



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

85/2025


PROCEDURA PROMOSSA DA:
[REDACTED]

DEBITORE:
[REDACTED]

GIUDICE:
DOTT.SSA DI GENNARO FILOMENA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2026

creata con  **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:
GEOMETRA SIMONI BRUNO

CF: SMNBRN77C04B474A
con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4
telefono: 3382518424
fax: 0733263589
email: brunosimoni@libero.it
PEC: bruno.simoni@geopec.it



Data di conclusione della relazione:

16/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2011 a firma di NOTAIO GENTILUCCI MICHELE ai nn. 39038/12438 di repertorio, iscritta il 29/06/2011 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9882 - R.P. 1842, a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO - SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] - DEBITORE IPOTECARIO, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

[REDACTED] - DEBITORE NON DATORE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/06/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1668 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9272 - R.P. 6922, a favore di BLUE ITALY SPV S.R.L. , contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 30/01/2002 a firma di NOTAIO BELOGI GIUSEPPE ai nn. REP. 121496 di repertorio, trascritto il 04/02/2002 a MACERATA ai nn. R.G. 1728 - R.P. 1351

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA IN SANATORIA N. SUE/1388/2021, intestata a [REDACTED] per lavori di SANATORIA PER DIFFORMITA' INTERNE, presentata il 04/11/2021 con il n. PROT. 87705 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA VIA PANFILO 5
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A



appartamento a MACERATA VIA PANFILO 5, della superficie commerciale di 157,28 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione dell'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Macerata (MC) in via Francesco Panfilo n. 5, trattasi di un appartamento in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni sessanta, si eleva per sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di vano scala con ascensore ed è libero su tutti i lati. La struttura portante verticale è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento ai vari piani è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Esternamente i prospetti sono tamponati con laterizio e rivestiti con capotto termico tinteggiato, i balconi in calcestruzzo armato tinteggiato e parapetto in ringhiera in ferro. Gli infissi sono in legno pitturato ed oscuramento dato da serrandine in plastica. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano quarto, è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere, studio, disimpegno, terrazzo e balcone le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti principalmente in marmittoni, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione buona di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione buona, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento di tipo a collettori sottotraccia con terminali in ghisa e caldaia murale a condensazione. E' presente al piano quinto una soffitta di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 3,00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 180 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PANFILO N. 5, piano: 4 - 5, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 (SEMINTERRATO) piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2025.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ANCONA (AN)). 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della 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:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione dell'immobile pignorato, oggetto di stima, è ubicato nel comune di Macerata (MC) in via Francesco Panfilo n. 5, trattasi di un appartamento in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni sessanta, si eleva per sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di vano scala con ascensore ed è libero su tutti i lati. La struttura portante



verticale è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento ai vari piani è realizzata con sistema in calcestruzzo armato. Esternamente i prospetti sono tamponati con laterizio e rivestiti con capotto termico tinteggiato, i balconi in calcestruzzo armato tinteggiato e parapetto in ringhiera in ferro. Gli infissi sono in legno pitturato ed oscuramento dato da serrandine in plastica. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano quarto, è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 3 camere, studio, disimpegno, terrazzo e balcone le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, i pavimenti principalmente in marmittoni, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione buona di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione buona, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento di tipo a collettori sottotraccia con terminali in ghisa e caldaia murale a condensazione. E' presente al piano quinto una soffitta di pertinenza.

CLASSE ENERGETICA:



[35,56 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0091717 registrata in data 15/01/2026

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				commerciale
APPARTAMENTO	141,57	x	100 %	=	141,57
TERRAZZO	21,69	x	25 %	=	5,42
BALCONE	9,08	x	25 %	=	2,27
SOFFITTA	16,04	x	50 %	=	8,02
Totale:	188,38				157,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,28 x 1.700,00 = 267.376,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 267.376,00
Valore di mercato (calcolato in-quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 267.376,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), ufficio del registro di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MACERATA (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	157,28	0,00	267.376,00	267.376,00
				267.376,00 €	267.376,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 267.376,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 267.376,00

data 16/01/2026

il tecnico incaricato
GEOMETRA SIMONI BRUNO

