



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

121/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Di Gennaro Filomena

CUSTODE:

IVG - Istituto Vendite Giudiziarie.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Paola Passeri

CF:PSSPLA65M50L366F

con studio in MACERATA (MC) Via dei Velini 62

telefono: 0733541418

email: studiopaolapasseri@gmail.com

PEC: paola.passeri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **214,25** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via principale, attraverso la corte comune del fabbricato. Dal piano terra, mediante uno scivolo e un portoncino d'ingresso in legno, si accede all'abitazione.

La proprietà è costituita da un'abitazione sita al piano terra, un ripostiglio al piano ammezzato e un ripostiglio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 125 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Borgo Conce, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 151 P.III 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.III 360 e Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.III 124

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2008.

B **ufficio** a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **155,84** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.



L'accesso all'immobile avviene dalla via principale. Dal piano seminterrato mediante un portoncino d'ingresso in legno, si accede ai locali con destinazione ufficio.

La proprietà è costituita da dei locali da adibire ad uso ufficio al piano seminterrato e alcune sale al piano interrato, i lavori nell'immobile non sono mai stati ultimati, ma sospesi come da comunicazione prot. 22185 del 11.12.2010. L'immobile è privo di infissi, sono presenti solo delle grate chiuse con pannelli in plexiglass per non far entrare animali. Non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile poiché non era accessibile da nessun ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 125 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Borgo Conce, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord: Foglio 151 P.IIa 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.IIa 360 e Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.IIa 124

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2008.

C **Terreno a piazza e aree pedonali** a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di particella di terreno censita come relitto stradale, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

La p.IIa è prospiciente all'ingresso dello stabile censito al foglio 151 p.IIa 125 sub 3., e risulta essere pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 360 (catasto terreni), qualità/classe relit strad, superficie 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord: Strada Comunale delle Conce Sud: Via del Vallato Est: Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.IIa 125

Il terreno presenta una forma regolare

D **terreno vincolato a verde pubblico** a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art.



37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

e in parte a : - Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1).

La p.lla è adiacente all'immobile censito al foglio 151 p.lla 125, e risulta essere lasciata a verde e fa parte della corte del fabbricato adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 430, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Via del Vallato, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 151 P.lla 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.lla 125 Ovest: Foglio 164 P.lla 36

Il terreno presenta una forma regolare

E terreno vincolato a verde pubblico a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1)

Nella p.lla sembra insistere un manufatto in muratura adibito a cabina elettrica.

Dalla mappa catastale sembra esserci un'incongruenza nell'estensione della p.lla.

Identificazione catastale:

- foglio 164 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 210, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Via del Vallato, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 164 P.lla 36 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 164 P.lla 36 Ovest: Foglio 164 P.lla 226

Il terreno presenta una forma regolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.059,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 220.903,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 220.903,78
Data di conclusione della relazione: 29/09/2025

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:

Atto Pubblico Amministrativo, stipulata il 12/11/2008 a firma di Dir. Reg. Beni Culturali delle Marche ai nn. 113 di repertorio, trascritta il 25/11/2008 a Macerata ai nn. RP 11419 - RG 18141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Convenzione Amministrativa.

La formalità è riferita solamente a Foglio 151 - P.lla 125 .

Non viene identificato il subalterno.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/08/2005 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. Rep 16593/4778 di repertorio, iscritta il 02/09/2005 a Macerata ai nn. RP 3194 - RG 13421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario.

Importo ipoteca: 382.500,00.

Importo capitale: 255.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'unità negoziale era costituita dall'intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 151, P.lla 125 del Comune di San Severino Marche con destinazione D/1 (Opificio). E' presente una Formalità successiva (Iscrizione) presentata il 13/08/2025 al RP 1776-Rg 13030, quale Ipoteca in rinnovazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2006 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. Rep 18164/5563 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a Macerata ai nn. RP 3447 - RG 13095, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a



garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 360.000,00.

Importo capitale: 240.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'unità negoziale era costituita dall'intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 151, P.lla 125 del Comune di San Severino Marche con destinazione D/1 (Opificio)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1146/2018 di repertorio, iscritta il 15/03/2019 a Macerata ai nn. RP 396 - RG 3234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 37.946,82

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/08/2005 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. Rep 16593/4778 di repertorio, registrata il 02/09/2005 a Macerata ai nn. RP 3194 - RG 13421, iscritta il 13/08/2025 a Macerata ai nn. RP 1776 - RG 13030, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario.

Importo ipoteca: 382.500,00.

Importo capitale: 255.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Trattasi di rinnovo di ipoteca RP 3194 del 02/09/2005, dove all'epoca l'unità negoziale era costituita dall'intero fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al foglio 151, P.lla 125 del Comune di San Severino Marche con destinazione D/1 (Opificio).

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1146/2018 di repertorio, iscritta il 22/10/2018 a Macerata ai nn. RP 1689 - RG 11965, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 37.946,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1603 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Macerata ai nn. RP 9072 - RG 12014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18 e 6/18 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2005), con atto stipulato il 06/06/2005 a firma di Notaio Enrico Damiani ai nn. Rep. 16235/4645 di repertorio, trascritto il 09/06/2005 a Macerata ai nn. RP 5100 - RG 8735.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 125 Sub 2 e 3 (Comune di San Severino Marche).

Nell'atto viene riportato l'acquisto del solo immobile identificato catastalmente per il Comune di San Severino Marche al foglio 151 p.lla 125, che a seguito di variazione catastale del 19/12/2007 Pratica n. MC0310076 per il lavori di divisione e restauro sono diventati foglio 151 p.lla 125 sub 2 e foglio 151 p.lla 125 sub 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18 e 6/18 in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 04/01/2007), con atto stipulato il 04/01/2007 a firma di Notaio Enrico Damiani ai nn. Rep. 18935/6034 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a Macerata ai nn. RP 337 - RG 409.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 124 e 177

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2010), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Comune di San Severino Marche ai nn. Rep. 4799 di repertorio, trascritto il 18/01/2011 a Macerata ai nn. RP 426- RG 633.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 360

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 29/12/2010).

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 360

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1983 fino al 04/01/2007), con atto stipulato il 03/08/1983 a firma di Notaio Marchesini Nico ai nn. Rep 48359 di repertorio, registrato il 12/08/1983 a Macerata ai nn. Reg n. 3996.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito al foglio 164 p.lla 177

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/1983 fino al 06/06/2005), con atto stipulato il 03/08/1983 a firma di Notaio Marchesini Nico ai nn. Rep 48359 di repertorio, registrato il 12/08/1983 a Macerata ai nn. Reg n. 3996.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito al foglio 151 p.lla 125 Sub 2 e 3 (Comune di San Severino Marche)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1993 fino al 04/01/2007), registrato il 26/10/1993 a Tolentino ai nn. n. 471 - Volume 151.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 164 p.lla 177.

A seguito di morte del sig. Ceci Franco

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 28/04/1993 fino al 06/06/2005), registrato il 26/10/1993 a Tolentino ai nn. n. 471 - Volume 151.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 125 Sub 2 e 3 (Comune di San Severino Marche).

A seguito di morte del sig. Ceci Franco

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1997 fino al 04/01/2007), registrato il 22/04/1998 a Tolentino ai nn. n. 187 - Volume 156.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 164 p.lla 177 (Comune di San Severino Marche).



A seguito di morte del sig. Ceci Luigi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 24/10/1997 fino al 06/06/2005), registrato il 22/04/1998 a Tolentino ai nn. n. 187 - Volume 156.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito solo al foglio 151 p.lla 125 Sub 2 e 3 (Comune di San Severino Marche).

A seguito di morte del sig. Ceci Luigi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di sentenza di usucapione (dal 29/09/2006 fino al 04/01/2007), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep. 409 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito al foglio 164 p.lla 177

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di sentenza di usucapione (dal 29/09/2006 fino al 04/01/2007), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Tribunale di Camerino ai nn. Rep. 409 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a E' riferito al foglio 164 p.lla 177

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 25 del 02/11/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico di un ex mulino storico ad acqua con variazione d'uso dello stesso in uffici al piano seminterrato ed abitazione al piano terra., presentata il 30/09/2005 con il n. Prot. 2005/18423 di protocollo, rilasciata il 11/02/2006 con il n. Prat. edilizia 2005/434 di protocollo, agibilità del 06/02/2008 con il n. 2008/9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2..

L'elenco delle pratiche edilizie si riferiscono all'immobile del foglio 151, p.lla 125 sub 2 e 3. L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2.

Permesso di Costruire **N. 83 del 06/04/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 1 per Lavori di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico di un ex mulino storico ad acqua con variazione d'uso dello stesso in uffici al piano seminterrato ed abitazione al piano terra., presentata il 19/03/2007 con il n. Prot. 2007/5040 di protocollo, rilasciata il 06/04/2007 con il n. Prat. edilizia 2007/88 di protocollo, agibilità del 06/02/2008 con il n. 2008/9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2..

L'elenco delle pratiche edilizie si riferiscono all'immobile del foglio 151, p.lla 125 sub 2 e 3. L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2.

Permesso di Costruire **N. 24 del 28/01/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante n. 2 per Lavori di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico di un ex mulino storico ad acqua con variazione d'uso dello stesso in uffici al piano seminterrato ed abitazione al piano terra., presentata il 17/01/2008 con il n. Prot. 2008/1179 di protocollo, rilasciata il 28/01/2008 con il n. Prat. edilizia 2008/10 di protocollo, agibilità del 06/02/2008 con il n. 2008/9 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2..

L'elenco delle pratiche edilizie si riferiscono all'immobile del foglio 151, p.lla 125 sub 2 e 3. L'agibilità è riferita al foglio 151 p.lla 125 sub 2.



Comunicazione sospensione dei lavori **N. 22185/2010**, per lavori di restauro per l'edificio denominato Mulino storico ad acqua, presentata il 11/12/2010 con il n. Prot. 22185 di protocollo.
Inerenti al foglio 151, p.lla 125 sub 3.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 78 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 28 Nta.

L'immobile è vincolato ex D.Lgs 29/10/1999 n. 490 come da Decreto della Soprintendenza Regionale delle Marche - Ministero per i beni e le attività culturali del 28/04/2004 non ancora trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

. Il titolo è riferito solamente al Alla p.lla 125 del foglio 151

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 78 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

la stessa area è ricompresa nel Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA).

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 151 P.lla 124 porzione e p.lla 360 Porzione

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di C.C. n. 78 del 28/11/2014, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

- Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1).

. Il titolo è riferito solamente al Foglio 151 P.lla 124 porzione e Foglio 164 p.lla 177

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi discostamenti di altezze. Presenza di un divisorio tra lo studio e l'ingresso, e uno scalino dall'ingresso alla cucina, all'ingresso dell'abitazione vi è stato realizzato uno scivolo al posto delle scale, la portafinestra della camera nei prospetti è rappresentata come finestra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese diritti di segreteria: €104,00
- Sanzione: €500,00
- Oneri Tecnici: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Questa situazione è riferita solamente a Foglio 151 p.lla 125 sub 2

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi discostamenti di altezze. Presenza di un divisorio tra lo studio e l'ingresso, e uno scalino dall'ingresso alla cucina, all'ingresso dell'abitazione vi è stato realizzato uno scivolo al posto delle scale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria: €.70,00
- Spese Tecniche: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a Foglio n. 151 , P.lla 125 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA DEL VALLATO, QUARTIERE BORGO
CONCE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **214,25** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via principale, attraverso la corte comune del fabbricato. Dal piano terra, mediante uno scivolo e un portoncino d'ingresso in legno, si accede all'abitazione.

La proprietà è costituita da un'abitazione sita al piano terra, un ripostiglio al piano ammezzato e un ripostiglio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 125 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 118,79 Euro, indirizzo catastale: Borgo Conce, piano: T-1, intestato a *** DATO



OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 151 P.IIa 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.IIa 360 e Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.IIa 124

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

-Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via principale, attraverso la corte comune del fabbricato. Dal piano terra, mediante uno scivolo e un portoncino d'ingresso in legno, si accede all'abitazione.

La proprietà è costituita da un'abitazione al piano terra così composta: Ingresso, studio, cucina-soggiorno, tre camere, tre bagni, una cabina armadio, due spogliatoi e una lavanderia-stireria. Inoltre si ha un ripostiglio al piano ammezzato e un ripostiglio al piano primo.

L'abitazione ha pavimenti in cotto, sportelloni e finestre in legno con vetro doppio; i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica, sanitari di colore bianco e rubinetteria in acciaio. Le porte interne sono in legno. Il sistema di riscaldamento è autonomo con impianto a pavimento e in parte con radiatori a parete in alluminio. L'impianto elettrico è sottotraccia e risalente all'epoca di ristrutturazione dell'edificio.

Non è stato possibile redigere l'APE in quanto

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
-------------	-------------	--------	-------------



Abitazione	197,67	x	100 %	=	197,67
Ripostiglio P. Ammezzato	22,36	x	50 %	=	11,18
Ripostiglio P. Primo	10,80	x	50 %	=	5,40
Totale:	230,83				214,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 29/11/2024
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Abitazione
 Indirizzo: Viale Eustachio 15/a
 Superfici principali e secondarie: 117
 Superfici accessorie: 9
 Prezzo: 105.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/09/2024
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: abitazione
 Indirizzo: Via Moretti 4
 Superfici principali e secondarie: 112
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 85.000,00 pari a 758,93 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/04/2024
 Fonte di informazione: Comparabili italia
 Descrizione: Abitazione e garage
 Indirizzo: Via Sebastiano 3
 Superfici principali e secondarie: 113
 Superfici accessorie: 47
 Prezzo: 102.000,00 pari a 637,50 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	105.000,00	85.000,00
Consistenza	214,25	126,00	112,00
Data [mesi]	0	10,00	12,00
Prezzo unitario	-	833,33	758,93
Finiture Interne	7,00	5,00	6,00
Finiture Esterne	6,00	5,00	6,00
Posizione	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,12	122,50	99,17
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	758,93	758,93
Finiture Interne		5.000,00	5.000,00
Finiture Esterne		5.000,00	5.000,00
Posizione		15.000,00	15.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		105.000,00	85.000,00
Data [mesi]		1.225,00	1.190,00
Prezzo unitario		66.975,45	77.600,45
Finiture Interne		10.000,00	5.000,00



Finiture Esterne	5.000,00	0,00
Posizione	-15.000,00	0,00
Prezzo corretto	173.200,45	168.790,45

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **170.995,45**
 Divergenza: 2,55% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 214,25 x 798,11 = **170.995,07**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 170.995,07**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 170.995,07**

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA DEL VALLATO, QUARTIERE BORGO
 CONCE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

ufficio a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **155,84** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via principale. Dal piano seminterrato mediante un portoncino d'ingresso in legno, si accede ai locali con destinazione ufficio.

La proprietà è costituita da dei locali da adibire ad uso ufficio al piano seminterrato e alcune sale al piano interrato, i lavori nell'immobile non sono mai stati ultimati, ma sospesi come da comunicazione prot. 22185 del 11.12.2010. L'immobile è privo di infissi, sono presenti solo delle grate chiuse con pannelli in plexiglass per non far entrare animali. Non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile poiché non era accessibile da nessun ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2. Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 125 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Borgo Conce, piano: S1 - S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Nord: Foglio 151 P.Illa 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.Illa 360 e Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.Illa 124

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile ristrutturato nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare in oggetto è un ex mulino storico ad acqua, oggetto di un intervento di cambio di destinazione d'uso con trasformazione in abitazione al piano terra ed ufficio al piano seminterrato. L'edificio è stato sottoposto a interventi di restauro, risanamento conservativo e miglioramento sismico.

La struttura portante è costituita da muratura, con pareti esterne al piano terra intonacate e tinteggiate, ad eccezione della porzione posta al piano seminterrato sul lato sud-sud/ovest, dove le murature risultano lasciate a vista in pietra. I solai sono realizzati in parte in laterocemento e in parte in legno. La copertura è a due falde, con struttura lignea e manto in coppi.

L'accesso all'immobile avviene dalla via principale. Dal piano seminterrato mediante un portoncino d'ingresso in legno, si accede ai locali con destinazione ufficio.

La proprietà è costituita da dei locali da adibire ad uso ufficio al piano seminterrato e alcune sale al piano interrato, i lavori nell'immobile non sono mai stati ultimati, ma sospesi come da comunicazione prot. 22185 del 11.12.2010. L'immobile è privo di infissi, sono presenti solo delle grate chiuse con pannelli in plexiglass per non far entrare animali. Non è stato possibile visionare l'interno dell'immobile poiché non era accessibile da nessun ingresso.

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
uffici Piano Seminterrato	194,80	x	80 %	=	155,84
Totale:	194,80				155,84

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/08/2021
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: ufficio
 Indirizzo: Viale Mazzini
 Superfici principali e secondarie: 96
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 87.500,00 pari a 911,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 30/09/2021
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Ufficio
 Indirizzo: Via E. Divini 84
 Superfici principali e secondarie: 111
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 90.000,00 pari a 810,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
------------------	-------	---------------	---------------



Prezzo	-	87.500,00	90.000,00
Consistenza	155,84	96,00	111,00
Data [mesi]	0	50,00	49,00
Prezzo unitario	-	911,46	810,81
Finiture interne	5,00	6,00	6,00
Finiture esterne	6,00	6,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,12	102,08	105,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	810,81	810,81
Finiture interne		40.000,00	40.000,00
Finiture esterne		12.000,00	12.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		87.500,00	90.000,00
Data [mesi]		5.104,17	5.145,00
Prezzo unitario		48.518,92	36.356,76
Finiture interne		-40.000,00	-40.000,00
Finiture esterne		0,00	12.000,00
Prezzo corretto		101.123,09	103.501,76

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **102.312,42**
 Divergenza: 2,30% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,84 x 656,52 = **102.312,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Immobile allo stato grezzo privo di qualsiasi finitura	-50.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 52.312,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.312,08



BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA DEL VALLATO, QUARTIERE BORGO
CONCE

TERRENO A PIAZZA E AREE PEDONALI

DI CUI AL PUNTO C

Terreno a piazza e aree pedonali a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **49,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di particella di terreno censita come relitto stradale, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

La p.lla è prospiciente all'ingresso dello stabile censito al foglio 151 p.lla 125 sub 3., e risulta essere pavimentata.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 360 (catasto terreni), qualita/classe relit strad, superficie 49, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Strada Comunale delle Conce Sud: Via del Vallato Est: Strada Comunale delle Conce Ovest: Foglio 151 P.lla 125

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è 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 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di particella di terreno censita come relitto stradale, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona



"A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

La p.lla è prospiciente all'ingresso dello stabile censito al foglio 151 p.lla 125 sub 3., e risulta essere pavimentata.

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
relitto stradale	49,00	x	100 %	=	49,00
Totale:	49,00				49,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i terreni sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.4 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata. Lo stesso è stato paragonato ad u seminativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61,92**

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA DEL VALLATO, QUARTIERE BORGO
CONCE

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO D

terreno vincolato a verde pubblico a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **430,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

e in parte a : - Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1).

La p.lla è adiacente all'immobile censito al foglio 151 p.lla 125, e risulta essere lasciata a verde e fa parte della corte del fabbricato adiacente.

Identificazione catastale:

- foglio 151 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 430, reddito agrario 2,66 €, reddito dominicale 2,22 €, indirizzo catastale: Via del Vallato, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 151 P.lla 104 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 151 P.lla 125 Ovest: Foglio 164 P.lla 36

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è 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	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Ambito Strategico A.S.1. " La riqualificazione lungo il Parco Fluviale" ed è classificata come Zona "A" - Centro Storico, regolata dall'art. 28 delle NTA; Sistema del Costruito - La Residenza (R) - Il centro storico (R1), come disciplinato dall'Art. 25.1.1 delle NTA ed è sottoposto a disciplina dell'art. 37.5 - P.U.1.1 il Borgo Conce;

e in parte a: Sistema degli Spazi Scoperti di proprietà pubblica e privata, ma di uso pubblico pavimentati (P) - (Pz) Piazze e aree pedonali (art. 35.3 NTA)

La p.lla è adiacente all'immobile censito al foglio 151 p.lla 125, e risulta essere lasciata a verde e fa parte della corte del fabbricato adiacente. al momento risulta lasciata incolta.



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
seminativo	430,00	x	100 %	=	430,00
Totale:	430,00				430,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i terreni sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.4 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **543,35**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 543,35**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 543,35**

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA DEL VALLATO, QUARTIERE BORGO
CONCE

TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO

DI CUI AL PUNTO E

terreno vincolato a verde pubblico a SAN SEVERINO MARCHE Via del Vallato, quartiere Borgo Conce, della superficie commerciale di **210,00** mq per la quota di:

- 6/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 12/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è



ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1)

Nella p.lla sembra insistere un manufatto in muratura adibito a cabina elettrica.

Dalla mappa catastale sembra esserci un incongruenza nell'estensione della p.lla.

Identificazione catastale:

- foglio 164 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 210, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: Via del Vallato, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 164 P.lla 36 Sud: Via del Vallato Est: Foglio 164 P.lla 36 Ovest: Foglio 164 P.lla 226

Il terreno presenta una forma regolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è 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	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di particella di terreno censita come seminativo, destinata da PRG come indicato nel Certificato di Destinazione urbanistica del Comune di San Severino (CDU n. 057 del 19/06/2025, rilasciato in data 02/09/2025), in parte a:

- Zone per attrezzature pubbliche di interesse pubblico "F", regolata dall'art.33 delle NTA; è ricompresa nel sistema "Le Centralità (L)" - I Luoghi centrali della scala urbana (L2), disciplinata dall'art. 25.3.2 delle NTA ed è classificata ad uso: Aree di uso pubbliche verdi (V) - (Vg) Giardini (vedi art. 36.1)

Nella p.lla sembra insistere un manufatto in muratura adibito a cabina elettrica.

Dalla mappa catastale sembra esserci un incongruenza nell'estensione della p.lla.

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
seminativo	210,00	x	100 %	=	210,00
Totale:	210,00				210,00

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda i terreni sono stati presi in considerazione i valori agricoli medi per la regione Agraria n.4 dell'anno 2024 per la provincia di Macerata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **265,36**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 265,36**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 265,36**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

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	214,25	0,00	170.995,07	170.995,07
B	ufficio	155,84	0,00	52.312,08	52.312,08



C	Terreno a piazza e aree pedonali	49,00	0,00	61,92	61,92
D	terreno vincolato a verde pubblico	430,00	0,00	543,35	543,35
E	terreno vincolato a verde pubblico	210,00	0,00	265,36	265,36
				224.177,78 €	224.177,78 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.274,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.903,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.903,78**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a POLLENZA Via Monsignor Domenico Marinozzi 57-59--61, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un negozio situato al piano terra.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nel centro storico del Comune di Pollenza. Esso è composto da due corpi di fabbrica, uno alto composta da 3 piani fuori terra (ingresso da Via S. Bartolomeo) e un corpo basso di 2 piani fuori terra (ingresso da Via Mons. Marinozzi). La struttura portante è in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solai in legno nella parte alta e solai in latero cemento nella parte bassa. La copertura a due falde nella parte alta e unica falda nella parte bassa; il manto di copertura in coppi in laterizio. Dalla via principale si accede direttamente al piano terra. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'accesso avviene tramite tre portoni d'ingresso in legno, le finestre sono anch'esse in legno. Internamente, il negozio è composto da wc, scala interna e due grandi ambienti con destinazione negozio/bottega/laboratorio.

L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 84 del 07/10/2016, n. 46 del 14/03/2017 e n. 63 del 20.02.2018.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi, sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 4521 del 01/08/2023. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%. E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove. Nella palazzina attualmente ancora non sono iniziati i lavori, anche se è stato depositato e fissato come inizio lavori il 19/03/2024, in data 03/07/2025 è stata comunicata la nuova ditta affidataria dei lavori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.42 - 4.14. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq, rendita 1.677,71 Euro, indirizzo catastale: Via XX settembre 57-59-61, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 21 - p.lla 393 Sud: Via S. Bartolomeo Ovest: Foglio 21 P.lla 268 - 270 Est: Foglio 21 P.lla 264-265

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:	89,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.675,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.675,47
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Il fabbricato al momento è interessato da lavori di miglioramento sismico, pertanto non è occupato da nessuno anche in seguito all'ordinanza Sindacale di inagibilità n. 84 del 07/10/2016, n. 46 del 14/03/2017 e n. 63 del 20.02.2018. Il fabbricato prima del sisma era in uso agli altri contatitolari delle u.i.u.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1146/2018 di repertorio, iscritta il 15/03/2019 a Macerata ai nn. RP 396 - RG 3234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 37.946,82.

Si riferisce anche al foglio 21, p.la 266 sub 5, non oggetto di verbale di pignoramento.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1603 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Macerata ai nn. RP 9072 - RG 12014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà per 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. Rep. 27795 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usifrufruaria per 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. Rep. 27795 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8540- RG 11525

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.

I beni oggetto di atto di compravendita sono gli immobili distinti al foglio 21 - P.lla 266 sub 1 e 2 che sono stati soppressi con variazione catastale del 28/02/1991

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.

I beni oggetto di atto di compravendita sono gli immobili distinti al foglio 21 - P.lla 266 sub 1 e 2 che sono stati soppressi con variazione catastale del 28/02/1991

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.



I beni oggetto di atto di compravendita sono gli immobili distinti al foglio 21 - P.lla 266 sub 1 e 2 che sono stati soppressi con variazione catastale del 28/02/1991

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà 3/6, in forza di atto di donazione (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81737/13989 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8540 - RG 11525

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietaria 3/6 (dal 13/08/1994 fino al 08/08/2019).
Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Apertura di una porta e di una finestra. rispettivamente nei due prospetti in via S. Bartolomeo e Via Mons. Marinozzi del fabbricato di proprietà confinante con dette vie. **N. 100/72**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 29/12/1972 con il n. Pratica 100/72 - Prot. n. 6237/72 di protocollo

Concessione edilizia in Sanatoria **N. 72/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione edificio in commerciale per il piano terra e artigianale per i restanti piani., presentata il 27/03/1986 con il n. 72 di protocollo, rilasciata il 13/01/1991 con il n. 72/91 di protocollo

SCIA N. Fascicolo Mude: 490.20.20/2020/USR/6646, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta contributo per riparazione con rafforzamento locale dell'edificio, presentata il 27/11/2020 con il n. Prot. 111196 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Tramite apposita comunicazione pervenuta attraverso la piattaforma MUDE, Prot. 100301 del 30/08/2021, si è richiesta ed è stata concessa l'archiviazione

SCIA N. Fascicolo Mude: 490.20.10/2021/USR/3954, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta contributo per ripristino con miglioramento sismico, presentata il 15/09/2021 con il n. Prot. 14951 di protocollo.

Protocollo Mude n. 106310 del 14.09.2021. Per tale pratica è stato rilasciato Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 4541 del 01/08/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 33 del 02/08/2022 e CC n. 51 del 29/11/2002, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Particolareggiato Centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza riportata nella planimetria catastale non riporta, in quanto i locali sulla sinistra dai disegni presentati hanno una altezza interna di 3,42 m e quelli di destra invece 4,14

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Al momento della presentazione dell'ultimazione lavori e richiesta di agibilità della pratica in essere relativa al sisma, dovrà essere ripresentata la variazione catastale dove sarà regolarizzata tutta la situazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POLLENZA VIA MONSIGNOR DOMENICO MARINOZZI 57-59--61

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a POLLENZA Via Monsignor Domenico Marinozzi 57-59--61, della superficie commerciale di **89,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un negozio situato al piano terra.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nel centro storico del Comune di Pollenza. Esso è composto da due corpi di fabbrica, uno alto composta da 3 piani fuori terra (ingresso da Via S. bartolomeo) e un corpo basso di 2 piani fuori terra (ingresso da Via Mons. Marinozzi). La struttura portante è in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solai in legno nella parte alta e solai in latero cemento nella parte bassa. La copertura a due falde nella parte alta e unica falda nella parte bassa; il manto di copertura in coppi in laterizio. Dalla via principale si accede direttamente al piano terra. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'accesso avviene tramite tre portoni d'ingresso in legno, le finestre sono anch'esse in legno. Internamente, il negozio è composto da wc, scala interna e due grandi ambienti con destinazione negozio/bottega/laboratorio.

L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 84 del 07/10/2016, n. 46 del 14/03/2017 e n. 63 del 20.02.2018.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi, sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 4521 del 01/08/2023. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%. E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove. Nella palazzina attualmente ancora non sono iniziati i lavori, anche se è stato depositato e fissato come inizio lavori il 19/03/2024, in data 03/07/2025 è stata comunicata la nuova ditta affidataria dei lavori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.42 - 4.14. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 89 mq,



rendita 1.677,71 Euro, indirizzo catastale: Via XX settembre 57-59-61, piano: T, intestato a
 *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 21 - p.lla 393 Sud: Via S. Bartolomeo Ovest: Foglio 21 P.lla 268 -
 270 Est: Foglio 21 P.lla 264-265

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 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:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un negozio situato al piano terra.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nel centro storico del Comune di Pollenza. Esso è composto da due corpi di fabbrica, uno alto composta da 3 piani fuori terra (ingresso da Via S. Bartolomeo) e un corpo basso di 2 piani fuori terra (ingresso da Via Mons. Marinuzzi). La struttura portante è in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solai in legno nella parte alta e solai in latero cemento nella parte bassa. La copertura a due falde nella parte alta e unica falda nella parte bassa; il manto di copertura in coppi in laterizio. Dalla via principale si accede direttamente al piano terra. Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.

L'accesso avviene tramite tre portoni d'ingresso in legno, le finestre sono anch'esse in legno. Internamente, il negozio è composto da wc, scala interna e due grandi ambienti con destinazione negozio/bottega/laboratorio.

L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 84 del 07/10/2016, n. 46 del 14/03/2017 e n. 63 del 20.02.2018.

L'intera palazzina dove è situata l'u.i.u. in oggetto, come descritto in precedenza, è stata danneggiata dagli eventi sismici del Centro Italia dell'agosto 2016 e successivi, sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 4521 del 01/08/2023. Sono previsti lavori di sisma ed ecobonus 110%. E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (e sono stati tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove. Nella palazzina attualmente ancora non sono iniziati i lavori, anche se è stato depositato e fissato come inizio lavori il 19/03/2024, in data 03/07/2025 è stata comunicata la nuova ditta affidataria dei lavori.

L'Attestato di prestazione Energetica non può essere redatto in quanto al momento l'u.i.u è inagibile e sono presenti lavori di miglioramento sismico a seguito del sisma 2016.

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
Bottega/negozio	89,00	x	100 %	=	89,00
Totale:	89,00				89,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 31/07/2024

Fonte di informazione: Comparabili italia

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Viale XX settembre 8

Superfici principali e secondarie: 38

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 657,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/09/2022

Fonte di informazione: Comparabili Italia

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Largo Giovanni Verga 11

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 630,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri



immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	25.000,00	58.000,00
Consistenza	89,00	38,00	92,00
Data [mesi]	0	14,00	36,00
Prezzo unitario	-	657,89	630,43
Opere Interne	5,00	6,00	6,00
Opere esterne	5,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,12	29,17	67,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	630,43	630,43
Opere Interne		10.000,00	10.000,00
Opere esterne		20.000,00	20.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		25.000,00	58.000,00
Data [mesi]		408,33	2.436,00
Prezzo unitario		32.152,17	-1.891,30
Opere Interne		-10.000,00	-10.000,00
Opere esterne		-20.000,00	-20.000,00
Prezzo corretto		27.560,51	28.544,70

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **28.052,60**
 Divergenza: 3,45% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 89,00 x 315,20 = **28.052,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.052,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.675,47**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	89,00	0,00	28.052,80	4.675,47
				28.052,80 €	4.675,47 €

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: **€. 4.675,47**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 4.675,47



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POLLENZA Via Raffaele Sanzio 10, della superficie commerciale di **232,15** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione e un garage.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza.

Si accede all'abitazione dalla via principale, Via R. Sanzio, tramite una passerella pedonale in cemento armato collegata direttamente al marciapiede.

L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 45 del 14/03/2017 e n. 82 del 07/10/2016, dove sia la passerella che il sottotetto erano a rischio di cedimento.

Sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 884 del 24.02.2022.

E' stata presentata una variante per l'inserimento di una piattaforma elevatrice in data 27.12.2024.

E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove, ed è stato poi richiesto il Sal 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.65-3.48-3.24. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaele Sanzio n. 10, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed Ovest: Foglio 10 - P.lla 253 sub 3 Sud ed Est: Foglio 10 - P.lla 253 sub

B **box doppio** a POLLENZA Via Raffaele Sanzio 10, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un garage.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza.

Si accede dalla via principale Via Giovanni XXIII.



L'intero immobile ha struttura portante in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solaio di copertura in legno. La copertura è del tipo piana, presenta due porte carrabili dove sono state installate porte avvolgibili in ferro. Un ingresso è ricompreso all'interno della proprietà, l'altro si affaccia direttamente sulla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 52 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed Ovest: Foglio 10 P.lla 253 (corte) Sud: Via Giovanni XXIII

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,71 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.533,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.533,11
Data di conclusione della relazione:	29/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Il fabbricato identificato al foglio 10- p.lla 253 sub 3 e 4 al momento è interessato da lavori di miglioramento sismico, pertanto non è occupato da nessuno anche in seguito all'ordinanza Sindacale di inagibilità n. 45 del 14.03.2017 e 82 del 07.10.2016. Il fabbricato prima del sisma era occupato da gli altri contatitolari delle u.i.u.

Il fabbricato identificato al foglio 10- p.lla 253 sub 5 è in uso agli altri contatitolari delle u.i.u. tra cui l'usufruttuario.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/12/2018 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1146/2018 di repertorio, iscritta il 15/03/2019 a Macerata ai nn. RP 396 - RG 3234, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 50.000,00.

Importo capitale: 37.946,82

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/07/2023 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep 1603 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Macerata ai nn. RP 9072 - RG 12014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto 3/6 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81738/13990 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8541 - RG 11526.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.lla 253 sub 5

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4.

Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4.



Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 proprietà, in forza di Riunione di usufrutto (dal 13/08/1994).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4.

Riunione di usufrutto presentata con Voltura 1291.2/1996 in atti dal 02/03/1996

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà per 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. Rep. 27795 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Usifrufruaria per 3/6, in forza di atto di compravendita (dal 09/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. Rep. 27795 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà 1/6, in forza di riunione di usufrutto (dal 28/05/2022).

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.lla 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2022).

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.lla 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 28/05/2022).

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.lla 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto 3/6 in comunione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 28/05/2022), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81738/13990 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8541 - RG 11526.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.lla 253 sub 5.

Non è stata presentata la voltura catastale per la riunione di usufrutto

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.lla 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio



Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.Illa 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà per 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Antonio Cardarelli, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RG 11525 - RP 8540.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.Illa 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda proprietà 3/6, in forza di atto di donazione (dal 12/11/1984 fino al 12/08/1994), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 31737/13989 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8540 - RG 11525.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.Illa 253 sub 3 e 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 27/05/2022), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81738/13990 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8541 - RG 11526.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.Illa 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 27/05/2022), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81738/13990 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8541 - RG 11526.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.Illa 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di nuda proprietà 1/6, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/1984 fino al 27/05/2022), con atto stipulato il 12/11/1984 a firma di Notaio Cardarelli ai nn. 81738/13990 di repertorio, trascritto il 20/11/1984 a Macerata ai nn. RP 8541 - RG 11526.

Il titolo è riferito solamente a Riferito al foglio 10 p.Illa 253 sub 5.

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietaria 3/6 (dal 13/08/1994 fino al 08/08/2019), con atto stipulato il 09/08/2019 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. Rep. 27795 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 P.Illa 253 sub 3 e 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione esecuzione lavori edili **N. 27/69**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un magazzino, presentata il 05/11/1969, rilasciata il 09/02/1970 con il n. 27/69 di protocollo, agibilità del 03/01/1972 con il n. 4488/71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10-P.Illa 253 sub 5

Autorizzazione esecuzione lavori edili **N. 48/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire un magazzino, presentata il 09/10/1970, rilasciata il 09/10/1970 con il n. 48/70 di



protocollo, agibilità del 03/01/1972 con il n. 4488/71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10-P.Illa 253 sub 5

Scia in Sanatoria N. **Prot. 1570**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria Edilizia, presentata il 30/01/2021 con il n. Prot. 1570 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 - P.Illa 253 sub 3-4

Scia N. **40.20.2020/6594**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riparazione dei danni e miglioramento sismico a seguito degli eventi sismici del 2016, presentata il 30/03/2021.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 10 - P.Illa 253 sub 3-4.

Presentata tramite portale mude/Gedesi, portale per la presentazione delle pratiche sisma 2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 33 del 02/08/2022 e CC n. 51 del 29/11/2002, l'immobile ricade in zona Zona a Verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 43 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLLENZA VIA RAFFAELE SANZIO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POLLENZA Via Raffaele Sanzio 10, della superficie commerciale di **232,15** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione e un garage.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza.

Si accede all'abitazione dalla via principale, Via R. Sanzio, tramite una passerella pedonale in cemento armato collegata direttamente al marciapiede.

L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 45 del 14/03/2017 e



n. 82 del 07/10/2016, dove sia la passerella che il sottotetto erano a rischio di cedimento. Sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 884 del 24.02.2022.

E' stata presentata una variante per l'inserimento di una piattaforma elevatrice in data 27.12.2024.

E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove, ed è stato poi richiesto il Sal 50.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.65-3.48-3.24. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 10,5 vani, rendita 1.301,47 Euro, indirizzo catastale: Via Raffaele Sanzio n. 10, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1952.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un'abitazione e un garage.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza. Esso è composto da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con una presenza di una torretta e si sviluppa su due piani fuori terra, una parte seminterrata e un sottotetto. La struttura portante è in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solaio di copertura in legno. La copertura è del tipo a padiglione, il manto di copertura in coppi in laterizio.

Si accede all'abitazione dalla via principale, Via R. Sanzio, tramite una passerella pedonale in cemento armato collegata direttamente al marciapiede. L'abitazione è costituita al piano seminterrato da due cantine e una legnaia, da cui si accede da porta esterna, al piano terra troviamo uno studio, due ripostigli e il garage, al piano primo abbiamo cucina, corridoio, sala da pranzo, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio bagno, mentre al piano secondo il sottotetto. Le finestre e porte esterne sono in legno e avvolgibili in plastica, al piano primo sono presenti esternamente anche infissi in alluminio. Il piano terra, primo e secondo sono collegati da scala interna. Sotto la passerella di accesso si trova un piccolo ripostiglio. La porta del garage è del tipo avvolgibile in ferro.

Le altezze interne variano da piano a piano, al piano seminterrato abbiamo un'altezza pari a 2,65 m, al piano terra abbiamo un'altezza ml 3,48, al piano primo 3,24 ml e nel sottotetto l'altezza massima è di ml 2.85.

Tale descrizione dell'immobile è stata desunta dalla relazione tecnica e tavole progettuali allegati al progetto di riparazione e adeguamento sismico a seguito del sisma 2016.



L'intero immobile è stato dichiarato inagibile a seguito di Ordinanza Sindacale n. 45 del 14/03/2017 e n. 82 del 07/10/2016, dove sia la passerella che il sottotetto erano a rischio di cedimento.

Sono stati autorizzati lavori di miglioramento sismico, oggetto di Decreto del Direttore del Dipartimento Ufficio Speciale Ricostruzione n. 884 del 24.02.2022. Sono previsti i seguenti lavori ossia la completa demolizione della copertura e rifacimento con travi in legno e cordolo in cemento armato, saranno realizzati setti in cemento armato negli spigoli dell'edificio e nella torretta. Si demolirà e si ricostruirà l'intera passerella. Sono previsti lavori di sisma 110%.

E' stata presentata una variante per l'inserimento di una piattaforma elevatrice in data 27.12.2024.

E' stato richiesto e concesso il SAL 0 ai professionisti che lo hanno richiesto (tutti ad eccezione del Collaudatore) e alla ditta esecutrice delle indagini e prove, ed è stato poi richiesto il Sal 50.

Non è stato possibile eseguire l'APE in quanto l'immobile è al momento in fase di ristrutturazione.

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
Abitazione	197,53	x	100 %	=	197,53
soffitta	116,81	x	25 %	=	29,20
balcone	18,05	x	30 %	=	5,42
Totale:	332,39				232,15

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 27 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed Ovest: Foglio 10 - P.lla 253 sub 3 Sud ed Est: Foglio 10 - P.lla 253 sub

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	27,42	x	50 %	=	13,71
Totale:	27,42				13,71

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita



Data contratto/rilevazione: 10/01/2024
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Pascoli 16
 Superfici principali e secondarie: 149
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 180.000,00 pari a 1.208,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 10/01/2024
 Fonte di informazione: Comparabili Italia
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Pascoli 16
 Superfici principali e secondarie: 102
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 125.000,00 pari a 1.225,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	180.000,00	125.000,00
Consistenza	245,86	149,00	102,00
Data [mesi]	0	21,00	21,00
Prezzo unitario	-	1.208,05	1.225,49
Finiture Interne	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI



Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,12	210,00	145,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.208,05	1.208,05
Finiture Interne		50.000,00	50.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		180.000,00	125.000,00
Data [mesi]		4.410,00	3.062,50
Prezzo unitario		117.012,08	173.790,60
Finiture Interne		-50.000,00	-50.000,00
Prezzo corretto		251.422,08	251.853,10

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **251.637,59**
 Divergenza: 0,17% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 232,15 x 1.023,50 = **237.605,52**
 Valore superficie accessori: 13,71 x 1.023,50 = **14.032,19**
251.637,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 251.637,71**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.939,62**

BENI IN POLLENZA VIA RAFFAELE SANZIO 10

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a POLLENZA Via Raffaele Sanzio 10, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/6 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un garage.
 L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza.

Si accede dalla via principale Via Giovanni XXIII.



L'intero immobile ha struttura portante in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solaio di copertura in legno. La copertura è del tipo piana, presenta due porte carrabili dove sono state installate porte avvolgibili in ferro. Un ingresso è ricompreso all'interno della proprietà, l'altro si affaccia direttamente sulla via pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 253 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 52 mq, rendita 112,79 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord ed Ovest: Foglio 10 P.la 253 (corte) Sud: Via Giovanni XXIII

Marinozzi Mario Usufruttuario per 3/6 in comunione dei beni con Maccari Maria è deceduto in data 28/05/2022. La voltura per la riunione di usufrutto non è stata mai presentata all'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1952.

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 locale, i parcheggi sono scarsi. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto di valutazione è costituita da un garage.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di valutazione è situato nella prossimità del centro storico del Comune di Pollenza.

Si accede dalla via principale Via Giovanni XXIII.

L'intero immobile ha struttura portante in muratura, con pareti esterne con mattoncini a faccia vista, solaio di copertura in legno. La copertura è del tipo piana, presenta due porte carrabili dove sono state installate porte avvolgibili in ferro.

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
Autorimessa	52,00	x	50 %	=	26,00



Totale:	52,00	26,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/01/2024
Fonte di informazione: Comparabili Italia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Pascoli 16
Superfici principali e secondarie: 149
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.208,05 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 10/01/2024
Fonte di informazione: Comparabili Italia
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Pascoli 16
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.000,00 pari a 1.225,49 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in esame è stato valutato tenendo in considerazione tutte le informazioni relative agli immobili, ai comparabili utilizzati e in conformità con le indicazioni previste dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili.

Il rapporto estimativo determina il reale valore di mercato dell'immobile. Tale valore viene elaborato non solo tenendo conto degli aspetti quantitativi (superficie, collocazione urbanistica, presenza di vincoli) ma anche sulla base degli elementi qualitativi dell'immobile (lo stato degli impianti, la manutenzione, la presenza di elementi qualificanti). La stima viene quindi elaborata sulla base di criteri uniformi e condivisi a livello internazionale, oltre a confronti con altri immobili e altre aree di mercato.

Il procedimento applicato per la valutazione è il MCA market comparison approach, cioè il prezzo di mercato e il reddito degli immobili, tramite la comparazione dell'immobile di stima e immobili compravenduti di recente con prezzo noto.

Le superficie sono state calcolate utilizzando la SEL superficie esterna lorda del fabbricato, intesa come area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali misurata esternamente



rispetto al piano terra e entro terra alla quota convenzionale di ml 1.50 dal piano del pavimento.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	180.000,00	125.000,00
Consistenza	26,00	149,00	102,00
Data [mesi]	0	21,00	21,00
Prezzo unitario	-	1.208,05	1.225,49
Finiture interne	5,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,12	210,00	145,83
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.208,05	1.208,05
Finiture interne		5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		180.000,00	125.000,00
Data [mesi]		4.410,00	3.062,50
Prezzo unitario		-148.590,60	-91.812,08
Finiture interne		-10.000,00	-10.000,00
Prezzo corretto		25.819,40	26.250,42

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **26.034,91**
 Divergenza: 1,64% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 1.001,34 = **26.034,84**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.034,84**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.593,49**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pollenza, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati, ed inoltre: Comparabili Italia



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	232,15	13,71	251.637,71	41.939,62
B	box doppio	26,00	0,00	26.034,84	7.593,49
				277.672,55 €	49.533,11 €

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: **€. 49.533,11**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.533,11**

data 29/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Paola Passeri

