

**STEFANO SERAFINI**

via Mazenta, 14

62100 – MACERATA (MC)

Codice fiscale: SRFSFN76A23E783Z

Telefono: 3394335627 – Fax: 073330310

e-mail: stefano76.s@libero.it

---

# CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 9/2024

---

  
Giudice: Dott. Di Gennaro Filomena

---

Macerata, 3 settembre 2025

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Macerata

Inscrizione Albo  
N. 7012

Geometra

  
Stefano Serafini  
Geometra Stefano Serafini

---

# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
<b>2. QUESITO PER IL CTU .....</b>	<b>1</b>
<b>3. VALUTAZIONE LOTTI .....</b>	<b>2</b>
<i>LOTTO 1 .....</i>	<i>2</i>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	3
3.3 SOPRALLUOGHI .....	3
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	3
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	4
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA – TITOLI DI PROPRIETA' .....	5
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	5
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	5
<i>LOTTO 2 .....</i>	<i>6</i>
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	6
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE .....	7
3.14 SOPRALLUOGHI .....	7
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	7
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	7
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....	8
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' .....	8
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....	9
3.20 ATTI DI PROVENIENZA – TITOLI DI PROPRIETA' .....	9
3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI .....	9
3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO .....	9
<b>4. ALLEGATI.....</b>	<b>10</b>

# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 9 dicembre 2024, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in Macerata (MC), via Mazenta n. 14, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la compagnia Helvetia, polizza n. 48249839, con scadenza in data 28/03/2026, a seguito di nomina accettata in data 9 dicembre 2024 attraverso il deposito – con modalità telematica – del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Corridonia (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

## 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

## 3. VALUTAZIONE LOTTI

### LOTTO 1

#### 3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Corridonia (MC), via Trincea delle Frasche n. 9, piano T-1-2, censito al foglio 42, particella 3, cat. A/4, rendita € 209,17.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/4 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: L'immobile, realizzato secondo la tipologia edilizia a schiera da cielo a terra, è situato nel centro storico del Comune di Corridonia (MC), nelle immediate vicinanze della piazza principale, e più precisamente tra via Trincea delle Frasche e via IV Novembre.

Costruito in epoca remota, si sviluppa su una pianta rettangolare con i lati corti orientati a nord e sud, ed è articolato su tre piani fuori terra e un piano seminterrato (vedi foto n. 1-2-3 dell'allegata documentazione fotografica).

L'ingresso principale è ubicato in via Trincea delle Frasche n. 9, mentre l'ingresso carrabile si affaccia su via IV Novembre.

La struttura, oggetto di ristrutturazione nel 1985, è realizzata con:

- Struttura portante verticale in muratura piena;
- Solaio in laterocemento con travetti precompressi in c.a. e pignatte;
- Copertura a falde inclinate con manto in coppi;

Prospetti principali rifiniti a facciavista.

I vari livelli sono collegati verticalmente da vano scala interno.

#### DISTRIBUZIONE INTERNA E FINITURE

La superficie coperta in pianta è di circa 80 mq per ciascun piano. Gli ambienti risultano così distribuiti:

##### Piano Seminterrato

- Destinazioni: garage, vano scala, sottoscala (vedi foto n. 4-5-6-7-8);
- Altezza interna: m 3,40.

##### Piano Terra

- Destinazioni: ingresso, vano scala, studio, tinello (vedi foto n. 9-10-11-12-13-14-15-16);
- Bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche; sanitari completi (vaso, bidet, lavabo, doccia);
- Altezza interna: m 2,90.

##### Piano Primo

- Destinazioni: disimpegno, vano scala, pranzo, cucina, soggiorno, bagno (vedi foto n. 17-18-19-20-21-22-23-24-25);
- Bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche; sanitari (vaso, bidet, lavabo);
- Altezza interna: m 2,80.

##### Piano Secondo

- Destinazioni: disimpegno, vano scala, tre camere, ripostiglio, bagno (vedi foto n. 26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36);
- Bagno: rivestimento in ceramica; sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno);
- Altezza interna: locali m 2,90; bagno m 2,00.

Dal secondo piano si accede alla soffitta tramite una piccola botola e una scala in legno.

#### CONFINI DELL'EDIFICIO DA CIELO A TERRA

- Est: altra proprietà, p.lla 4;
- Sud: via Trincea delle Frasche;
- Ovest: altra proprietà, p.lla 669;
- Nord: via IV Novembre.

Stato di conservazione e manutenzione: L'edificio cielo-terra si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, sia esternamente che internamente, fatta eccezione per una lesione visibile all'interno della

camera posta al piano secondo, lungo il muro di confine con la proprietà adiacente.

Impianti tecnologici: Impianto di riscaldamento: autonomo, alimentato a metano, con caldaia e radiatori in ghisa, collegati mediante tubazioni sottotraccia.

Finiture: Piano Seminterrato

– pareti in parte intonacate, in parte a facciavista; infissi in legno con vetro singolo; tapparelle in plastica; pavimenti in ceramica;

Piano Terra

– pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; porte interne tamburate; infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica; pavimenti in ceramica;

– Bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche; sanitari completi (vaso, bidet, lavabo, doccia);

Piano Primo

– intonaco civile tinteggiato su pareti e soffitti; infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in plastica; pavimenti in ceramica;

– Bagno: rivestimento in piastrelle ceramiche; sanitari (vaso, bidet, lavabo);

Piano Secondo

come ai piani inferiori (intonaci civili, infissi in legno, pavimenti in ceramica);

– Bagno: rivestimento in ceramica; sanitari (vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno).

### **3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 236,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 44,23 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.000,00

### **3.3 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 30 maggio 2025.

### **3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

L'immobile risulta inutilizzato da diversi anni.

### **3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

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

Nessuna formalità, vincolo o onere.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELL'ACQUIRENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

ELENCO SINTETICO . (allegato A.1)

ATTO GIUDIZIARIO a firma di Tribunale di Macerata in data 15 ottobre 2024, repertorio 31, raccolta 2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 29 ottobre 2024 al n. 120106 a favore di [REDACTED]

contro [REDACTED], derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLAT. (allegato A.2)

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

– Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 28 agosto 2025, EPgl,nren di 339,84 kWh/m<sup>2</sup>

- e classe energetica E (allegato E.1)
- ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (allegato F.2)
- CERTIFICATO DI RESIDENZA (allegato F.3)
- ELABORATO GRAFICO (allegato F.1)

### **3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Autorizzazione Edilizia n. 9329 del 28 agosto 1985. Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corridonia (MC) è emerso che non risultano pratiche edilizie riferibili all'immobile, ad eccezione di una richiesta di autorizzazione per il ripristino della muratura in mattoni a vista. (allegato B.1)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Nessun dato

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- p.lla 3 (allegato C.1)

Visure catastali:

- DOC\_1776103002 (allegato C.2)

Planimetrie:

- PLN\_223517933\_1 (allegato C.3)

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Variazione catastale mediante la presentazione di modello Docfa per soppressione di unità immobiliare, costituzione di n. 2 unità immobiliari (garage e abitazione) e relativo elaborato planimetrico : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Scia in sanatoria per opere interne e prospetti: € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

##### **CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

### **3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Nessuna

### **3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà [REDACTED] il quale ha venduto a [REDACTED] i diritti, pari ad 1/4 della proprietà, con atto di compravendita stipulato li 19/02/1973 dal notaio Valori Adriano di Macerata, rep. 00, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/02/1973 al n° R.G. 2707 e n° R.P. 2271.

### **3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Lotto:** Lotto 1  
**Comune:** CORRIDONIA (MC)  
**Indirizzo:** via Trincea delle Frasche n. 9  
**Dati catastali:** Fg. 42, num. 3

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda – SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Unità principale	236,00	100%	236,00
Balconi scoperti	16,90	25%	4,23
Box auto collegati ai vani principali	80,00	50%	40,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>280,23</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 600,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 900,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 750,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 600,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 26.355,42  
**Valore medio di mercato:** € 52.543,13 = € 750,00 x m<sup>2</sup> 280,23 x 1 / 4  
**Valore stimato:** € 42.034,50 = € 600,00 x m<sup>2</sup> 280,23 x 1 / 4  
**Valore stimato arrotondato:** € 42.000,00

<b>VALORE STIMATO € 42.000,00</b> <i>(euro quarantaduemila/00)</i>
---

### **3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di superficie coperta per gli edifici urbani.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- consultare l'applicazione ComparabiliTalia per la ricerca di vendite di immobili simili nella zona;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione derivante di quote indivise in capo alla sig.ra Lattanzi Ada, che limita la piena disponibilità dei beni e ne riduce l'appetibilità sul mercato.

-La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili):- 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.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: alla luce di quanto rilevato, si ritiene che l'immobile non sia divisibile né da un punto di vista materiale, né da un punto di vista economico, in quanto:

- non è tecnicamente possibile creare due (o più) unità autonome, funzionali e a norma di legge senza modifiche sostanziali e onerose;
- l'eventuale divisione comporterebbe una perdita di valore e una compromissione della fruibilità.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 5.000,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 37.000,00

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

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.050,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 32.950,00

## **LOTTO 2**

### **3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Garage sito in Comune di Corridonia (MC), via Porta di Sejamo n. 48, piano S1, censito al foglio 41, particella 265 sub. 15, cat. C/6, rendita € 48,03.

Quote di proprietà: [REDACTED] (1/2 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un più ampio fabbricato condominiale, edificato su un lotto di terreno della superficie complessiva di mq 964, comprensiva dell'area di sedime della costruzione. Il fabbricato è ubicato nel centro urbano del Comune di Corridonia, in via Porta di Sejano n. 48, a circa 1 km di distanza dal centro storico (vedi foto n. 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

La costruzione del complesso condominiale ha avuto inizio nell'anno 1974 e si è conclusa nel mese di marzo 1977.

Il fabbricato ha pianta irregolare, con i lati lunghi orientati in direzione nord-sud, ed è composto da un corpo di

fabbrica che si sviluppa per quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato.

Caratteristiche costruttive del fabbricato condominiale:

- Strutture portanti verticali e orizzontali in cemento armato;
- Orizzontamenti in laterocemento;
- Copertura piana alla francese;
- Tamponature perimetrali in muratura a cassa vuota rifinite esternamente a faccia vista, con alcune porzioni intonacate e tinteggiate (vedi foto n. 3, 5, 6);
- Collegamenti verticali tramite vano scala e impianto di ascensore.

Distribuzione interna del fabbricato:

- Piano seminterrato: autorimesse, cantine;
- Piani fuori terra: abitazioni.

#### **AUTORIMESSA DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto della presente descrizione corrisponde all'autorimessa identificata al Foglio 41, Particella 265, Subalterno 15.

Si tratta di un unico ambiente ad uso autorimessa, della superficie coperta di circa mq 30, con altezza interna pari a m 2,60.

L'accesso avviene direttamente da via Porta di Sejano, tramite la corsia comune di disimpegno destinata al transito dei veicoli.

#### **CONFINI DELL'AUTORIMESSA**

- Est: corsia comune autorimesse;
- Sud: distacchi condominiali;
- Ovest: distacchi condominiali;
- Nord: vano scala e autorimessa privata.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in relazione alla vetustà del fabbricato.

Impianti tecnologici: impianto elettrico realizzato con tubazione esterna.

Finiture: con pareti e soffitto rifiniti con intonaco, pavimento in cemento e infisso di accesso a due ante in legno.

### **3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE**

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 15,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 6.000,00

### **3.14 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 22 maggio 2025.

### **3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ in qualità di proprietario

### **3.16 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI**

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

Nessuna formalità, vincolo o onere.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

ATTO GIUDIZIARIO a firma di Tribunale di Macerata in data 15 ottobre 2024, repertorio 31, raccolta 2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 29 ottobre 2024 al n. 120106 a favore di MASSA DEI CRED. DELL'APERTURA DELLA LIQ. CONTROLLATA [REDACTED] [REDACTED] derivante da SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLAT. (allegato A.2)

ELENCO SINTETICO . (allegato A.3)

### **3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

- ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO (allegato F.2)
- CERTIFICATO DI RESIDENZA (allegato F.3)
- ELABORATO GRAFICO (allegato F.4)

### **3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **SITUAZIONE EDILIZIA**

- Licenza a costruire n. 922 del 15 ottobre 1974, intestatario [REDACTED] Autorizzazione a costruire un edificio di civile abitazione (allegato B.2)
- Licenza a costruire n. 928 del 22 novembre 1974, intestatario [REDACTED]. Autorizzazione a costruire una variante della copertura (allegato B.3)
- Licenza a costruire n. 437 del 1° febbraio 1977, intestatario [REDACTED] Autorizzazione a costruire in variante l'edificio (allegato B.4)
- Certificato di abitabilità n. 271 del 15 marzo 1977, intestatario [REDACTED] (allegato B.5)
- Concessione Edilizia n. 240 del 16 gennaio 1982. Realizzare la recinzione e sistemare il lotto edificato (allegato B.6)

#### **SITUAZIONE URBANISTICA**

Nessun dato

#### **SITUAZIONE CATASTALE**

Estratti di mappa:

- p.lla 265 (allegato C.4)

Visure catastali:

- DOC\_1776103002 (allegato C.2)

Planimetrie:

- PLN\_223517933\_2 (allegato C.5)

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

### **3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.698,76

### **3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Anteriormente al ventennio l'immobile in oggetto era di proprietà [REDACTED] i quali hanno venduto [REDACTED] i diritti, pari ad 1/2 della proprietà, con atto di compravendita stipulato li 24/03/1977 dal notaio [REDACTED], rep. 2729, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 14/04/1977 al n° R.G. 3260 e n° R.P. 2729.

### **3.21 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»**

**Lotto:** Lotto 2  
**Comune:** CORRIDONIA (MC)  
**Indirizzo:** via Porta di Sejamo n. 48  
**Dati catastali:** Fg. 41, num. 265, sub. 15

**Modalità seguita per il calcolo della superficie:** Superficie esterna lorda – SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Perc.</b>	<b>Superficie commerciale</b>
Box auto non collegati ai vani principali	30,00	50%	15,00
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>15,00</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 400,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 630,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 515,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 800,00</b>
---------------------------------------	-----------------

**Valore catastale:** € 6.051,78  
**Valore OMI:** € 6.437,50  
**Valore medio di mercato:** € 3.862,50 = € 515,00 x m<sup>2</sup> 15,00 x 1 / 2  
**Valore stimato:** € 6.000,00 = € 800,00 x m<sup>2</sup> 15,00 x 1 / 2  
**Valore stimato arrotondato:** € 6.000,00

**VALORE STIMATO € 6.000,00**  
*(euro seimila/00)*

### **3.22 VALUTAZIONE DEL LOTTO**

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di superficie coperta per gli edifici urbani.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- consultare l'applicazione ComparabiliTalia per la ricerca di vendite di immobili simili nella zona;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale;
- comprensiva dei diritti sulle parti comuni;
- al netto della riduzione derivante di quote indivise in capo alla sig.ra Lattanzi Ada, che limita la piena disponibilità dei beni e ne riduce l'appetibilità sul mercato.

-La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili):- 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.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

#### **VALORE DI MERCATO (OMV)**

Giudizio di divisibilità della quota: alla luce di quanto rilevato, si ritiene che l'immobile non sia divisibile né da un punto di vista materiale, né da un punto di vista economico, in quanto:

- non è tecnicamente possibile creare due (o più) unità autonome, funzionali e a norma di legge senza modifiche sostanziali e onerose.

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 6.000,00

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

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 600,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 5.400,00

## **4. ALLEGATI**

**A.1** – ELENCO SINTETICO

**A.2** – ATTO GIUDIZIARIO

**A.3** – ELENCO SINTETICO

**B.1** – Autorizzazione Edilizia n. 9329 del 28 agosto 1985

**B.2** – Licenza a costruire n. 922 del 15 ottobre 1974

- B.3** – Licenza a costruire n. 928 del 22 novembre 1974
- B.4** – Licenza a costruire n. 437 del 1° febbraio 1977
- B.5** – Certificato di abitabilità n. 271 del 15 marzo 1977
- B.6** – Concessione Edilizia n. 240 del 16 gennaio 1982
- C.1** – p.lla 3
- C.2** - DOC\_1776103002
- C.3** - PLN\_223517933\_1
- C.4** – p.lla 265
- C.5** - PLN\_223517933\_2
- D.1** – Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- E.1** – Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 28 agosto 2025
- F.1** – ELABORATO GRAFICO
- F.2** – ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO
- F.3** – CERTIFICATO DI RESIDENZA
- F.4** – ELABORATO GRAFICO
- G.1** – Prospetti Ovest e Sud
- G.2** – Prospetti Sud ed Est
- G.3** – Prospetti Ovest e Nord
- G.4** – Garage, piano seminterrato
- G.5** – Garage, piano seminterrato
- G.6** – Garage, piano seminterrato
- G.7** – Garage, piano seminterrato
- G.8** – Garage, piano seminterrato
- G.9** – Abitazione, piano terra
- G.10** – Abitazione, piano terra
- G.11** – Abitazione, piano terra
- G.12** – Abitazione, piano terra
- G.13** – Abitazione, piano terra
- G.14** – Abitazione, piano terra
- G.15** – Abitazione, piano terra
- G.16** – Abitazione, piano terra
- G.17** – Abitazione, piano primo
- G.18** – Abitazione, piano primo
- G.19** – Abitazione, piano primo
- G.20** – Abitazione, piano primo
- G.21** – Abitazione, piano primo
- G.22** – Abitazione, piano primo
- G.23** – Abitazione, piano primo
- G.24** – Abitazione, piano primo
- G.25** – Abitazione, piano primo
- G.26** – Abitazione, piano secondo
- G.27** – Abitazione, piano secondo
- G.28** – Abitazione, piano secondo
- G.29** – Abitazione, piano secondo
- G.30** – Abitazione, piano secondo
- G.31** – Abitazione, piano secondo
- G.32** – Abitazione, piano secondo
- G.33** – Abitazione, piano secondo
- G.34** – Abitazione, piano secondo
- G.35** – Abitazione, piano secondo
- G.36** – Abitazione, piano secondo
- G.37** – Prospetto principale Sud
- G.38** – Accesso al garage, piano seminterrato
- G.39** – Accesso al garage, piano seminterrato
- G.40** – Garage, piano seminterrato
- G.41** – Garage, piano seminterrato