TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S
con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A
telefono: 3387601635
email: mmorbi@tin.it
PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a CAMERINO Via Varino Favorino 81, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **36,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene pignorato (ufficio) si trova al piano primo di un immobile sito nel centro storico di Camerino, ad una distanza dalla piazza principale (piazza Cavour) di circa 300 mt.; l'immobile è composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra più il sottotetto in parte abitabile. Il piano seminterrato è adibito a magazzini e autorimesse, i piani primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione ed uffici. E' stato costruito prima del 1900, è stato in parte ristrutturato in seguito alla crisi sismica del 1997. Le strutture portanti in elevazione sono formate in muratura di pietra e laterizio; solai in legno e tavolato, manto di copertura in coppi. In seguito all'attività sismica iniziata il 24/08/2016 l'edificio ha riportato vari danni alle pareti portanti perimetrali, a quelle interne, al vano scala che ne hanno compromesso l'agibilità tanto che il Comune di Camerino rilasciò ordinanza di inagibilità.Successivamente per l'immobile è stata presentata pratica di ristrutturazione presso l'Uffico Speciale Ricostruzione ed a seguito di decreto autorizzativo sono iniziati i lavori di ristrutturazione che ad oggi sono terminati completamente con presentazione di agibilità. Stato di conservazione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di min. 2,70 max 3,00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 275 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Varino Favorino n. 81, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2025 Pratica n. MC0096696 in atti dal 25/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3266491.23/07/2025 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 96696.1/2025)
  Coerenze: Foglio 125 particella 275 sub 10, foglio 125 particella 275 sub 11, foglio 125 particella 275 sub 16, salvo altri
  Si precisa che il subalterno 15 deriva dal subalterno 14 che era oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria, difatti in data 23/07/2025 è stata depositata istanza in catasto e approvata in data 25/07/2025 al fine di sopprimere il sub 14 con creazione dei sub 15 e 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2025.

B **ufficio** a CAMERINO Via Varino Favorino 81, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene pignorato (ufficio) si trova al piano primo di un immobile sito nel centro storico di Camerino, ad una distanza dalla piazza principale (piazza Cavour) di circa 300 mt.; l'immobile è composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra più il sottotetto in parte abitabile. Il piano seminterrato è adibito a magazzini e autorimesse, i piani primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione ed uffici. E' stato costruito prima del 1900, è stato in parte ristrutturato in seguito alla crisi sismica del 1997. Le strutture portanti in elevazione sono formate in muratura di pietra e laterizio; solai in legno e tavolato, manto di copertura in coppi. In seguito all'attività sismica iniziata il 24/08/2016 l'edificio ha

riportato vari danni alle pareti portanti perimetrali, a quelle interne, al vano scala che ne hanno compromesso l'agibilità tanto che il Comune di Camerino rilasciò ordinanza di inagibilità.Successivamente per l'immobile è stata presentata pratica di ristrutturazione presso l'Uffico Speciale Ricostruzione ed a seguito di decreto autorizzativo sono iniziati i lavori di ristrutturazione che ad oggi sono terminati completamente con presentazione di agibilità. Stato di conservazione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 275 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Varino Favorino n. 81, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2025 Pratica n. MC0096696 in atti dal 25/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3266491.23/07/2025 DIVISIONERISTRUTTURAZIONE (n. 96696.1/2025)
  Coerenze: Foglio 125 particella 275 sub 8, foglio 125 particella 275 sub 11, foglio 125 particella 275 sub 15, salvo altri
  Si precisa che il subalterno 16 deriva dal subalterno 14 che era oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria, difatti in data 23/07/2025 è stata depositata istanza in catasto e approvata in data 25/07/2025 al fine di sopprimere il sub 14 con creazione dei sub 15 e 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2025.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**83,63 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.359,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.359,50**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/08/2013 a Macerata ai nn. 10695/1386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale Civile di Pesaro in data 31/07/2013 rep. 737/2013.
Importo ipoteca: €. 400.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
L'ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE, EX ART.5 D.LGS. N.231/2002, SU EURO 270.379,06 SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA STESSA E DA OGNI RISPETTIVA SCADENZA AL SALDO E, SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, SPESE COSI' COME LIQUIDATE NEL TITOLO E SUCCESSIVE, OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 9539/1310, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.
Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 23/10/2013 a Macerata ai nn. 13215/9184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dichiarazione di nullità di atti

emessa da Tribunale di Macerata in data 17/10/2013 rep. 11500/2013

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:

Preciso che dopo innumerevoli ricerche effettuate in loco e presso vari amministratori di condominio di Camerino non sono riuscito a rintracciare chi amministra a livello condominiale la palazzina ove si trovano i due subalterni. Tuttavia potrebbe anche non esserci un amministratore condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2013), con atto stipulato il 06/09/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi di Macerata ai nn. 13684/8273 di repertorio, trascritto il 20/09/2013 a Macerata ai nn. 8317/12034.
Si rileva annotamento di inefficacia parziale del 31/05/2016 n. 942 nei confronti di Staff Srl in liquidazione e concordato preventivo con sede in Pesaro

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/1959 fino al 06/08/2013), con atto stipulato il 02/02/1959 a firma di Notaio Servili Marsili di Camerino ai nn. rep 2098 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2013 fino al 06/09/2013), con atto stipulato il 06/08/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia di Macerata ai nn. rep 13602/8215 di repertorio, trascritto il 05/09/2013 a Macerata ai nn. 7897/11396

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 29/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto on line attraverso la piattaforma Domus. L'immobile ove sono contenuti i beni pignorati è stato edificato i primi anni del 1900. Ricade nel centro storico del Comune di Camerino.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. 7165/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione

danni posto sisma 1997, presentata il 15/04/2000, rilasciata il 24/06/2002 con il n. 7165 di protocollo

CILA **N. 24048/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria opere interne e suddivisione in due distinte unità - lavori non ultimati a seguito sisma, presentata il 05/11/2020 con il n. 24048 di protocollo

SCIA **N. 13000/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Esecuzione lavori ai sensi dell'ordinanza 100/2020 fascicolo DOMUS n. 490.40.10/2022/USR/4461, presentata il 18/01/2022 con il n. 1340 di protocollo, rilasciata il 31/05/2022 con il n. 13000 di protocollo

DECRETO DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE **N. 4812/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione contributi per edifici danneggiati o distrutti dal sisma, presentata il 18/01/2022 con il n. 4478 di protocollo, rilasciata il 14/11/2022 con il n. 4812 di protocollo

Segnalazione certificata di agibilità (SCA) **N. 101117/2025**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Segnalazione certificata di agibilità per l'intera palazzina di via Varino Favorino 81 a seguito dei lavori di ristrutturazione post sisma 2016, presentata il 12/07/2025, agibilità del 16/07/2025 con il n. 101117 di protocollo

Condono Edilizio Legge 47/1985 **N. 6281/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Regolarizzazione a seguito di condono edilizio del locale esterno adibito a wc e ripostiglio, presentata il 31/05/1986 con il n. 6281 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 21. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Le zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico sono quelle delimitate come Centro Storico; queste, fatta salva la facoltà di cui all’ultimo comma dell’art. 4, sono soggette a definizione mediante Piani Particolareggiati unitari, estesi alle intere zone
contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Fino al momento dell’approvazione dei suddetti Piani Particolareggiati possono essere autorizzate soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così
come definite all’art. 31 – titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni; nelle aree ed immobili dei Centri Storici delimitate come ZONE DI RECUPERO ai sensi della L. 05/08/1978, n. 457, sono ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all’art. 27 della suddetta Legge così come modificata
dalla L. 17/02/1992 n. 179, nonché interventi previsti in Piani di Recupero approvati ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE URBANI ED EXTRAURBANI - Art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che i subalterni 15 e 16 derivano, per divisione, dal subalterno 14 che era oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMERINO VIA VARINO FAVORINO 81, QUARTIERE CENTRO STORICO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CAMERINO Via Varino Favorino 81, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **36,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene pignorato (ufficio) si trova al piano primo di un immobile sito nel centro storico di Camerino, ad una distanza dalla piazza principale (piazza Cavour) di circa 300 mt.; l'immobile è composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra più il sottotetto in parte abitabile. Il piano seminterrato è adibito a magazzini e autorimesse, i piani primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione ed uffici. E' stato costruito prima del 1900, è stato in parte ristrutturato in seguito alla crisi sismica del 1997. Le strutture portanti in elevazione sono formate in muratura di pietra e laterizio; solai in legno e tavolato, manto di copertura in coppi. In seguito all'attività sismica iniziata il 24/08/2016 l'edificio ha riportato vari danni alle pareti portanti perimetrali, a quelle interne, al vano scala che ne hanno compromesso l'agibilità tanto che il Comune di Camerino rilasciò ordinanza di inagibilità.Successivamente per l'immobile è stata presentata pratica di ristrutturazione presso l'Uffico Speciale Ricostruzione ed a seguito di decreto autorizzativo sono iniziati i lavori di ristrutturazione che ad oggi sono terminati completamente con presentazione di agibilità. Stato di conservazione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di min. 2,70 max 3,00 mt.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 275 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Via Varino Favorino n. 81, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del

23/07/2025 Pratica n. MC0096696 in atti dal 25/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3266491.23/07/2025 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE (n. 96696.1/2025)
Coerenze: Foglio 125 particella 275 sub 10, foglio 125 particella 275 sub 11, foglio 125 particella 275 sub 16, salvo altri
Si precisa che il subalterno 15 deriva dal subalterno 14 che era oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria, difatti in data 23/07/2025 è stata depositata istanza in catasto e approvata in data 25/07/2025 al fine di sopprimere il sub 14 con creazione dei sub 15 e 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2025.

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 Tolentino, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km a/r 176	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 134	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 140	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Valdiea km. a/r 32	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui trattasi è un ufficio costituito da un locale principale, un wc, una corte esclusiva di 16 mq. su cui affacciano due ulteriori locali adibiti a wc e ripostiglio. Si precisa che all'interno del ripostiglio si trova la caldaia dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria e lo stesso impianto serve anche l'adiacente subalterno 16 sempre adibito ad ufficio. Per tale motivo si reputa di considerare i due corpi (sub 15 e 16) in un unico lotto da porre in vendita, in quanto hanno l'impinto termico e idrico sanitario in comune. Le finiture del bene sono costituite da: infissi esterni di finestre e porte finestre in legno con vetri termici e persiane in legno, porte interne in legno, impianti sottottraccia, radiatori in alluminio, pavimenti con piastrelle in monocottura, rivestimenti del bagno con piastrelle in monocottura, bagno dotato di water, bidet, lavandino e piatto doccia con relativa rubinetteria, internamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato. Le condizioni del bene sono

ottime in quanto i lavori di ristrutturazione sono terminati di recente, il tutto come visibile nelle foto allegate.

CLASSE ENERGETICA:

[272,08 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251129-043007-92489 registrata in data 29/11/2025

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
Superficie lorda locali principali	31,70	x	100 %	=	31,70
Superficie lorda locali secondari (rip e wc)	6,66	x	50 %	=	3,33
Superficie lorda corte esclusiva	16,00	x	10 %	=	1,60
Totale:	**54,36**				**36,63**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 15 = mq. 36,63 x €/mq. 650,00 = €. 23809,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.809,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.809,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.809,50**

BENI IN CAMERINO VIA VARINO FAVORINO 81, QUARTIERE CENTRO STORICO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a CAMERINO Via Varino Favorino 81, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene pignorato (ufficio) si trova al piano primo di un immobile sito nel centro storico di Camerino, ad una distanza dalla piazza principale (piazza Cavour) di circa 300 mt.; l'immobile è composto da un piano seminterrato e da due piani fuori terra più il sottotetto in parte abitabile. Il piano seminterrato è adibito a magazzini e autorimesse, i piani primo, secondo e sottotetto sono adibiti ad abitazione ed uffici. E' stato costruito prima del 1900, è stato in parte ristrutturato in seguito alla crisi sismica del 1997. Le strutture portanti in elevazione sono formate in muratura di pietra e laterizio; solai in legno e tavolato, manto di copertura in coppi. In seguito all'attività sismica iniziata il 24/08/2016 l'edificio ha riportato vari danni alle pareti portanti perimetrali, a quelle interne, al vano scala che ne hanno compromesso l'agibilità tanto che il Comune di Camerino rilasciò ordinanza di inagibilità.Successivamente per l'immobile è stata presentata pratica di ristrutturazione presso l'Uffico Speciale Ricostruzione ed a seguito di decreto autorizzativo sono iniziati i lavori di ristrutturazione che ad oggi sono terminati completamente con presentazione di agibilità. Stato di conservazione ottimo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,95.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 275 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Varino Favorino n. 81, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 23/07/2025 Pratica n. MC0096696 in atti dal 25/07/2025 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.3266491.23/07/2025 DIVISIONERISTRUTTURAZIONE (n. 96696.1/2025)
  Coerenze: Foglio 125 particella 275 sub 8, foglio 125 particella 275 sub 11, foglio 125 particella 275 sub 15, salvo altri
  Si precisa che il subalterno 16 deriva dal subalterno 14 che era oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria, difatti in data 23/07/2025 è stata depositata istanza in catasto e approvata in data 25/07/2025 al fine di sopprimere il sub 14 con creazione dei sub 15 e 16

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2025.

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 Tolentino, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km a/r 176	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 134	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 140	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Valdiea km. a/r 32	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene di cui trattasi è un ufficio costituito da due locali principali, un wc, un anti-wc. Si precisa che l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è lo stesso impianto che serve anche l'adiacente subalterno 15 sempre adibito ad ufficio e la caldaia si trova all'interno di quest'ultimo sub. Per tale motivo si reputa di considerare i due corpi (sub 15 e 16) in un unico lotto da porre in vendita, in quanto hanno l'impinto termico e idrico sanitario in comune. Le finiture del bene sono costituite da: infissi esterni di finestre e porte finestre in legno con vetri termici e persiane in legno, porte interne in legno, impianti sottottraccia, radiatori in alluminio, pavimenti con piastrelle in monocottura, rivestimenti del bagno con piastrelle in monocottura, bagno dotato di water, bidet, lavandino e piatto doccia con relativa rubinetteria, internamente l'immobile si presenta intonacato e tinteggiato. Le condizioni del bene sono ottime in quanto i lavori di ristrutturazione sono terminati di recente, il tutto come visibile nelle foto allegate.

CLASSE ENERGETICA:

D

[222,16 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251129-043007-92490 registrata in data 29/11/2025

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
Superficie lorda locali principali	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	**47,00**				**47,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 16 = mq. 47,00 x €/mq 650,00 = €. 30.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore dei beni in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 650,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per gli immobili vengono riferite al loro stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino, agenzie: Camerino, Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	36,63	0,00	23.809,50	23.809,50
B	ufficio	47,00	0,00	30.550,00	30.550,00
				54.359,50 €	**54.359,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.359,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.359,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAMERINO Via Muralto, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento oggetto di pignoramento è contenuto in una palazzina sita nel centro storico di Camerino. Attualmente la palazzina è stata interamente demolita ed è in corso la ricostruzione con struttura in cemento armato per gravi danni cagionati dagli eventi sismici del 2016. La demolizione e ricostruzione è stata approvata dall'Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) con apposito decreto di concessione n. 1315 del 04/03/2025 rettificato da successivo decreto di concessione n. 5498 del 08/09/2025. Alla data del sopralluogo (05/09/2025), come evidenziato anche dalle foto allegate, la palazzina è in ricostruzione.

L'edificio, come già detto, è stato demolito per la messa in sicurezza delle vie pubbliche circostanti; lo stesso era composto da un piano terra, tre piani soprastanti e una soffitta calpestabile e si affacciava a nord su via Lili, a ovest su via Muralto, a sud su via dei Bagni e a est su Largo Feliciangeli (prospetto principale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3,15.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 327 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Muralto, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/06/2006 Pratica n. MC0061079 in atti dal 08/06/2006 COLL.DOCFA P.14565/06 (n. 60577.1/2006)
  Coerenze: Foglio 125 particella 327 sub 1, foglio 125 particella 327 sub 27, aggetto su via Muralto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1919 ristrutturato nel 2025.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**93,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.300,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.300,00**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. In sede di sopralluogo si è appurato che la palazzina è in fase di ricostruzione, dopo la sua totale demolizione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025.

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/08/2013 a Macerata ai nn. 1386/10695, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale Civile di Pesaro in data 31/07/2013 rep. 737/2013.
Importo ipoteca: €. 400.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
L'ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE, EX ART.5 D.LGS. N.231/2002, SU EURO 270.379,06 SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA STESSA E DA OGNI RISPETTIVA SCADENZA AL SALDO E, SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, SPESE COSI' COME LIQUIDATE NEL TITOLO E SUCCESSIVE, OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.
Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCH E' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 5432/4100, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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**
Millesimi condominiali:	**102,60**

Ulteriori avvertenze:

Al momento, come comunicato da parte dell'amministratore di condominio, non vi sono spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute, spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, vincoli e/o particolari dotazioni condominiali, in quanto al momento sono in corso lavori di ricostruzione post sisma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 13/12/1993 fino al 01/04/2006), con atto stipulato il 13/12/1993 a firma di Notaio Pierdominici Cesare ai nn. rep 6070 di repertorio, trascritto il 07/01/1994 a Macerata ai nn. 119

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/04/2006 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 01/04/2006 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. rep. 129610/19004 di repertorio, trascritto il 28/04/2006 a Macerata ai nn. 4619/7776

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. rep 132376/20711 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 a Macerata ai nn. 4186/6525

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 29/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto on line attraverso la piattaforma Domus.

Dall'esame dei documenti si afferma che l'epoca di costruzione dell'intero immobile ove è contenuta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento era dei primi anni del 1900. Ricade nel centro storico del Comune di Camerino.

Si precisa che l'unità immobiliare sarà realizzata, quasi totalmente, con il contributo concesso dall'Ufficio Speciale Ricostruzione come da progetti allegati e approvati, tranne che per una residua somma pari a circa €. 20.000,00 in totale che sarà in accollo al condominio e di questa circa €. 2.100,00 saranno a carico del sub 26 oggetto di pignoramento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia **N. 7828/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Consolidamento sporto fabbricato, presentata il 11/05/1981, rilasciata il 26/05/1981 con il n. 7828 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 14926/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ripassatura tetto, presentata il 11/09/1985, rilasciata il 24/09/1985 con il n. 14926 di protocollo

Decreto Commissario Delegato alla ricostruzione **N. 121/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino danni provocati da Sisma del settembre 1997, rilasciata il 10/09/1998 con il n. progetto Muccia 854/A2/43007/42 di protocollo, agibilità del 09/02/2004 con il n. 3597/2004 di protocollo

Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune **N. 7609/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ripristino danni provocati da Sisma del settembre 1997, rilasciata il 02/12/1998 con il n. 7609 di protocollo, agibilità del 09/02/2004 con il n. 3597/2004 di protocollo

Decreto Ufficio Speciale Ricostruzione **N. 1315/2025**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione fabbricato danneggiato da Sisma 2016, rilasciata il 04/03/2025 con il n. 1315 di protocollo

Permesso di costruire **N. 1396/2025**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione fabbricato danneggiato da sisma 2016, rilasciata il 15/01/2025 con il n. 1396 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico

artistico - Art. 21. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Le zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico sono quelle delimitate come Centro Storico; queste, fatta salva la facoltà di cui all'ultimo comma dell'art. 4, sono soggette a definizione mediante Piani Particolareggiati unitari, estesi alle intere zone
contrassegnate nelle planimetrie di P.R.G., aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative, in rispondenza a quanto disposto dal D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Fino al momento dell'approvazione dei suddetti Piani Particolareggiati possono essere autorizzate soltanto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria così
come definite all'art. 31 – titolo IV della L. 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni; nelle aree ed immobili dei Centri Storici delimitate come ZONE DI RECUPERO ai sensi della L. 05/08/1978, n. 457, sono ammessi anche interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 27 della suddetta Legge così come modificata
dalla L. 17/02/1992 n. 179, nonché interventi previsti in Piani di Recupero approvati ai sensi degli art. 28 e 30 della L. 457/78.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PRESCRIZIONI PER LA TUTELA E CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI DI VALORE URBANI ED EXTRAURBANI - Art. 36

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAMERINO VIA MURALTO, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMERINO Via Muralto, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento oggetto di pignoramento è contenuto in una palazzina sita nel centro storico di Camerino. Attualmente la palazzina è stata interamente demolita ed è in corso la ricostruzione con struttura in cemento armato per gravi danni cagionati dagli eventi sismici del 2016. La demolizione e ricostruzione è stata approvata dall'Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) con apposito decreto di concessione n. 1315 del 04/03/2025 rettificato da successivo decreto di concessione n. 5498 del 08/09/2025. Alla data del sopralluogo (05/09/2025), come evidenziato anche dalle foto allegate, la palazzina è in ricostruzione.

L'edificio, come già detto, è stato demolito per la messa in sicurezza delle vie pubbliche circostanti; lo stesso era composto da un piano terra, tre piani soprastanti e una soffitta calpestabile e si affacciava a nord su via Lili, a ovest su via Muralto, a sud su via dei Bagni e a est su Largo Feliciangeli (prospetto principale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 3,15.Identificazione catastale:

- foglio 125 particella 327 sub. 26 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Muralto, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/06/2006 Pratica n. MC0061079 in atti dal 08/06/2006 COLL.DOCFA P.14565/06 (n. 60577.1/2006)
  Coerenze: Foglio 125 particella 327 sub 1, foglio 125 particella 327 sub 27, aggetto su via Muralto, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1919 ristrutturato nel 2025.

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 Tolentino, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 176	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 134	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 140	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Valdiea km. a/r 32	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già indicato la palazzina è in fase di ricostruzione e una volta terminati i lavori l'unità immobiliare oggetto di pignoramento denominata appartamento A/1 sita al piano 1° sarà come da progetto di ricostruzione allegato, terminata e agibile.

Di seguito si indicano le caratteristiche e finiture della struttura e interne.

La struttura sarà costituita da una maglia di pilastri e travi in c.a. impostata su una platea continua di fondazione; i solai saranno in laterocemento.
Tutte le tamponature murarie, ad eccezione delle tamponature perimetrali al piano terra in laterizio termo-isolante, saranno realizzate a secco con orditura doppia per gli esterni e semplice per gli interni, con interposto isolante termo-acustico.

La copertura sarà ventilata, al solaio piano verrà sovrapposto un sistema di copertura isolato e ventilato a falde inclinate costituito da lastre metalliche multistrato a profilo grecato o ondulato costituite da una lamiera di acciaio zincato, al di sopra delle lastre verrà posizionato un manto di coppi per stabilire un rapporto di continuità con il contesto.

Gli infissi per finestra saranno di foggia tradizionale in legno lamellare, di spessore 68mm, con giunzioni a doppio intaglio, con doppia guarnizione termo-acustica, gocciolatoio in alluminio rivestito in legno; verniciatura con impregnante e prodotti all’acqua dati a quattro mani; nottolini in acciaio anti-effrazione. Pannello a doppio vetro basso emissivo, di sicurezza (UNI 7697), di spessore totale 28mm, costituito da due lastre di spessore minimo 4mm e interposto gas argon. Le persiane saranno anch’esse in legno lamellare, con telaio di sezione minima 44x80mm e traversa inferiore doppia, giunzioni a doppio tenone, stecche arrotondate di sezione minima 45x11mm.
Le finestre saranno contornate da cornice a rilievo di 150mm, la soglia esterna sarà in pietra di trani da 40mm di spessore, fra la soglia e l’interno sarà interposto uno strato di isolamento termico ad evitare il ponte termico. Le vetrine al piano terra, di natura commerciale, saranno costruite con profili in legno lamellare, assemblati tramite giunzione a tenone con doppio intaglio e guarnizioni termoacustiche; soglia in alluminio a taglio termico h 25mm. Verniciatura a legno con olio pre-impregnante e prodotti a base acqua a 4 mani su anta e telai assemblati. Ferramenta di sicurezza, nottolini antieffrazione, guarnizioni di battuta e di tenuta vetro in EPDM; maniglie con chiusura a chiave, serratura e meccanismo di bloccaggio. Tamponatura vetro-camera basso emissivo: lastra esterna 55,4 (BR 1 S) - intercapedine 16 aria thiokol - lastra interna 44.1; Coeff. Termico U = 1,3 W/MqK; Rw > 40 DB; Resistenza all'effrazione P4A.
Il paramento esterno delle facciate sarà trattato con tinteggiatura traspirabile a base di silicato di potassio.
L’edificio, alla gronda avrà un cornicione di coronamento, in linea con lo stile della sua edificazione ottocentesca, di cui si ripropone l’aspetto estetico, sebbene ricostruito con struttura in CLS armato e tamponature a secco.
Il portale d’ingresso in mattoni sarà ricostruito nella foggia del preesistente e il portone verrà restaurato e riposizionato nel sito originario, a memoria dell’edificio demolito.

Tutti i vani abitativi dell’edificio godranno di aerazione e illuminazione naturale. Il rapporto fra la superficie finestrata e la rispettiva superficie utile dei vani si manterrà al disotto del rapporto 1/12, misura minima ritenuta possibile per la “Zona A”, in cui ricade l’edificio da ricostruire, secondo il Regolamento Edilizio Tipo della Regione Marche, Art. 32.1.3, comma 4 del RET. I locali accessori quali bagni e angoli cottura sono dotati di finestre apribili di superficie 0,40 m2 o superiore.

La nuova costruzione al piano terra, nei negozi e negli spazi condominiali, sarà accessibile senza barriere architettoniche. I piani superiori saranno accessibili tramite un ascensore che sarà collocato all’interno della chiostrina.

Si precisa che l'unità immobiliare sarà realizzata, quasi totalmente, con il contributo concesso dall'Ufficio Speciale Ricostruzione come da progetti allegati e approvati, tranne che per una residua somma pari a circa €. 20.000,00 in totale che sarà in accollo al condominio e di questa circa €. 2.100,00 saranno a carico del sub 26 oggetto di pignoramento.

CLASSE ENERGETICA:



[27,10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251129-043007-92491 registrata in data 29/11/2025

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
Superficie lorda appartamento (misurata sul progetto di ricostruzione presentato)	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	**93,00**				**93,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 26 = mq. 93,00 x €/mq. 800,00 = €. 74.400,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **74.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 800,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data

05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Camerino, agenzie: Camerino, Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,00	0,00	74.400,00	74.400,00
				74.400,00 €	**74.400,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Oneri condominiali in accollo a seguito della ricostruzione per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento		-2.100,00
		2.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.300,00**

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: **€. 72.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MACERATA Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo 4, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è contenuta in una palazzina posta tra le vie Mozzi, Garibaldi e Piazza Annessione, con accesso autonomo in via Mozzi n. 4. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in legno e copertura in coppi. La palazzina è stata edificata sicuramente i primi anni del 1900 e si trova nel centro storico. Dista dalla piazza principale di Macerata dove si trova il municipio (piazza della Libertà) circa 600 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 mt.Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 102,31 Euro, indirizzo catastale: via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: ingresso comune della palazzina su due lati, via Mozzi, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**9,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 16.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 15.591,77**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. Il sopralluogo è stato effettuato da fuori il piccolo locale in quanto il liquidatore della ditta esecutata non aveva le

chiavi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/12/2013 a Macerata ai nn. 2181/16367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 04/12/2013 rep. 2413/2013.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
LA ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A PARZIALE GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE SU EURO 270.379,06, SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA PREDETTA E DA OGNI SCADENZA AL SALDO, ED SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, OLTRE ALLE SPESE ED AI COMPENSI COME LIQUIDATE NEL DECRETO INGIUNTIVO E QUELLE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.
Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento

immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 4100/5432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 60,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 608,23**
Millesimi condominiali:	**28,45**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio denominato "Via Mozzi n. 2" è amministrato attualmente dalla società Domus Aurea Group del dott. Rinaldi Mattia con sede in Civitanova Marche via Giosuè Carducci n. 30

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/09/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 06/09/2003 fino al 17/10/2006), registrato il 26/02/2004 a Macerata ai nn. 36/630, trascritto il 16/03/2004 a Macerata ai nn. 4305/2760.
Soggetti a favore: Figlie

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 06/09/2003 fino al 17/10/2006), registrato il 26/02/2004 a Macerata ai nn. 36/630, trascritto il 16/03/2004 a Macerata ai nn. 2760/4305.
Soggetti a favore : Figlie

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2006 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 17/10/2006 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 130277/19373 di repertorio, trascritto il 16/11/2006 a Macerata ai nn. 20369/12427

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di cessione di azienda (dal 21/03/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 132375/20710 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 a Macerata ai nn. 4185/6524

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Macerata ai nn. 6919/10028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in presenza in data 14/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto in via telematica attraverso l'accesso al portale DOMUS.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Macerata è emerso che l'immobile è stato edificato nei primi anni del 1900, e comunque prima del 1939 anno in cui è stata depositata la planimetria in Catasto. Ricade nel centro storico del Comune di Macerata.

A seguito degli eventi sismici del 2016 ha subito danni su varie unità immobiliari in esso contenute, ma non nell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) **N. CILA 82337/2018**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Messa in sicurezza fabbricato a seguito di eventi sismici del 2016, presentata il 19/10/2018 con il n. 82337 di protocollo

Richiesta contributo per riparazione danni da sisma del 2016 **N. 110430230000169372202 2 / 2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione danni da sisma 2016, presentata il 10/03/2022 con il n. 110430230000169372202 2 di protocollo.
Si precisa che alla data dell'accesso agli atti (settembre 2025) presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione, la pratica benchè decretabile, per la stessa ancora non era stato rilasciato il decreto di contributo che autorizza l'inizio dei lavori di riparazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi. Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche

ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G. In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA MOZZI GIUSEPPE E BARTOLOMEO 4, QUARTIERE CENTRO STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo 4, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è contenuta in una palazzina posta tra le vie Mozzi, Garibaldi e Piazza Annessione, con accesso autonomo in via Mozzi n. 4. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in legno e copertura in coppi. La palazzina è stata edificata sicuramente i primi anni del 1900 e si trova nel centro storico. Dista dalla piazza principale di Macerata dove si trova il municipio (piazza della Libertà) circa 600 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,10 mt.Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 50 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 102,31 Euro, indirizzo catastale: via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo

n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: ingresso comune della palazzina su due lati, via Mozzi, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 125	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 54	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 60	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Piediripa km. a/r 16	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è formata da un unico piccolo locale adibito a negozio, con una porta di accesso a vetrina posta lungo via Mozzi al n. 4. Non si è potuto accedere all'immobile in quanto il liquidatore della ditta esecutata non aveva le chiavi, tuttavia da fuori attraverso la vetrina si è appurato che viene utilizzata attualmente dalla ditta esecutata come deposito infatti all'interno sono presenti scatoloni, faldoni e raccoglitori. Tuttavia la destinazione del bene è negozio. Stato di conservazione buono.

CLASSE ENERGETICA:

D

[615,32 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251129-043023-92488 registrata in data 29/11/2025

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
Superficie lorda negozio	9,00	x	100 %	=	9,00
Totale:	**9,00**				**9,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 1 = 9 mq. x €/mq. 1.800,00 = €. 16.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.800,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	9,00	0,00	16.200,00	16.200,00
				16.200,00 €	**16.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.200,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 608,23**

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: **€. 15.591,77**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MACERATA Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo 5, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è contenuta in una palazzina posta lungo la via Mozzi, con accesso autonomo al n. 5. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in legno e copertura in coppi. La palazzina è stata edificata sicuramente i primi anni del 1900 e si trova nel centro storico. Dista dalla piazza principale di Macerata dove si trova il municipio (piazza della Libertà) circa 600 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,85 piano terra, 2,30/2,40 piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 1.249,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo n. 5, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: Via Mozzi, foglio 67 particella 347 sub 3 su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**69,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 124.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.424,87**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. Il negozio risulta affittato a tre ditte congiuntamente. La prima denominata "Il Piccione nel Mondo" con sede in Macerata via Mozzi 5 p.iva: 01811800430 con contratto sottoscritto in data 01/12/2013 della durata

di anni 6 dal 01/01/2014 al 31/12/2019 che si è rinnovato per altri 6 anni con canone di locazione di €/mese 250,00 (detto contratto non risulta registrato); la seconda denominata "Francesco Bonfigli" il quale dichiarava di versare un canone di locazione di €/mese 125,00 ma non ha prodotto nessuna copia di contratto; la terza denominata "Marco Leonardi" il quale dichiarava di versare un canone di locazione mensile di €/mese 125,00 ma come per la precedente non ha prodotto nessuna copia di contratto. Tutti e tre in sede di sopralluogo hanno dichiarato la volontà di proseguire a detenere l'immobile pagando in totale la somma di €/mese 500,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/12/2013 a Macerata ai nn. 2181/16367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 04/12/2013 rep. 2413/2013.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
LA ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A PARZIALE GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE SU EURO 270.379,06, SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA PREDETTA E DA OGNI SCADENZA AL SALDO, ED SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, OLTRE ALLE SPESE ED AI COMPENSI COME LIQUIDATE NEL DECRETO INGIUNTIVO E QUELLE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.

Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 4100/5432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.620,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 775,13**
Millesimi condominiali:	**197,75**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio denominato "Via Mozzi n. 7" è amministrato attualmente dallo Studio Associato Cuppoletti & Domizi con sede in Macerata Vicolo Ferri 13.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 06/06/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 (fino al 06/06/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (fino al 06/06/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 (fino al 06/06/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 06/06/1989 fino al 08/03/1995), con atto stipulato il 06/06/1989 a firma di Notaio Alberto Mari di Tolentino ai nn. 39846/4997 di repertorio, trascritto il 22/06/1989 a Macerata ai nn. 6933/4669

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 06/06/1989 fino al 08/03/1995), con atto stipulato il 06/06/1989 a firma di Notaio Alberto Mari di Tolentino ai nn. 39846/4997 di repertorio, trascritto il 22/06/1989 a Macerata ai nn. 6933/4669

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 08/03/1995 fino al 26/11/2001), con atto stipulato il 08/03/1995 a firma di Notaio Lino Valori di Treia ai nn. 16380 di repertorio, trascritto il 09/03/1995 a Macerata ai nn. 3467/2889

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/11/2001 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 26/11/2001 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 121097 di repertorio, trascritto il 03/12/2001 a Macerata ai nn. 15417/11043

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di azienda (dal 21/03/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 132375/20710 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 a Macerata ai nn. 4185/6524

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Macerata ai nn. 6919/10028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 14/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) non avvenuto in quanto agli atti dell'ufficio non vi erano pratiche sismiche presentate (si allega comunicazione dell'USR in riferimento al protocollo 149483 del 19/11/20025).

Si rappresenta che il faldone dove era contenuta la pratica edilizia (posizione 3422) è andato distrutto durante l'incendio che ha colpito l'archivio del Comune di Macerata in data 11/08/2012, pertanto tutte le pratiche antecedenti il 2012 non sono più reperibili mentre quello successive al 2012 sono visionabili (si allega agli atti risposta al protocollo n. 73451 del 07/08/2025 del Comune di Macerata).

Il fabbricato ove è contenuta l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato nei primi anni del 1900. Ricade nel centro storico del Comune di Macerata.

In casi come questo per i quali è irrintracciabile la documentazione edilizia presentata in Comune (nel caso in oggetto è andata distrutta) si assume come dato certo la planimetria catastale che nel caso di cui si tratta è conforme con lo stato dei luoghi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. In tali Zone il

PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi. Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G. In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA MOZZI GIUSEPPE E BARTOLOMEO 5, QUARTIERE CENTRO STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo 5, quartiere Centro Storico, della

superficie commerciale di **69,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è contenuta in una palazzina posta lungo la via Mozzi, con accesso autonomo al n. 5. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in legno e copertura in coppi. La palazzina è stata edificata sicuramente i primi anni del 1900 e si trova nel centro storico. Dista dalla piazza principale di Macerata dove si trova il municipio (piazza della Libertà) circa 600 mt.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,85 piano terra, 2,30/2,40 piano S1.Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 347 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 63 mq, rendita 1.249,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mozzi Giuseppe e Bartolomeo n. 5, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: Via Mozzi, foglio 67 particella 347 sub 3 su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 125	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 54	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 60	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Piediripa km. a/r 16	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è un negozio e si sviluppa su due piani (terra e sottostrada). L'accesso avviene autonomamente dalla via Mozzi al n. 5 attraverso una vetrina. Al piano terra vi è un unico locale adibito appunto a negozio e mediante una scala interna si scende al piano sottostrada adibito a depositi con un piccolo wc. Le finiture sono costituite da infissi esterni in ferro e vetri, infissi interni in legno, pavimento del negozio e scale in parquet di legno, pavimento dei locali sottostrada in monocottura, rivestimento delle pareti del wc in piastrelle di ceramica, bagno

dotato di lavandino e water con un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria, immobile dotato solo di impianti elettrico e idrico entrambi sottotraccia. Stato di conservazione buono.

CLASSE ENERGETICA:



[423,97 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20251129-043023-92487 registrata in data 29/11/2025

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
Superficie lorda negozio piano terra	29,00	x	100 %	=	29,00
Superficie lorda locali deposito piano S1	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	**109,00**				**69,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 2 = mq. 69,00 x €/mq. 1.800,00 = €. 124.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **124.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.800,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	69,00	0,00	124.200,00	124.200,00
				124.200,00 €	**124.200,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.200,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 775,13**

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: **€. 123.424,87**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA Corso Cavour 153, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano 1° in un palazzo sito in Macerata Corso Cavour n. 153. La struttura portante del palazzo è in muratura, i solai in legno, solaio di copertura in latero-cemento realizzato per la sostituzione di un solaio in legno intorno al 1950, copertura in tegole di laterizio. Il palazzo si trova in un'arteria principale di Macerata e dista dalla piazza dove si trova il municipio circa mt. 800 a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 4 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour 153, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/07/2021 Pratica n. MC0044745 in atti dal 05/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 23468.1/2021)
  Coerenze: Corridoio comune ai sub 20-21-22, vano scala, sub 22,salvo altri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**36,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 54.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 53.368,55**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. Nell'appartamento risultava presente l'affittuario Sig. Carlo Marchionni che mostrava il contratto di affitto stipulato in data 01/12/2024 della durata di mesi 12 rinnovabili e con canone mensile di €. 330,00, il predetto

contratto non è mai stato registrato ed è stato sottoscritto in epoca successiva al pignoramento e non è quindi opponibile. L'affittuario tuttavia ha dichiarato di voler continuare a detenere l'immobile pagando l'attuale canone mensile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/12/2013 a Macerata ai nn. 2181/16367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 04/12/2013 rep. 2413/2013.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
LA ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A PARZIALE GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE SU EURO 270.379,06, SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA PREDETTA E DA OGNI SCADENZA AL SALDO, ED SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, OLTRE ALLE SPESE ED AI COMPENSI COME LIQUIDATE NEL DECRETO INGIUNTIVO E QUELLE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.
Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 4100/5432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 81,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 631,45**
Millesimi condominiali:	**19,78**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio denominato "Corso Cavour 153" è amministrato attualmente dalla società SERO Srl con sede in Macerata Viale Don Bosco n. 35.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/03/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/1978 fino al 20/05/2004), trascritto il 14/09/1978 a Macerata ai nn. 6195

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2004 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 126276/17468 di repertorio, trascritto il 25/05/2004 a Macerata ai nn. 5286/8440

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di azienda (dal 21/03/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 132375/20710 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 a Macerata ai nn. 4185/6524

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Macerata ai nn. 6919/10028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 14/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto on line attraverso la piattaforma Domus.

Si rappresenta che il faldone dove era contenuta la pratica edilizia (posizione 3860-4557) è andato distrutto durante l'incendio che ha colpito l'archivio del Comune di Macerata in data 11/08/2012, pertanto tutte le pratiche antecedenti il 2012 non sono più reperibili mentre quello successive al 2012 sono visionabili (si allega agli atti risposta al protocollo n. 73457 del 07/08/2025 del Comune di Macerata).

Benchè non vi siano pratiche anteriori al 2012 presso il Comune di Macerata, da controlli e confronti effettuati presso il Comune di Macerata si stima che il palazzo di corso Cavour 153 è stato edificato intorno agli anni 1930. Ricade poco fuori le mura del centro storico del Comune di Macerata.

Si rappresenta che il palazzo dove si trova bene pignorato è stato oggetto tra gli anni 2020-2022 dei lavori di riparazione danni da eventi sismici del 2016 con esito positivo ed oggi è perfettamente agibile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) **N. CILA 55572/2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cila in sanatoria per modifiche interne effettuate senza titolo edilizio, presentata il 03/07/2019 con il n. 55572 di protocollo

Decreto concessione contributo per riparazione danni da eventi sismici del 2016 **N. 4308/2020**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione danni da eventi sismici del 2016, rilasciata il 09/09/2020 con il n. 4308 di protocollo.
Opere effettuate

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi. Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G. In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati

esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Di risanamento e ristrutturazione - Art. 16. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Con esclusione degli edifici compresi nelle Zone di Recupero Z1 (Borgo San Giuliano), Z9 (Corso Cavour), Z13 (Palazzaccio) e Z14 (C.so Cairoli) l'intervento edilizio diretto ammette anche la ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo nel rispetto e nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente. I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici: - il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonchè le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni - negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato; - a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente; - l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona; - la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68. Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 5 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità. I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 5 mc/mq o al 70% della densità fondiaria preesistente. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale. Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA CORSO CAVOUR 153, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA Corso Cavour 153, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano 1° in un palazzo sito in Macerata Corso Cavour n. 153. La struttura portante del palazzo è in muratura, i solai in legno, solaio di copertura in latero-cemento realizzato per la sostituzione di un solaio in legno intorno al 1950, copertura in tegole di laterizio. Il palazzo si trova in un'arteria principale di Macerata e dista dalla piazza dove si trova il municipio circa mt. 800 a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,75.Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 4 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour 153, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/07/2021 Pratica n. MC0044745 in atti dal 05/07/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 23468.1/2021)
  Coerenze: Corridoio comune ai sub 20-21-22, vano scala, sub 22,salvo altri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara nella media

km. a/r 125
autostrada distante Casello A/14 di Civitanova Marche km. a/r 54 — nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 60 — nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Piediripa km. a/r 16 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si compone di cucina/soggiorno, camera e bagno. Le finiture sono costituite da infissi esterni in legno con vetro di tipo termico e persiane anch'esse in legno, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle in monocottura, impianti (idrico, elettrico e termico) sottotraccia, caldaia alimentata da gas naturale (metano) con presenza di radiatori in alluminio, bagno dotato di lavandino, water, bidet e doccia con relativa rubinetteria. Stato di conservazione buono.

CLASSE ENERGETICA:

G

[425,22 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250922-043023-82453 registrata in data 22/09/2025

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
Superficie lorda appartamento	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	**36,00**				**36,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 2 = mq. 36,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 54.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **54.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.500,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	36,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	**54.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.000,00**

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**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 631,45**
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:	**€. 53.368,55**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA Corso Cavour 153, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano 1° in un palazzo sito in Macerata Corso Cavour n. 153. La struttura portante del palazzo è in muratura, i solai in legno, solaio di copertura in latero-cemento realizzato per la sostituzione di un solaio in legno intorno al 1950, copertura in tegole di laterizio. Il palazzo si trova in un'arteria principale di Macerata e dista dalla piazza dove si trova il municipio circa mt. 800 a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 4 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour 153, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2005 Pratica n. MC0032223 in atti dal 05/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2475.1/2005)
  Coerenze: Corridoio comune ai sub 20-21-22, sub 21, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**35,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 52.500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.886,12**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 12 mesi, stipulato il 01/02/2025, con scadenza il 31/01/2026, registrato il 01/02/2025 a Macerata ai nn. 1338 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la

sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 310/mese.
Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. Nell'appartamento risultava presente l'affittuario Sig. Giuseppe Grillo che mostrava il contratto di affitto stipulato in data 01/02/2025 della durata di mesi 12 rinnovabili e con canone mensile di €. 310,00, il predetto contratto è stato registrato ed è stato sottoscritto in epoca successiva al pignoramento e non è quindi opponibile. L'affittuario tuttavia ha dichiarato di voler continuare a detenere l'immobile pagando un canone mensile di €. 330,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/12/2013 a Macerata ai nn. 2181/16367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 04/12/2013 rep. 2413/2013.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
LA ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A PARZIALE GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE SU EURO 270.379,06, SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA PREDETTA E DA OGNI SCADENZA AL SALDO, ED SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, OLTRE ALLE SPESE ED AI COMPENSI COME LIQUIDATE NEL DECRETO INGIUNTIVO E QUELLE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.

Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 4100/5432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 86,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 613,88**
Millesimi condominiali:	**21,23**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio denominato "Corso Cavour 153" è amministrato attualmente dalla società SERO Srl con sede in Macerata Viale Don Bosco n. 35.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 03/03/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/03/1978 fino al 20/05/2004), trascritto il 14/09/1978 a Macerata ai nn. 6195

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2004 fino al 21/03/2008), con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 126276/17468 di repertorio, trascritto il 25/05/2004 a Macerata ai nn. 5286/8440

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di azienda (dal 21/03/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 21/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 132375/20710 di repertorio, trascritto il 17/04/2008 a Macerata ai nn. 4185/6524

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Macerata ai nn. 6919/10028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 14/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto on line attraverso la piattaforma Domus.

Si rappresenta che il faldone dove era contenuta la pratica edilizia (posizione 3860-4557) è andato distrutto durante l'incendio che ha colpito l'archivio del Comune di Macerata in data 11/08/2012, pertanto tutte le pratiche antecedenti il 2012 non sono più reperibili mentre quello successive al 2012 sono visionabili (si allega agli atti risposta al protocollo n. 73457 del 07/08/2025 del Comune di Macerata).

Benchè non vi siano pratiche anteriori al 2012 presso il Comune di Macerata, da controlli e confronti effettuati presso il Comune medesimo si stima che il palazzo di corso Cavour 153 è stato edificato intorno agli anni 1930. Ricade poco fuori le mura del centro storico del Comune di Macerata.

Si rappresenta che il palazzo dove si trova bene pignorato è stato oggetto tra gli anni 2020-2022 dei lavori di riparazione danni da eventi sismici del 2016 con esito positivo ed oggi è perfettamente agibile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi. Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G. In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Di risanamento e ristrutturazione -

Art. 16. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Con esclusione degli edifici compresi nelle Zone di Recupero Z1 (Borgo San Giuliano), Z9 (Corso Cavour), Z13 (Palazzaccio) e Z14 (C.so Cairoli) l'intervento edilizio diretto ammette anche la ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti fino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo nel rispetto e nei limiti degli indici urbanistici ed edilizi esistenti. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente il recupero ed il riutilizzo funzionale dell'esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto della volumetria esistente. I Piani di Recupero, qualora estesi ad un intero isolato così come zonizzato nelle planimetrie di PIANO, possono prevedere - al fine di riqualificare e migliorare sotto gli aspetti igienico e funzionale il patrimonio esistente - modifiche e trasformazioni dei fabbricati ed eventuali nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti modalità ed indici: - il Piano di Recupero, rilevata la densità fondiaria media dell'isolato, individua gli edifici la cui densità fondiaria risulta inferiore a quella media e che necessitano di adeguamenti dimensionali, nonchè le eventuali aree libere nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni - negli edifici e nelle eventuali aree di cui sopra il Piano può prevedere interventi assumendo come Indice di Densità Fondiaria quello medio dell'isolato; - a seguito di tali operazioni la Densità Fondiaria di progetto dell'intero isolato non deve comunque superare del 20% quella preesistente; - l'altezza massima non può superare quella degli edifici preesistenti e circostanti, con esclusione di quelli la cui altezza costituisce episodio eccezionale nell'ambito della Zona; - la dotazione degli standards, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire aree idonee, va garantita avvalendosi della facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. N. 1444/68. Negli isolati in cui la Densità Fondiaria media risulti inferiore a 5 mc/mq sono sempre consentiti, nei Piani di Recupero e per gli edifici e aree di cui sopra, adeguamenti dimensionali e nuove costruzioni fino a tale limite di densità. I Piani di Recupero limitati a porzioni di isolato o a singole aree e immobili non possono prevedere densità fondiarie superiori a 5 mc/mq o al 70% della densità fondiaria preesistente. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale. Per le aree regolamentate da Piani di Recupero vigenti valgono le disposizioni dell'art. 55 Titolo III delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA CORSO CAVOUR 153, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA Corso Cavour 153, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano 1° in un palazzo sito in Macerata Corso Cavour n. 153. La struttura portante del palazzo è in muratura, i solai in legno, solaio di copertura in latero-cemento realizzato per la sostituzione di un solaio in legno intorno al 1950, copertura in tegole di laterizio. Il palazzo si trova in un'arteria principale di Macerata e dista dalla piazza dove si trova il municipio circa mt. 800 a piedi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,85.Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 4 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Corso Cavour 153, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/04/2005 Pratica n. MC0032223 in atti dal 05/04/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2475.1/2005)
  Coerenze: Corridoio comune ai sub 20-21-22, sub 21, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 125	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 54	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova Marche km. a/r 60	nella media
superstrada distante Ingresso SS77 var di Piediripa km. a/r 16	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si compone di ingresso, cucina, camera e bagno. Le finiture sono costituite da infissi esterni in legno con vetro di tipo termico e persiane anch'esse in legno, infissi interni in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti del bagno e della cucina con piastrelle in ceramica, impianti

(idrico, elettrico e termico) sottotraccia, caldaia alimentata da gas naturale (metano) con presenza di n. 3 radiatori dei quali 1 in alluminio e 2 in ghisa, bagno dotato di lavandino, water, bidet e doccia con relativa rubinetteria. Stato di conservazione buono.

CLASSE ENERGETICA:



[321,53 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250922-043023-82454 registrata in data 22/09/2025

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
Superficie lorda appartamento	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	**35,00**				**35,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 2 = mq. 35,00 x €/mq. 1.500,00 = €. 52.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.500,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata,

conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	35,00	0,00	52.500,00	52.500,00
				52.500,00 €	**52.500,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.500,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 613,88**

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: **€. 51.886,12**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2023

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA Viale San Giovanni Bosco 13, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene (appartamento) si trova, in una palazzina a quattro piani fuori terra, lungo Viale Don Bosco al n. 13 al piano 1°. La palazzina ha struttura portante in muratura e solai in legno e pianelle. Dista dalla piazza principale di Macerata, piazza della Libertà, circa 300 a piedi e circa 2,7 km. in auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 570 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Viale San Giovanni Bosco 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2009 Pratica n. MC0071079 in atti dal 10/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7048.1/2009)
  Coerenze: Vano scala condominiale, sub 17, aggetto su viale Don Bosco, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**60,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.200,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 65.001,44**
Data di conclusione della relazione:	**02/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo effettuato congiuntamente al Custode Giudiziario in data 05/09/2025. Nell'appartamento risultava presente l'affittuaria che dichiarava che si stava preparando per il trasloco e che avrebbe lasciato l'immobile netro il mese di settembre 2025 per trasferirsi altrove.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

Il creditore procedente, STAFF S.R.L. in liquidazione e ammesso al concordato preventivo, interviene sulla base del titolo esecutivo rappresentato dalla sentenza n. 472/2019 del Tribunale di Macerata, emessa nel procedimento n. 699/2014 di opposizione a decreto ingiuntivo. La sentenza, pubblicata il 16.04.2019, non essendo stata appellata, è divenuta definitiva ed è stata munita della formula esecutiva in data 02.12.2022

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 31/12/2013 a Macerata ai nn. 2181/16367, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 04/12/2013 rep. 2413/2013.
Importo ipoteca: €. 200.000,00.
Importo capitale: €. 370.596,69.
LA ISCRIZIONE VIENE RICHIESTA A PARZIALE GARANZIA DEL CAPITALE INGIUNTO DI EURO 370.596,69, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA TEMPO PER TEMPO VIGENTE SU EURO 270.379,06, SU OGNI SINGOLO IMPORTO COMPONENTE LA SOMMA PREDETTA E DA OGNI SCADENZA AL SALDO, ED SU EURO 100.217,63, DALLA COSTITUZIONE IN MORA AL SALDO, OLTRE ALLE SPESE ED AI COMPENSI COME LIQUIDATE NEL DECRETO INGIUNTIVO E QUELLE OCCORSE ED OCCORRENDE, INCLUSE QUELLE DELLA PRESENTE FORMALITA'.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/08/2017 a Macerata ai nn. 1310/9539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Pesaro in data 06/03/2017 rep. 195.
Importo ipoteca: €. 39.796,55.
Importo capitale: €. 25.796,55

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/06/2023 a Macerata ai nn. 6126/8128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da Tribunale di Macerata in data 19/05/2023 rep. 1202/2023.
LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI FRUTTI, AI MIGLIORAMENTI, NONCH E' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI

IMMOBILI DESCRITTI NEL QUADRO B

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 16/05/2018 a Macerata ai nn. 4100/5432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione emessa da Tribunale di Macerata in data 03/04/2018 rep. 815/2018

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 536,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 198,56**
Millesimi condominiali:	**88,33**

Ulteriori avvertenze:

Il condominio denominato è amministrato attualmente da Silavno Gironella con sede in Macerata Via G.B. Contini 60.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente, ispezioni ipotecarie presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare effettuate in data 27/11/2025

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Maria Amelia Salvi ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 05/12/2014 a Macerata ai nn. 10033/13253.
IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' DI RIFERIMENTO IN QUANTO ALLEGATA UN'ERRATA COPIA DEL TITOLO ED ERRONEAMENTE INDICATI GLI ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE SITO IN CAMERINO, VIA MURALTO, DISTINTO NEL CATASTO DEI FABBRICATI AL FOGLIO 125, PARTICELLA 327/26. Presentata in rettifica alla formalità trascritta il 26/07/2013 al n. 6919

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto parziale (fino al 24/01/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 di proprietà gravata da usufrutto parziale (fino al 24/01/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 di proprietà gravata da usufrutto parziale (fino al 24/01/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 di proprietà gravata da usufrutto parziale (fino al 24/01/2001)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto in morte di Rubini Maria (dal 24/01/2001 fino al 19/06/2001).
Pratica n. 162867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto in morte di Rubini Maria (dal 24/01/2001 fino al 19/06/2001).
Pratica n. 162867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/36 piena proprietà, in forza di riunione di usufrutto in morte di Rubini Maria (dal 24/01/2001 fino al 31/03/2008).
Pratica n. 162867

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 18/36, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2001 fino al 31/03/2008), con atto stipulato il 19/06/2001 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. 62001/6814 di repertorio, trascritto il 23/06/2001 a Macerata ai nn. 5812

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2001 fino al 31/03/2008), con atto stipulato il 19/06/2001 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. 62001/6814 di repertorio, trascritto il 23/06/2001 a Macerata ai nn. 5812

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/36, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2001 fino al 31/03/2008), con atto stipulato il 19/06/2001 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. 62001/6814 di repertorio, trascritto il 23/06/2001 a Macerata ai nn. 5812

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2008 fino al 02/10/2008), con atto stipulato il 31/03/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 132400/20726 di repertorio, trascritto il 29/04/2008 a Macerata ai nn. 4639

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2008 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 02/10/2008 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. 133013/21117 di repertorio, trascritto il 28/10/2008 a Macerata ai nn. 10575/16718

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di scissione (dal 03/07/2013 fino al 03/07/2013), con atto stipulato il 03/07/2013 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. rep 13411/8106 di repertorio, trascritto il 26/07/2013 a Macerata ai nn. 6919/10028

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti comunali avvenuto in data 14/08/2025, accesso agli atti Ufficio Speciale Ricostruzione (USR) avvenuto on line attraverso la piattaforma Domus.

Si rappresenta che il faldone dove era contenuta la pratica edilizia (posizione 6210) è andato distrutto durante l'incendio che ha colpito l'archivio del Comune di Macerata in data 11/08/2012, pertanto tutte le pratiche antecedenti il 2012 non sono più reperibili mentre quello successive al 2012 sono visionabili (si allega agli atti risposta al protocollo n. 73473 del 07/08/2025 del Comune di Macerata).

Dall'accesso agli atti è emerso che è stata depositata pratica di riparazione danni da sisma presso l'Ufficio Speciale Ricostruzione per la quale ancora non è stato rilasciato il relativo decreto di autorizzazione e presentata anche una Scia in sanatoria presso il Comune per sanare delle piccole difformità interne all'appartamento con pagamento della sanzione già effettuato. Immobile edificato intorno al 1940. Ricade poco fuori le mura del centro storico del Comune di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Segnalazione certificata inizio lavori (SCIA) **N. SCIA 4159/2025**, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di Scia in sanatoria senza opere, presentata il 18/01/2025 con il n. 4159 di protocollo

Richiesta contributo per riparazione danni da eventi sismici del 2016 **N. MUDE 490.40.20/2020 /USR/5648**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione danni da eventi sismici del 2016, presentata il 20/03/2020.
E' stata presentata presso l'Uffico Speciale Ricostruzione (USR) pratica di contributo per la riparazione danni da eventi sismici del 2016 con n. MUDE 490.40.20/2020/USR/5648, ad oggi il relativo decreto di approvazione contributo ancora non è stato rilasciato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale di interesse storico artistico - Art. 14. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 N. 1444. In tali Zone il PIANO si attua per intervento urbanistico preventivo attraverso P.P. unitario esteso alle intere Zone, e applicando gli indici urbanistici stabiliti nel citato D.M., fermo restando che eventuali nuovi edifici o sopraelevazioni o ampliamenti previsti, attentamente valutati, non superino l'altezza degli edifici contigui o limitrofi. Qualora le Zone A rientrino nelle delimitazioni delle Zone di Recupero di cui alla Legge 457/78 (e successive modifiche ed integrazioni) è consentito, ai sensi della Legge citata, procedere alla formazione di singoli Piani di Recupero di iniziativa Pubblica e Privata limitati anche ad una sola parte della Zona A, da redigere entro e non oltre due anni dalla data di approvazione del P.R.G. In tali zone, fino alla approvazione dei Piani Attuativi suddetti, possono essere autorizzati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e risanamento conservativo con le limitazioni di cui all'art. 27 della Legge citata, come modificata e integrata dalla legge 17 febbraio 1992 n. 179.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. La planimetria catastale non è conforme con lo stato di fatto e con la planimetria allegata alla richiesta di contributo (che tra di loro sono conformi)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione di pratica di variazione catastale Docfa compresi diritti catastali: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIALE SAN GIOVANNI BOSCO 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA Viale San Giovanni Bosco 13, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il bene (appartamento) si trova, in una palazzina a quattro piani fuori terra, lungo Viale Don Bosco al n. 13 al piano 1°. La palazzina ha struttura portante in muratura e solai in legno e pianelle. Dista dalla piazza principale di Macerata, piazza della Libertà, circa 300 a piedi e circa 2,7 km. in auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,25 mt.Identificazione catastale:

- foglio 68 particella 570 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 263,39 Euro, indirizzo catastale: Viale San Giovanni Bosco 13, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2009 Pratica n. MC0071079 in atti dal 10/04/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7048.1/2009)
  Coerenze: Vano scala condominiale, sub 17, aggetto su viale Don Bosco, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 125	nella media
autostrada distante Casello A/14 Civitanova Marche km. a/r 54	nella media
porto distante Porto Marittimo di Civitanova	nella media

Marche km. a/r 60
superstrada distante Ingresso SS77 var di Piediripa km. a/r 16 — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso, camera, bagno, wc, cucina. Le finiture sono costituite da: infissi esterni in legno con vetro camera + persiane in legno; infissi interni (porte in legno); impianto elettrico sottotraccia e in parte a vista nella cucina; impianto idirico sottotraccia; impianto termico costituito da caldaia e radiatori in ghisa; pavimenti e rivestimenti in piastrelle di monocottura; internamente risulta tinteggiato. Lo stato di conservazione/manutenzione è più che buono come anche dimostrato dalle foto allegate.

CLASSE ENERGETICA:



[349,18 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250926-043023-83323 registrata in data 26/09/2025

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
Superficie lorda appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	**60,00**				**60,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale sub 16 = mq. 60,00 x €/mq. 1.100,00 = €. 66.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **66.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di Euro/mq. 1.100,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie coperta. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie allegata ai progetti urbanistici, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 05/09/2025. Inoltre le valutazioni espresse per l'immobile vengono riferite al suo stato attuale e sono comprensive dei diritti sulle parti comuni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	60,00	0,00	66.000,00	66.000,00
				66.000,00 €	**66.000,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.200,00**

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 **€. 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	**€. 198,56**
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:	**€. 65.001,44**

data 02/12/2025

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli