato si sviluppa su quattro piani fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) oltre a un piano interrato. L'immobile è ubicato nel Centro Storico del Comune di Corridonia, in un'area classificata dal Piano Regolatore Generale come Zona Omogenea "A1", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico. Quest'ultimo inquadra il fabbricato nella categoria "C" appartenente a quegli edifici, o parti di essi, realizzati in epoca relativamente recente su aree libere ovvero a seguito della demolizione e ricostruzione di preesistenti manufatti.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio è caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni, con solai e copertura realizzati in laterocemento; balconi e cornicioni risultano invece realizzati in calcestruzzo armato. Mediante Autorizzazione Edilizia 1033/94 si è provveduto nel giugno del 1994 alla sostituzione della copertura lignea con gli attuali solai in latero cemento.

L'appartamento in esame è ubicato al piano terzo ed è accessibile dal vano scala condominiale. Esso sviluppa una superficie commerciale lorda di circa 76,00 mq e presenta un'altezza interna utile pari a m 2,69. La distribuzione interna comprende un ingresso/disimpegno, una cucina, un soggiorno dotato di balcone, una camera singola, una camera matrimoniale anch'essa provvista di balcone e un bagno. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano seminterrato, che non è stata ispezionabile alla data del sopralluogo.

Per quanto riguarda le finiture interne, tutti gli ambienti risultano rifiniti al civile. I pavimenti della zona giorno e delle camere sono realizzati in graniglia di marmo alla veneziana, caratterizzata da fondo chiaro con scaglie lapidee di diverse dimensioni e cromie. Nel bagno sono presenti pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo (particolarmente usurati) e tapparelle in PVC, mentre le porte interne sono in legno impiallacciato con finitura lucida.

Sotto il profilo impiantistico, l'unità immobiliare è dotata di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia con un numero adeguato di prese e punti luce, sebbene risulti datato e non conforme agli standard normativi attualmente vigenti, nonché di impianto termico autonomo costituito da caldaia murale alimentata a gas metano, modello Beretta CIAO 24 C.S.I. AR, a camera stagna e tiraggio forzato, con potenza termica nominale pari a 26 kW, collegata a corpi scaldanti in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 2,69m. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 106 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Gioacchino Giustini n. 01, piano: S2-T-1, intestato a ] , derivante da Variazione Toponomastica del 29/11/2021 Pratica MC0072575/2021

Coerenze: La proprietà oggetto di interesse, rappresentata da un appartamento di civile abitazione insiste sulla particella 106 di mq 84,00 posta nella parte Nord-Est del Centro Storico del Comune di Corridonia; detta particella confina a Ovest con il costruito esistente (particella 102) a Nord con via Gioacchino Giustini a Sue e a Est con via Don Bosco.

Si segnala che il piano e il numero civico non sono corretti.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954 ristrutturato nel 1994.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Riserva Naturale Abbadia di Fiastra). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione posto al Piano Terzo di un fabbricato residenziale caratterizzato da un Piano Seminterrato, un Piano Terra, un Piano Primo, un Piano Secondo e un Piano Terzo e costruito in aderenza limitatamente al fronte Nord-Ovest ad altri fabbricati.

Detto manufatto ubicato nel Centro Storico del Comune di Corridonia - in un'area definita dal Piano Regolatore Generale come Zona "A1" dove valgono lenorme tecniche di attuazione dettate dal Piano Particolareggiato il quale, a sua volta, pone il citato manufatto all'interno di quella categoria di edifici "C" realizzati in epoca recente su aree libere o previa demolizione e ricostruzione di precedenti edifici - e' facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 34 corridoniana che collega la Provincia di Macerata (frazione di Piediripa) con la Provincia di Fermo.

Difficile risulta risalire alla costruzione del fabbricato presumibilmente risalente ai primi anni cinquanta, le pratiche edilizie avute dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia riguardano esclusivamente la realizzazione con Autorizzazione Edilizia 1033/94 rilasciata in data 11/06/1994 di un nuovo solaio di copertura realizzato con orizzontamenti in latero-cemento e cordoli in c.a. posto in sostituzione del preesistente e malandato solaio ligneo. Nessuna pratica risulta presente specificatamente per il subalterno 5 ne tantomeno certificati di agibilità'.

Per quanto concerne l'aspetto strutturale l'intero manufatto é caratterizzato da una struttura portante in muratura di mattoni e orizzontamenti in latero/cemento, in cemento armato sono balconi e cornicioni.

L'appartamento oggetto di stima si trova, come detto, al Piano Terzo e' accessibile unicamente dal vano scala condominiale, sviluppa una superficie lorda di circa mq 76,00 ha un'altezza utile interna di m 2,69 ed e' composto da un ingresso (s.u. mq 5,48) che disimpegna una cucina (s.u. mq 8,73), un soggiorno (s.u. mq 13,86) dal quale si accede al un balcone di mq 2,45, una camera singola (s.u. mq 9,98), una camera matrimoniale (s.u. mq 14,03) anch'essa dotata di balcone di mq 2,42 e un bagno (s.u. mq 6,31); completa la proprietà' una cantina posta al Piano Interrato non comunicante con l'appartamento e non rilevata in sede di sopralluogo in quanto non accessibile.

Tutti gli ambienti dell'appartamento sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno e delle camere sono realizzati in graniglia di marmo alla veneziana, caratterizzati da fondo chiaro con scaglie lapidee di diverse dimensioni e cromie mentre in bagno abbiamo pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica di color vinaccio; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo ( piuttosto logori) e tapparelle in pvc mentre le porte interne sono in legno impiallacciato con finitura lucida. Per quanto concerne le componenti impiantistiche sono presenti l'impianto idrico sanitario, elettrico elettrico del tipo sottotraccia con congruo numero di prese e punti luce ma particolarmente datato e non conforme agli standard normativi attualmente vigenti e termico quest'ultimo alimentato da una caldaia murale a gas metano, modello Beretta CIAO 24 C.S.I. AR, a camera stagna e tiraggio forzato, con potenza termica nominale pari a 26 kW, collegata a corpi scaldanti in ghisa.

Si precisa che, allo stato attuale, non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto durante il sopralluogo non sono stati reperiti il libretto di impianto né la documentazione attestante le relative manutenzioni periodiche.

Tuttavia, in sede di accesso agli atti presso la Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture e



Territorio - è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica redatto nel 2015 in occasione di un atto di compravendita e, pertanto, attualmente scaduto. Tale attestato classificava l'unità immobiliare in Classe energetica G, con un indice di prestazione energetica globale pari a 232,5 kWh/m<sup>2</sup> anno.

Alla luce di quanto sopra descritto e tenuto conto sia delle caratteristiche estrinseche (ubicazione, collegamenti, vicinanza a zone verdi, intensità del traffico, disponibilità di servizi, ecc.) sia delle caratteristiche intrinseche (esposizione, grado di finitura, stato di conservazione, caratteristiche degli impianti, luminosità, ecc.), la proprietà risulta nel complesso poco appetibile.

Se da un lato la sua ubicazione all'interno delle mura urbane garantisce una posizione centrale e una buona accessibilità ai principali servizi, dall'altro incidono negativamente diversi fattori, quali la scarsità di parcheggi, la vetustà del fabbricato, il livello di piano (terzo nel caso in oggetto) in un condominio privo di ascensore e, soprattutto, lo stato di obsolescenza e vetustà dell'appartamento stesso.

#### 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                           | 75,77         | x | 100 %  | = | 75,77        |
| Balcone 01                             | 2,75          | x | 30 %   | = | 0,83         |
| Balcone 02                             | 2,78          | x | 30 %   | = | 0,83         |
| Cantina non Comunicante (non rilevata) | 27,21         | x | 25 %   | = | 6,80         |
| <b>Totale:</b>                         | <b>108,51</b> |   |        |   | <b>84,23</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

geom. Diego DiTullio (23/02/2026)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 700,00

geom. Michele Gismondi (19/02/2026)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

geom. Edoardo Viozzi (23/02/2026)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 650,00

ing. Leonardo Seri (23/02/2026)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 650,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore venale-commerciale del bene oggetto della presente perizia e' stato



adottato il metodo comparativo, che la moderna dottrina ammette nel più assoluto rigore, poichè altri metodi, stante l'attuale instabilità economica per quanto riguarda in particolare la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione, avrebbe condotto a risultati non attendibili. Pertanto tenute presenti le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione, il grado di flessibilità, l'ubicazione, la qualità delle finiture e le previsioni dello strumento urbanistico vigente, al bene in esame è stato attribuito il valore venale-commerciale che nelle libere contrattazioni di compravendita viene assegnato ad immobili consimili nella zona aventi le stesse caratteristiche.

Detti valori sono stati desunti dalle indicazioni avuti da agenzie immobiliari e tecnici conoscitori della zona, da quanto riportato nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per gli immobili siti nel Comune di Corridonia - Abitazioni di Tipo Economico con stato conservativo Normale - in Centrale (Centro Storico racchiuso dalle mura urbane), indica un importo minimo di € 600,00 e massimo di € 900,00, dai valori medi per abitazioni in stabili di seconda fascia riportati nel Borsino Immobiliare pari ad € 778,00 (€839,00 per immobili di fascia media) nonché da annunci immobiliari reperiti nei vari siti on-line.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,23 x 605,00 = **50.959,15**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.959,15**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.959,15**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 84,23       | 0,00            | 50.959,15          | 50.959,15          |
|    |              |             |                 | <b>50.959,15 €</b> | <b>50.959,15 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.102,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.857,15**

### 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 **€ 45.857,15**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 25/06/2026

il tecnico incaricato  
Daniele Cavaliere

