



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 53/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Tamara Romagnoli**

CF:RMGTMR75C55E783O

con studio in MORROVALLE (MC) P.zza Garibaldi, 19

telefono: 0733221029

fax: 0733221029

email: [tamara.romagnoli@libero.it](mailto:tamara.romagnoli@libero.it)

PEC: [tamara.romagnoli@geopec.it](mailto:tamara.romagnoli@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 1

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

**A** locale commerciale a MACERATA via Crescimbeni 8, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale allo stato grezzo distribuito al piano terra ed al piano sottostrada in edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.t.-p.s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Crescimbeni, sub. 7, sub 9, sub 11, v.lo dell'Abbondanza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 5385/3027 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Macerata ai nn. 2827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.920.000.

Importo capitale: 3.840.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 920 del 28/07/2015 (restituzione di beni) e n. 1302 del 04/08/2016 (restituzione di beni)  
L'iscrizione risulta gravare sui beni distinti al F. 67 part. 593 sub 2-3-4-5, poi soppressi e modificati con variazione catastale prot. 155038 del 07/12/2012.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 10656/6435 di repertorio, iscritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. 3067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1340 del 09/08/2016 (restituzione di beni)

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 477 di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a MACERATA ai nn. 3735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta mediante mail da parte della società ROTABELLA s.r.l., quale detiene l'amministrazione del condominio, le spese condominiali scadute ed insolte sono di € 1.106,22, come da comunicazione datata 08/04/2024 allegata alla presente perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 58340/18843 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Macerata ai nn. 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

I titoli abilitativi che hanno riguardato la ristrutturazione dell'edificio, sono:

DIA n. 2004/1351 del 24/12/2004

Permesso di costruire n. 17/2006

Permesso di costruire n. 26/2007

Permesso di costruire n. 106/2009

Permesso di costruire n. 157/2013

Con Comunicazione del 26/04/2004, prot. 25489, la società costruttrice e titolare dei permessi di costruire, comunicava al Comune di Macerata, che alla data 26/05/2014, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultava non ancora ultimata nelle finiture.

A tal proposito si evidenzia che in sede di sopralluogo è stato riscontrata l'assenza delle finiture, ma anche la non realizzazione di parte del solaio nella zona centrale e della scala di collegamento con il piano sottostrada del locale commerciale.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **pos 6435** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di un edificio di civile abitazione sito in Macerata via Crescimbeni 4-6

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale per il completamento dell'unità immobiliare risultano trascorsi i termini di efficacia dei permessi di costruire rilasciati, pertanto ai sensi dell'art. 15, D.P.R. 380/2001 la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, con conseguente richiesta di agibilità.

**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 VIA CRESCIMBENI 8

## LOCALE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

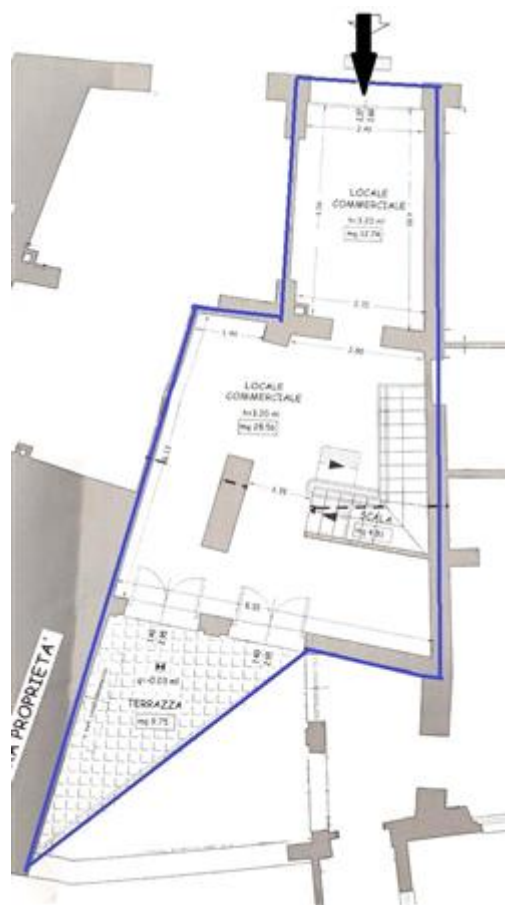
**locale commerciale** a MACERATA via Crescimbeni 8, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale allo stato grezzo distribuito al piano terra ed al piano sottostrada in edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.t.-p.s1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Crescimbeni, sub. 7, sub 9, sub 11, v.lo dell'Abbondanza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.



Locale commerciale allo stato grezzo al p.T.-p.S1

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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale commerciale allo stato grezzo al piano terra ed al piano sottostrada di un edificio residenziale con garage e locali commerciali al medesimo piano e appartamenti ai piani superiori posto nel centro storico del Comune di Macerata. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con affaccio nella parete nord su via Crescimbeni e della parete sud su v.lo dell'Abbondanza, le pareti ai lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura, la struttura orizzontale in latero-cemento.

L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione completata nell'anno 2013 e presenta alcune unità immobiliari in corso di definizione, altre completate ed abitate con spazi di natura condominiale.

Il prospetto esterno principale, su via Crescimbeni, si presenta intonacato e tinteggiatosi, gli infissi e il portone d'ingresso sono in legno. Il prospetto a sud su v.lo dell'Abbondanza si presenta anch'esso intonacato e tinteggiato, ad eccezione, del p.s1 il cui prospetto è in muratura con mattoni a vista non rifinito. Gli ingressi da tale vicolo all'edificio condominiale non presentano infissi ma chiusure provvisorie con tavole in legno e rete metallica.

Il locale commerciale in oggetto ha accesso principale al piano terra mediante porta in metallo da via Crescimbeni e al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione poiché il solaio della porzione centrale e la scala di collegamento con il piano seminterrato non sono stati ancora realizzati. A servizio del locale commerciale è presente un piccolo terrazzino che sul posto non è ben delimitato. Il piano seminterrato, per quello che è stato possibile visionare, anch'esso risulta allo stato grezzo e presenta due accessi da v.lo dell'Abbondanza.

La superficie lorda del locale, desunta dalla documentazione edilizia agli atti, è di circa mq 52,00 al p.t. con terrazzo di mq 9,75 e di circa mq 180,00 al p.s1

#### 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
Locale commerciale p.T	52,00	x	100 %	=	52,00
Locale commerciale p.S1	180,00	x	25 %	=	45,00
Terrazzo - p.T.	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>242,00</b>				<b>100,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: PRINCIPE International Luxury

Descrizione: Negozio centro storico

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.228,07 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Gabetti Franchising Macerata  
Descrizione: Locale commerciale centro storico su 2 livelli ristrutturato  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE EVANGELISTI S.A.S.  
Descrizione: Negozio centro storico  
Superfici principali e secondarie: 54  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 70.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
Descrizione: Locali commerciali di fascia media  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.267,00 pari a 1.267,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame che sono stati riportati in perizia, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 450,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Macerata per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA\_ esclusione dall'obbligo di redazione**

Per l'unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, richiamati dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE nei seguenti casi:

- edifici a cui si applica il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;



- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi;
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- **fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità;**
- manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 450,00 = **45.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale commerciale	100,00	0,00	45.000,00	45.000,00
				<b>45.000,00 €</b>	<b>45.000,00 €</b>

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: **€. 45.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 2

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

**A** locale commerciale a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **65,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale allo stato grezzo al piano terra di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.t., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: via Crescimbeni, sub. 8, sub 9, vano scala condominiale, v.lo dell'Abbondanza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>65,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.605,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.605,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 10656/6435 di repertorio, iscritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. 3067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1340 del 09/08/2016 (restizione di beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 5385/3027 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Macerata ai nn. 2827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.920.000.

Importo capitale: 3.840.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 920 del 28/07/2015 (restizione di beni) e n. 1302 del 04/08/2016 (restizione di beni)

L'iscrizione risulta gravare sui beni distinti al F. 67 part. 593 sub 2-3-4-5, poi soppressi e modificati con variazione catastale prot. 155038 del 07/12/2012.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 477 di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a MACERATA ai nn. 3735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta mediante mail da parte della società ROTABELLA s.r.l., quale detiene l'amministrazione del condominio, le spese condominiali scadute ed insolte sono di € 1.106,22, come da comunicazione datata 08/04/2024 allegata alla presente perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 58340/18843 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Macerata ai nn. 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

I titoli abilitativi che hanno riguardato la ristrutturazione dell'edificio, sono:

DIA n. 2004/1351 del 24/12/2004

Permesso di costruire n. 17/2006

Permesso di costruire n. 26/2007

Permesso di costruire n. 106/2009

Permesso di costruire n. 157/2013

Con Comunicazione del 26/04/2004, prot. 25489, la società costruttrice e titolare dei permessi di costruire, comunicava al Comune di Macerata, che alla data 26/05/2014, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultava non ancora ultimata nelle finiture.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. pos 6435 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di un edificio di civile abitazione sito in Macerata via Crescimbeni 4-6

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale per il completamento dell'unità immobiliare risultano trascorsi i termini di efficacia dei permessi di costruire rilasciati, pertanto ai sensi dell'art. 15, D.P.R. 380/2001 la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, con conseguente richiesta di agibilità.

**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 VIA CRESCIMBENI 6**  
**LOCALE COMMERCIALE**  
 DI CUI AL PUNTO A

**locale commerciale** a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **65,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale commerciale allo stato grezzo al piano terra di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.t., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: via Crescimbeni, sub. 8, sub 9, vano scala condominiale, v.lo dell'Abbondanza

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.



*Locale commerciale allo stato grezzo al p.T.*

**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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Locale commerciale allo stato grezzo al piano terra di un edificio residenziale con garage e locali commerciali al medesimo piano e appartamenti ai piani superiori posto nel centro storico del Comune di Macerata. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con affaccio nella parete nord su via Crescimbeni e della parete sud su v.lo dell'Abbondanza, le pareti ai lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura, la struttura orizzontale in latero-cemento.

L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione completata nell'anno 2013 e presenta alcune unità immobiliari in corso di definizione, altre completate ed abitate con spazi di natura condominiale.

Il prospetto esterno principale, su via Crescimbeni, si presenta intonacato e tinteggiatosi, gli infissi e il portone d'ingresso sono in legno. Il prospetto a sud su v.lo dell'Abbondanza si presenta anch'esso intonacato e tinteggiato, ad eccezione, del p.s1 il cui prospetto è in muratura con mattoni a vista non rifinito. Gli ingressi da tale vicolo all'edificio condominiale non presentano infissi ma chiusure provvisorie con tavole in legno e rete metallica.

Il locale commerciale in oggetto ha accesso esclusivamente dal vano scala condominiale, il cui ingresso principale è su via Crescimbeni n. 6 e al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione poiché risulta privo di dotazioni impiantistiche, le pareti non sono intonacate e il piano di calpestio è privo di massetto e pavimento. Le aperture, i cui affacci sono tutti su v.lo dell'Abbondanza, sono dotate di infissi e oscuranti esterni costituiti da persiane.

La superficie lorda del locale commerciale è di circa mq 62,00 al p.t. con terrazzo di mq 10,50.

#### **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA\_ esclusione dall'obbligo di redazione**

Per l'unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, richiamati dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE nei seguenti casi:

- edifici a cui si applica il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi;
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- **fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità;**
- manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

#### 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
Locale commerciale p.T	62,00	x	100 %	=	62,00

Terrazzo - p.T.	10,50	x	30 %	=	3,15
<b>Totale:</b>	<b>72,50</b>				<b>65,15</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: PRINCIPE International Luxury

Descrizione: Negozio centro storico

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.228,07 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: Gabetti Franchising Macerata

Descrizione: Locale commerciale centro storico su 2 livelli ristrutturato

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.636,36 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE EVANGELISTI S.A.S.

Descrizione: Negozio centro storico

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.296,30 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Locali commerciali di fascia media

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo: 1.267,00 pari a 1.267,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame che sono stati riportati in perizia, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 700,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Macerata per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 65,15 x 700,00 = **45.605,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.605,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.605,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	locale commerciale	65,15	0,00	45.605,00	45.605,00
				<b>45.605,00 €</b>	<b>45.605,00 €</b>

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: **€. 45.605,00**

**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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 45.605,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 3

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

**A** appartamento in corso di definizione a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **55,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento in corso di definizione al piano primo di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 13, vano scala condominiale.  
Unità immobiliare graffata con F. 67 part. 668 sub 7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.160,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.160,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

**DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 10656/6435 di repertorio, iscritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. 3067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1340 del 09/08/2016 (restizione di beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 5385/3027 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Macerata ai nn. 2827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.920.000.

Importo capitale: 3.840.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 920 del 28/07/2015 (restizione di beni) e n. 1302 del 04/08/2016 (restizione di beni)

L'iscrizione risulta gravare sui beni distinti al F. 67 part. 593 sub 2-3-4-5, poi soppressi e modificati con variazione catastale prot. 155038 del 07/12/2012.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 477 di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a MACERATA ai nn. 3735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta mediante mail da parte della società ROTABELLA s.r.l., quale

detiene l'amministrazione del condominio, le spese condominiali scadute ed insolute sono di € 1.106,22, come da comunicazione datata 08/04/2024 allegata alla presente perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 58340/18843 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Macerata ai nn. 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

I titoli abilitativi che hanno riguardato la ristrutturazione dell'edificio, sono:

DIA n. 2004/1351 del 24/12/2004

Permesso di costruire n. 17/2006

Permesso di costruire n. 26/2007

Permesso di costruire n. 106/2009

Permesso di costruire n. 157/2013

Con Comunicazione del 26/04/2004, prot. 25489, la società costruttrice e titolare dei permessi di costruire, comunicava al Comune di Macerata, che alla data 26/05/2014, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultava non ancora ultimata nelle finiture.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. **pos 6435** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di un edificio di civile abitazione sito in Macerata via Crescimbeni 4-6

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale per il completamento dell'unità immobiliare risultano trascorsi i termini di efficacia dei permessi di costruire rilasciati, pertanto ai sensi dell'art. 15, D.P.R. 380/2001 la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, con conseguente richiesta di agibilità.

**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**

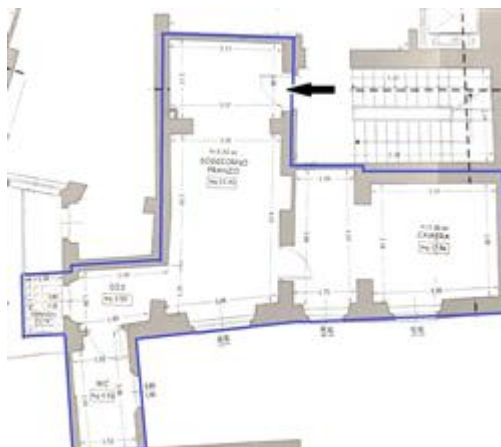
**BENI IN MACERATA VIA CRESCIMBENI 6**  
**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE**  
 DI CUI AL PUNTO A

**appartamento in corso di definizione** a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **55,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Appartamento in corso di definizione al piano primo di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: sub 13, vano scala condominiale.  
 Unità immobiliare graffata con F. 67 part. 668 sub 7

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.



*Appartamento in corso di definizione al p.1°*

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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in corso di definizione al p.1° di un edificio residenziale condominiale posto nel centro storico del Comune di Macerata. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con affaccio nella parete nord su via Crescimbeni e della parete sud su v.lo dell'Abbondanza, le pareti ai lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura, la struttura orizzontale in latero-cemento.

L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione completata nell'anno 2013 e presenta al suo interno alcune unità immobiliari in corso di costruzione, altre completate ed abitate.

Il prospetto esterno principale, su via Crescimbeni, si presenta intonacato e tinteggiatosi, gli infissi e il portone d'ingresso sono in legno. Il prospetto a sud su v.lo dell'Abbondanza si presenta anch'esso intonacato e tinteggiato, ad eccezione, del p.s.l il cui prospetto è in muratura con mattoni a vista non rifinito. Gli ingressi da tale vicolo all'edificio condominiale non presentano infissi ma chiusure provvisorie con tavole in legno e rete metallica.

L'appartamento oggetto di valutazione è raggiungibile al p.1° attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale.

Dalla porta d'ingresso di tipo blindato si accede ad un ampio ingresso/disimpegno affacciato sulla zona cucina/soggiorno. Nella porzione est, rispetto al soggiorno, è posta un'ampia camera da letto, mentre nella porzione ovest è presente un bagno affacciato su disimpegno. A servizio dell'appartamento è presente un piccolo terrazzo, che al momento del sopralluogo si non è completato e privo di balaustra di protezione.

L'unità abitativa è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato nella zona giorno, piastrelle in ceramica nel bagno e listoni in parquet per la camera da letto. Il bagno presenta rivestimento alle pareti in ceramica ed è dotato di tutti i sanitari e piatto doccia. Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, le finestre in legno sono con vetro camera e gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno e le porte interne sono in legno tamburato colore bianco.

Il quadro elettrico, il cui impianto è sottotraccia, è posizionato vicino alla porta d'ingresso e l'impianto termico è di tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a gas metano installata nella zona giorno. Al momento del sopralluogo non risultano installate le placche di finitura nelle prese e interruttori, il citofono e lo scaldasalviette nel bagno.

Complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è di circa 55,00 mq, oltre a circa 2,00 mq per il piccolo terrazzino.

Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna degli spazi e sulle dimensioni si rimanda alla planimetria allegata.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA\_ esclusione dall'obbligo di redazione**

Per l'unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, richiamati dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE nei seguenti casi:

- edifici a cui si applica il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;

- edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi;
- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- **fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità;**
- manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al p. 1°	55,00	x	100 %	=	55,00
Terrazzo	2,00	x	30 %	=	0,60
<b>Totale:</b>	<b>57,00</b>				<b>55,60</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA Macerata

Descrizione: Appartamento centro storico su due piani

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 1.492,31 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata

Descrizione: Appartamento centro storico (2° piano senza ascensore)



Superfici principali e secondarie: 122  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 98.000,00 pari a 803,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: TEMPOCASA Macerata  
Descrizione: Appartamento centro storico  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 87.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Engel & Völkers Civitanova Marche  
Descrizione: Appartamento centro storico in edificio ristrutturato di recente  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Abitazioni in normale stato di conservazione  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
Descrizione: Abitazioni di fascia media  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.090,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle

caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame che sono stati riportati in perizia, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 1100,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Macerata per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,60 x 1.100,00 = **61.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.160,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento in corso di definizione	55,60	0,00	61.160,00	61.160,00
				<b>61.160,00 €</b>	<b>61.160,00 €</b>

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: **€ 61.160,00**

### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.160,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 4

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

**A** appartamento in corso di definizione a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **88,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Appartamento in corso di definizione al piano primo di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 12, sub 14 e vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>88,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.790,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 97.790,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 10656/6435 di repertorio, iscritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. 3067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1340 del 09/08/2016 (restizione di beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 5385/3027 di repertorio, iscritta il 07/08/2009 a Macerata ai nn. 2827, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 1.920.000.

Importo capitale: 3.840.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Annotazione n. 920 del 28/07/2015 (restizione di beni) e n. 1302 del 04/08/2016 (restizione di beni)

L'iscrizione risulta gravare sui beni distinti al F. 67 part. 593 sub 2-3-4-5, poi soppressi e modificati con variazione catastale prot. 155038 del 07/12/2012.

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 477 di repertorio, trascritta il 04/04/2023 a MACERATA ai nn. 3735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione pervenuta mediante mail da parte della società ROTABELLA s.r.l., quale detiene l'amministrazione del condominio, le spese condominiali scadute ed insolte sono di € 1.106,22, come da comunicazione datata 08/04/2024 allegata alla presente perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 58340/18843 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Macerata ai nn. 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

I titoli abilitativi che hanno riguardato la ristrutturazione dell'edificio, sono:

DIA n. 2004/1351 del 24/12/2004

Permesso di costruire n. 17/2006

Permesso di costruire n. 26/2007

Permesso di costruire n. 106/2009

Permesso di costruire n. 157/2013

Con Comunicazione del 26/04/2004, prot. 25489, la società costruttrice e titolare dei permessi di costruire, comunicava al Comune di Macerata, che alla data 26/05/2014, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risultava non ancora ultimata nelle finiture.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Permesso di costruire N. pos 6435 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con adeguamento sismico di un edificio di civile abitazione sito in Macerata via Crescimbeni 4-6

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Allo stato attuale per il completamento dell'unità immobiliare risultano trascorsi i termini di efficacia dei permessi di costruire rilasciati, pertanto ai sensi dell'art. 15, D.P.R. 380/2001 la realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata al rilascio di nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire, con conseguente richiesta di agibilità.

**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

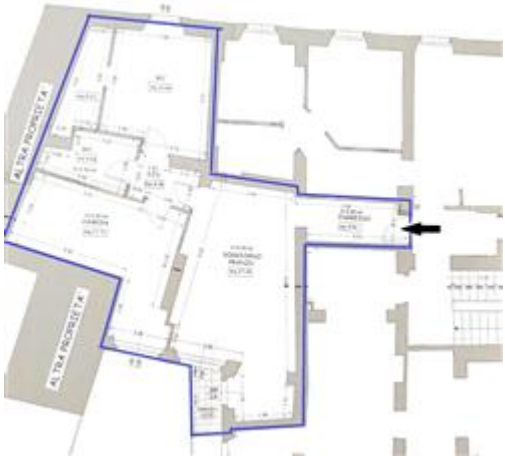
**BENI IN MACERATA VIA CRESCIMBENI 6**  
**APPARTAMENTO IN CORSO DI DEFINIZIONE**  
 DI CUI AL PUNTO A

**appartamento in corso di definizione** a MACERATA via Crescimbeni 6, della superficie commerciale di **88,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Appartamento in corso di definizione al piano primo di edificio commerciale/residenziale ubicato nel centro storico del Comune di Macerata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 593 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Crescimbeni, piano: p.1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: sub 12, sub 14 e vano scala condominiale.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2013.



*Appartamento in corso di definizione al p.1°*

**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. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in corso di definizione al p.1° di un edificio residenziale condominiale posto nel centro storico del Comune di Macerata. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra ed uno seminterrato con affaccio nella parete nord su via Crescimbeni e della parete sud su v.lo dell'Abbondanza, le pareti ai lati est ed ovest sono in aderenza con edifici di altra proprietà.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura, la struttura orizzontale in latero-cemento.

L'immobile nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione completata nell'anno 2013 e presenta al suo interno alcune unità immobiliari in corso di costruzione, altre completate ed abitate.

Il prospetto esterno principale, su via Crescimbeni, si presenta intonacato e tinteggiatosi, gli infissi e il portone d'ingresso sono in legno. Il prospetto a sud su v.lo dell'Abbondanza si presenta anch'esso intonacato e tinteggiato, ad eccezione, del p.s1 il cui prospetto è in muratura con mattoni a vista non rifinito. Gli ingressi da tale vicolo all'edificio condominiale non presentano infissi ma chiusure provvisorie con tavole in legno e rete metallica.

L'appartamento oggetto di valutazione è raggiungibile al p.1° attraverso il vano scala e l'ascensore condominiale.

Dalla porta d'ingresso di tipo blindato si accede ad un ampio ingresso/disimpegno affacciato sulla zona soggiorno e cucina. Dalla zona giorno si accede a quella notte costituita da due camere da letto matrimoniali e due bagni, di cui uno interno alla camera posizionata a nord. A servizio dell'appartamento è presente un piccolo terrazzo con accesso dalla zona giorno, che al momento del sopralluogo non è completato e privo di balaustra di protezione.

L'unità abitativa è pavimentata interamente con listoni di parquet e le pareti sono intonacate e tinteggiate. I due bagni sono pavimentati e rivestiti con piastrelle di ceramica e dotati di tutti i sanitari e piatto doccia. Entrambi i servizi igienici sono privi di aperture dirette verso l'esterno e negli stessi non risultano installati gli scaldi salviette pur essendo presenti le predisposizione.

Le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno.

Il quadro elettrico, il cui impianto è sottotraccia, è posizionato vicino alla porta d'ingresso e l'impianto termico è di tipo a pannelli radianti a pavimento con caldaia a gas metano installata nella zona giorno. Al momento del sopralluogo non risultano installate le placce di finitura nelle prese e interruttori ed il citofono.

Complessivamente la superficie lorda dell'appartamento è di circa 88,00 mq, oltre a circa 3,00 mq per il piccolo terrazzino.

Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna degli spazi e sulle dimensioni si rimanda alla planimetria allegata.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA\_esclusione dall'obbligo di redazione**

Per l'unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005, richiamati dall'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Nello specifico, non è obbligatorio predisporre l'APE nei seguenti casi:

- edifici a cui si applica il codice dei beni culturali e del paesaggio;
- fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;
- edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili, ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione;
- edifici agricoli o rurali, non residenziali, sprovvisti di impianti di climatizzazione;
- edifici dichiarati inagibili o collabenti;
- box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi;



- strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi;
- edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;
- ruderi, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile;
- **fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità;**
- manufatti non riconducibili alla definizione di edificio.

Per i ruderi, i fabbricati in costruzione e i manufatti permane l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del titolo abilitativo.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al p. 1°	88,00	x	100 %	=	88,00
Terrazzo	3,00	x	30 %	=	0,90
<b>Totale:</b>	<b>91,00</b>				<b>88,90</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA Macerata

Descrizione: Appartamento centro storico su due piani

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 194.000,00 pari a 1.492,31 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: FF IMMOBILIARE Macerata

Descrizione: Appartamento centro storico (2° piano senza ascensore)

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 803,28 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: TEMPOCASA Macerata  
Descrizione: Appartamento centro storico  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 87.000,00 pari a 1.450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Engel & Völkers Civitanova Marche  
Descrizione: Appartamento centro storico in edificio ristrutturato di recente  
Superfici principali e secondarie: 150  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate  
Descrizione: Abitazioni in normale stato di conservazione  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.425,00 pari a 1.425,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/04/2024  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare  
Descrizione: Abitazioni di fascia media  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.090,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame che sono

stati riportati in perizia, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 1.100,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Macerata per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,90 x 1.100,00 = **97.790,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.790,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.790,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento in corso di definizione	88,90	0,00	97.790,00	97.790,00
				<b>97.790,00 €</b>	<b>97.790,00 €</b>

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: **€. 97.790,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.790,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2021

## LOTTO 5

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

**A** Edificio cielo - terra da ristrutturare a MACERATA Francesco Crispi 137, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio da ristrutturare a destinazione abitativa con garage al p.t. posto nel centro storico del Comune di Macerata.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 668 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 668 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 668 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Il sub 5 è stato generato dalla divisione del sub 4 (divisione prot. MC0155033 del 07/12/2012) la quale ha anche generato il sub 6. Quest'ultimo è stato soppresso e graffato con unità immobiliare confinante della medesima proprietà e distinta al F. 67 part. 593 sub 12 (variazione prot. MC0155038 del 07/12/2012).
- foglio 67 particella 668 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 139, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>380,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 171.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/01/2004 a firma di Notaio Valeri Lorenzo ai nn. 25589/5431 di repertorio, iscritta il 17/12/2003 a Macerata ai nn. 16, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 2.625.000.

Importo capitale: 1.750.000.

Durata ipoteca: 3 anni.

Annotazione n. 1732 del 22/06/2007 (restizione di beni)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2011 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 10656/6435 di repertorio, iscritta il 28/11/2011 a Macerata ai nn. 3067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 900.000.

Importo capitale: 450.000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n. 1340 del 09/08/2016 (restizione di beni)

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/03/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 28/04/2021 a Macerata ai nn. 4817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Le unità immobiliari riportate nella nota di trascrizione sono le seguenti: F. 67 part. 668 sub 1-2-3-4. Dalle visure storiche in allegato emerge che il sub 4 è stato soppresso originando i sub 5 e 6 (divisione prot. MC0155033 del 07/12/2012). Il sub 6 a sua volta è stato soppresso e graffato con unità immobiliare confinante della medesima proprietà e distinta al F. 67 part. 593 sub 12 (variazione prot. MC0155038 del 07/12/2012).

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2003), con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 58340/18843 di repertorio, trascritto il 05/01/2004 a Macerata ai nn. 42

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/10/2024 fino al 16/12/2003), con atto stipulato il 02/10/2024 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro ai nn. 40822 di repertorio, trascritto il 08/02/2000 a Macerata ai nn. 1009

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Comunicazione di manutenzione ordinaria **N. 944/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/06/2000 con il n. 20737 di protocollo

Comunicazione opere di messa in sicurezza **N. 806/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di messa in sicurezza, opere di puntellamento e opere provvisorie dei fabbricati, presentata il 03/08/2004 con il n. 26669 di protocollo.

La comunicazione riguarda il fabbricato oggetto della presente perizia ed il fabbricato al F. 67 part. 593 della stessa proprietà.

Denuncia inizio attività **N. 874/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 14/08/2004 con il n. 27595 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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 FRANCESCO CRISPI 137, QUARTIERE CENTRO STORICO

## EDIFICIO CIELO - TERRA DA RISTRUTTURARE

DI CUI AL PUNTO A

**Edificio cielo - terra da ristrutturare** a MACERATA Francesco Crispi 137, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **380,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Edificio da ristrutturare a destinazione abitativa con garage al p.t. posto nel centro storico del Comune di Macerata.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 668 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 668 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 67 particella 668 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 137, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Il sub 5 è stato generato dalla divisione del sub 4 (divisione prot. MC0155033 del 07/12/2012) la quale ha anche generato il sub 6. Quest'ultimo è stato soppresso e graffiato con unità immobiliare confinante della medesima proprietà e distinta al F. 67 part. 593 sub 12 (variazione prot. MC0155038 del 07/12/2012).
- foglio 67 particella 668 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 56 mq, rendita 124,36 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO CRISPI n. 139, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . 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 scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio residenziale cielo – terra posto nel centro storico del Comune di Macerata costituito da quattro piani fuori terra con al p.t. garage ed ingresso con vano scala comune per le tre unità abitative poste rispettivamente al p.1, p.2 e p.3 e catastalmente suddivise in n. 3 sub differenti.

L'edificio presenta accesso principale su via Francesco Crispi (n.c. 137 parte abitativa e n.c. 139 locale garage) e per i piani 1°, 2° e 3° un accesso ed affacci sul prospetto nord in v.lo dell'Abbondanza, al p.t. la parete nord risulta sottostrada.

Nei lati est ed ovest (p.t., p.1° e p.2°) il fabbricato è in aderenza con altri edifici di tipo residenziale mentre il p.3° presenta n. 3 aperture.

La struttura portante verticale dell'immobile è in muratura, la struttura orizzontale compresa quella di copertura è costituita da solai in legno. Il solaio di copertura è stato oggetto di rifacimento nell'anno 2004 così come emerge dalla pratiche edilizie ed in parte accertato in sede di sopralluogo.

L'immobile, la cui superficie lorda è di circa 380,00 mq, risulta in disuso da vario tempo, privo di dotazioni impiantistiche, le utenze non sono allacciate e si presenta privo dei minimi requisiti abitativi a meno di ristrutturazione di tipo pesante.

I prospetti esterni si presentano in muratura a faccia – vista e gli infissi, ove presenti, sono in legno e in generale in pessimo stato di conservazione.





CLASSE ENERGETICA:

[148,70 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 43023-51243 registrata in data 31/10/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra (garage e ingresso comune)	110,00	x	100 %	=	110,00
P.1° (abitazione e vano scala comune)	90,00	x	100 %	=	90,00
P.2° (abitazione e vano scala comune)	90,00	x	100 %	=	90,00
P.3° (abitazione e vano scala comune)	90,00	x	100 %	=	90,00
<b>Totale:</b>	<b>380,00</b>				<b>380,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima. Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 450,00 al mq di superficie commerciale. La valutazione è riferita allo stato attuale del fabbricato così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti sulle parti comuni.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 380,00 x 450,00 = **171.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Vari operatori settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Edificio cielo - terra da ristrutturare	380,00	0,00	171.000,00	171.000,00
				<b>171.000,00 €</b>	<b>171.000,00 €</b>

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: **€. 171.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.000,00**

data 04/10/2024

il tecnico incaricato  
geom. Tamara Romagnoli