



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
(AMCO S.P.A.)

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:
Avv. Antonio Maria Golini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sofia Burattini

CF: BRTSFO70A62B474B
con studio in MACERATA (MC) via della Pace, 118
telefono: 3474820723
email: s.burattini@archiworld.it
PEC: sofia.burattini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TREIA via Paolo VI 1, 3, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **121,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 181 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Paolo VI, n.1, piano: 2, intestato a

Coerenze: la coerenza oggettiva è verificata; la coerenza soggettiva è verificata; confini: sub. 14 (BBNC, scale), sub. 6 (ditta Stura Pierina, Tartarelli Patrizia) il sub. 5 comprende anche una cantina posta al piano seminterrato, accessibile dalla corsia garage (sub. 13) ed un sottotetto, accessibile dal sub. 14 (vano scala).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 181 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 20 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: via Paolo VI, 3, piano: S1, intestato a

Coerenze: La coerenza soggettiva è verificata; La coerenza oggettiva non è verificata (si veda il paragrafo 8 riguardante i giudizi di conformità); i confini sono il sub. 13 (BBNC), il sub. 7 (ditta Cotognini Graziella e Lancioni Piergiuseppe), il sub. 9 (ditta Stura Pierina, Tartarelli Patrizia).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.682,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.238,66
Data di conclusione della relazione:	20/10/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Secondo quanto comunicato dall'agenzia delle Entrate a seguito della richiesta di verificare l'esistenza di contratti di locazione in riferimento all'immobile in oggetto ed al debitore esecutato, all'archivio dell'anagrafe tributaria non risultano contratti di locazione registrati.

Alla data del sopralluogo, eseguito il giorno 20/06/2025 congiuntamente al custode giudiziario, l'immobile è risultato essere 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** attiva, stipulata il 28/01/2015 a firma di notaio C. Alessandrini Calisti ai nn. 81900/39184 di repertorio, iscritta il 03/02/2015 a Macerata ai nn. 1387/153, a favore di Veneto Banca S.c.p.a. con sede in Montebelluna (TV) (C.F.: 00208740266), contro

per i diritti pari a 1/1 della piena proprietà.,

derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 144.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Debitore non datore di ipoteca

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 27/09/2023 ai nn. 2564 di repertorio, trascritta il 03/11/2023 a Macerata ai nn. 15905/11995, a favore di Amco-asset Management Company S.p.A. con sede in Napoli (C.F.: 05828330638), contro

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:	€. 450,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.709,93
Millesimi condominiali:	il condominio non è dotato di tabelle millesimali, le spese vengono ripartite fra le unità immobiliari con la quota di 1/6 per ciascun condomino
Ulteriori avvertenze:	
L'amministratore di condominio ha riferito che al momento non sono previste nè deliberate spese condominiali straordinarie.	
Il condomino, oltre che per le spese ordinarie sopra riportate risulta debitore per le seguenti spese straordinarie:	
<ul style="list-style-type: none"> • lavori scale, garage, cancello : € 3.136,75; • lavori facciate esterne: € 15.087,63. 	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione ipocatastale esaminata la continuità nelle trascrizioni è verificata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/01/2015), con atto stipulato il 28/01/2015 a firma di C. Alessandrini Calisti ai nn. 81899/39183 di repertorio, trascritto il 02/02/2015 a Macerata ai nn. 1203/924

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

A per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1984 fino al 28/01/2015), con atto stipulato il 28/06/1984 a firma di notaio c. Alessandrini Calisti ai nn. 31571 di repertorio, trascritto il 05/07/1984 a Macerata ai nn. 7117/5326

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **3734** e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione in zona P.E.E.P. di Chiesanuova, rilasciata il 07/04/1981 con il n. 3734 di protocollo, agibilità del 03/12/1983 con il n. 9468/4 di protocollo. Variante autorizzata con Concessione n. 222/83 del 18/10/1983



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona C - residenziale di espansione, art. 21 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

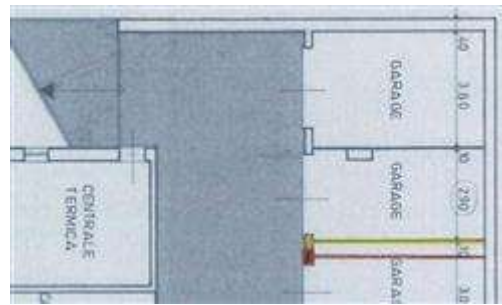
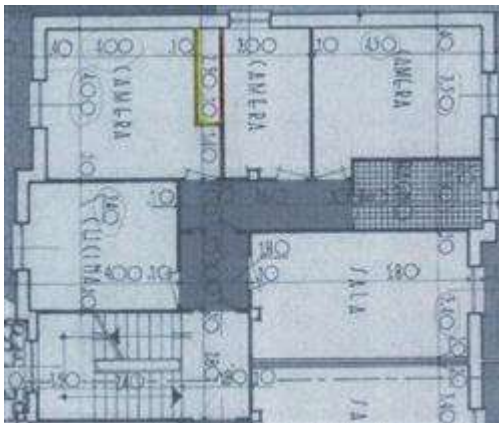
Sono state rilevate le seguenti difformità: Difforme posizione di un tramezzo nell'appartamento fra due camere e difforme posizione della parete nord est del garage (entrambe eccedenti la tolleranza). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €.1.000,00
- diritti di segreteria: €.120,00
- spese tecniche: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria dell'autorimessa, part. 181, sub. 8, il divisorio nord-ovest è in posizione diversa da quella realizzata con difformità anche della consistenza che risulta inferiore rispetto a quella effettiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento tramite procedura DOCFA .

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

Costi di regolarizzazione:

- : €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solo al sub. 8 (autorimessa)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TREIA VIA PAOLO VI 1, 3, FRAZIONE CHIESANUOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREIA via Paolo VI 1, 3, frazione Chiesanuova, della superficie commerciale di **121,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 181 sub. 5 (catasto fabbricati), consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: via Paolo VI, n.1, piano: 2, intestato a

Coerenze: la coerenza oggettiva è verificata; la coerenza soggettiva è verificata; confini: sub. 14 (BBNC, scale), sub. 6 (ditta Stura Pierina, Tartarelli Patrizia) il sub. 5 comprende anche una cantina posta al piano seminterrato, accessibile dalla corsia garage (sub. 13) ed un sottotetto, accessibile dal sub. 14 (vano scala).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito a Treia, frazione Chiesanuova, all'incrocio tra la strada provinciale (via Don Sturzo) e via Paolo VI, in zona residenziale C. La frazione dista circa 4 km dal centro di Treia.

Il fabbricato è un condominio composto da sei unità immobiliari, ultimato nel 1983 (anno



del rilascio dell'agibilità). La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti in laterizio, i solai sono in laterocemento, la copertura è a falde, gli infissi in legno.

L'unità immobiliare si trova al terzo piano fuori terra con affacci su tre fronti. Un piccolo vano di ingresso immette nella cucina (12 mq circa), che da su via Paolo VI, e nel soggiorno (20 mq circa) posto sul fronte opposto. La zona notte è composta da tre camere: due doppie (16 mq e 17 mq circa) e una singola (11,50 mq circa). È presente un unico servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno. Due balconi completano l'abitazione: il primo sul fronte principale, accessibile dalla cucina e da una camera matrimoniale, il secondo sul retro, a servizio del soggiorno.

Finiture e stato di conservazione

L'appartamento, ad eccezione degli infissi esterni, si presenta in condizioni manutentive discrete, sebbene le finiture e gli impianti risultino ormai datati. Le parti condominiali sono in buono stato, essendo stati oggetto di manutenzione recente.

Gli infissi esterni sono in legno, con sistema vetrocamera costituito da doppio vetro e canalina distanziatrice in alluminio, la tipologia costruttiva e i materiali impiegati risultano ormai superati rispetto agli attuali standard prestazionali, sia in termini di trasmittanza termica sia di isolamento acustico; il loro stato di conservazione è complessivamente mediocre per la mancanza di adeguata manutenzione. Le finestre sono oscurate da avvolgibili in PVC.

Le porte interne sono tamburate con impiallacciatura in legno, pavimenti e rivestimenti sono in ceramica.

L'impianto di riscaldamento era in origine centralizzato ma è stato dismesso per essere sostituito con impianti autonomi; tuttavia nell'unità immobiliare in oggetto, non abitata, il proprietario ha dichiarato di non avere mai installato una generatore autonomo, per cui l'impianto di climatizzazione non è attualmente funzionante. Sono invece presenti uno scaldacqua elettrico in bagno e un caminetto in cucina.

Accessori

Soffitta: è accessibile da una botola con scala retrattile situata nel vano scale comune, la porzione di pertinenza dell'immobile è quella che si trova sopra l'unità immobiliare.

Cantina: ubicata al piano seminterrato ha superficie calcolata da planimetria di circa 15 mq. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedervi.

Autorimessa: si trova al piano seminterrato, ha una superficie netta di circa 17,20 mq.

CLASSE ENERGETICA:



[266,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251015-043054-48946 registrata in data 15/10/2025

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
appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00



balconi	14,50	x	30 %	=	4,35
soffitta (porzione con altezza superiore 1,50 m)	13,50	x	25 %	=	3,38
cantina	17,50	x	25 %	=	4,38
Totale:	154,50				121,10

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 181 sub. 8 (catasto fabbricati), consistenza 20 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: via Paolo VI, 3, piano: S1, intestato a .

Coerenze: La coerenza soggettiva è verificata; La coerenza oggettiva non è verificata (si veda il paragrafo 8 riguardante i giudizi di conformità); i confini sono il sub. 13 (BBNC), il sub. 7 (ditta Cotognini Graziella e Lancioni Piergiuseppe), il sub. 9 (ditta Stura Pierina, Tartarelli Patrizia).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	19,50	x	50 %	=	9,75
Totale:	19,50				9,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata condotta mediante un procedimento di stima monoparametrico, basato sull'individuazione di un valore medio unitario di mercato. Le superfici sono state desunte dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e l'Agenzia del Territorio e successivamente verificate a campione in sede di sopralluogo.

Il valore unitario di riferimento è stato determinato come media aritmetica tra i valori rilevati per la zona, relativi ad abitazioni civili in normale stato di conservazione, forniti da:

- OMI: € 950,00/mq;
- Borsino Immobiliare: € 927,00/mq.

Ne consegue una media pari a:
 $(950,00 + 927,00) / 2 = € 938,50/mq.$

Al valore così determinato è stata applicata una decurtazione per tener conto della mancanza del generatore dell'impianto di riscaldamento, il cui costo di ripristino (comprensivo della posa in opera di una caldaia, degli eventuali accessori e della pratica tecnica con relazione ex L. 10/91) è stato stimato in via puramente indicativa in € 5.000,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,10	x	938,50	=	113.652,35
Valore superficie accessori:	9,75	x	938,50	=	9.150,38
					122.802,73

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
assenza del generatore di calore	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.802,73
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.802,73

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata utilizzando il metodo sintetico basato sulla comparazione di valori di mercato di immobili simili per localizzazione, destinazione d'uso, consistenza, finiture, stato di manutenzione e conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Treia, agenzie: intermediatori immobiliari operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI, sito "borsinoimmobiliare.it"

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	121,10	9,75	117.802,73	117.802,73
				117.802,73 €	117.802,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.120,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 114.682,73

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: €. 5.734,14

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: €. 1.709,93

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: €. 107.238,66

data 20/10/2025

il tecnico incaricato
Sofia Burattini

