



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANDREA ENRICO POLIMENI

CUSTODE:

ELSA CORPETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROMUALDO MATTIONI

CF:MTTRLD53L211251L

con studio in CORRIDONIA (MC) VIA DEI SIBILLINI, 150

telefono: 0733432217

email: romualdo.mattioni@gmail.com

PEC: romualdo.mattioni@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a CORRIDONIA VIA CAVOUR 27, della superficie commerciale di **411,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria D/8, rendita 3.950,90 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 27, piano: S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

B **appartamento** a CORRIDONIA VIA CAVOUR 27, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria A/3, classe 2, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 27, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 42 particella 165 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	565,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 530.165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 530.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per la valutazione dell'immobile in esame lo stesso è stato suddiviso in 2 corpi:

- Il Corpo A costituito dai locali commerciali siti ai Piani Seminterrato, 1° e 2° (Particella 171 Sub 3) ai quali è stata aggiunta la corte comune esclusiva (Particella 168);
- Il Corpo B costituito dall'unità abitativa residenziale sita al Piano 3° (Particella 171 Sub 4) alla quale è stata aggiunta la scala lato Nord-Ovest ed il locale legnaia (Particella 165);

Tale suddivisione è stata utilizzata per la determinazione della Superficie Lorda Convenzionale (vedi Allegato n. 10).

Allo stato attuale tali corpi non risultano divisibili per via dei collegamenti esistenti, ma tale opzione risulta facilmente praticabile e senza oneri rilevanti per la proprietà sopravveniente mediante semplici opere quali: la chiusura di alcune porte di collegamento, la completa separazione degli impianti e la trasformazione in corte comune della attuale corte esclusiva.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2008 a firma di Dott.ssa Alessandra Cerreto ai nn. 20080/5262 di repertorio, registrata il 11/03/2008 a Agenzia delle Entrate di Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 988 /4417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00.

Importo capitale: € 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La presente formalità grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni esecutati.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 3516 di repertorio, registrata il 03/02/2022 a Agenzia delle Entrate di Macerata – Servizio di

Pubblicità Immobiliare ai nn. 1106/1483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca volontaria per mutuo fondiario .
La presente formalità grava sul diritto di proprietà per la quota di 1/1 dei beni eseguiti.

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 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico (dal 28/07/2000), con atto stipulato il 03/07/2000 a firma di Notaio Dott. Paolo Chessa ai nn. 146076 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Gen. n. 9839; Reg. Part. n. 6337

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto notarile pubblico (dal 10/07/1987 fino al 27/12/1991), con atto stipulato il 10/07/1987 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti ai nn. 40042 di repertorio, trascritto il 28/07/1987 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Gen. n. 7997; Reg. Part. n. 5639

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto Notarile Pubblico (dal 27/12/1991 fino al 03/07/2000), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Dott. Paolo Chessa ai nn. 59620/4810 di repertorio, trascritto il 23/01/1992 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Gen. n. 2036; Reg. Part. n. 1872

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 510**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di edificio residenziale sito in Via Cavour, 27 con variazione di destinazione d'uso di porzione da residenziale a commerciale, presentata il 21/12/1987 con il n. 14192 di protocollo, rilasciata il 31/12/1990

Concessione edilizia **N. 691** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rinnovo della Concessione Edilizia n. 510 del 31.12.1990 per la ristrutturazione di edificio sito in Via Cavour, 27 con variazione di destinazione d'uso di porzione da residenziale a commerciale,

presentata il 17/03/1992 con il n. 3823 di protocollo, rilasciata il 01/04/1992, agibilità del 18/03/1993 con il n. 1526 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **905**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di serrande a maglie verniciate di colore grigio scuro sulle vetrine del negozio poste al P. Terra dell'edificio sito in Via Cavour, 27, presentata il 27/10/1992 con il n. 14418 di protocollo, rilasciata il 15/01/1993

Autorizzazione edilizia N. **12857**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di n. 3 insegne luminose da cm. 100x70 in rame poste nel sovraluce delle vetrine-esposizioni e n. 2 insegne reclamistiche costituite dalla scritta "Gioielleria Cartechini" con lettere a rilievo sulle pareti dell'edificio sito in Via Cavo, presentata il 25/09/1992 con il n. 12857 di protocollo, rilasciata il 15/01/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutto l'immobile ha ottenuto in data 18.03.1993 il Certificato di Abitabilità ed Agibilità. Tuttavia nel sopralluogo sull'immobile effettuato in data 13.03.2025 si sono riscontrate le seguenti difformità, tutte di scarsa rilevanza: P. SEMINTERRATO: il locale "Ripostiglio" presenta l'apertura di accesso (Foto n. 14 - 20) spostata al centro dell'arcata in muratura e dotata di porta blindata. Il locale presenta una diversa sagoma, anche in relazione ad un pozzo preesistente del quale è stata restaurata la porzione corrispondente al piano in esame, utilizzandola come cantina (Foto n. 20 - 21). P. 1° (RIALZATO): Per l'ingresso non sono stati eseguiti tutti gli interventi previsti negli elaborati progettuali. Per il tratto iniziale del corridoio d'ingresso sono state conservate le caratteristiche originarie e la larghezza costante (Foto n. 25). Sono presenti alcune nicchie non riportate negli elaborati di progetto, mentre un'altra riportata non è presente sul posto. Anche lo scalone monumentale presenta piccole variazioni nella forma e nella disposizione planimetrica (Foto n. 33 - 34). P. 2°: E' presente una porta (Foto n. 36) di collegamento dei vani commerciali con il vano scala N-W non riportata negli elaborati progettuali. Analogamente l'apertura che collega il locale commerciale con lo scalone monumentale (Foto n. 38 - 40) risulta di dimensioni maggiori. Sono presenti alcune nicchie non riportate negli elaborati di progetto ed altre diversamente posizionate (Foto n. 42). Anche a questo piano lo scalone monumentale presenta piccole variazioni nella forma, nella disposizione planimetrica e nel ballatoio di accesso al terrazzo (Foto n. 42 - 43). P. 3° (APPARTAMENTO): L'organizzazione dell'unità immobiliare è variata rispetto a quanto riportato negli atti autorizzativi: - il locale sul lato W ed indicato come "Cucina" è diventato la camera da letto (Foto n. 64 - 65) con modifica sia dell'accesso (ora meno diretto) (Foto n. 63) che del bagno con il relativo disimpegno (Foto n. 65 - 66); - il locale cucina è stato realizzato nel vano indicato come "Camera" posto all'estremità S-W (Foto n. 61 - 62); E' presente una nicchia non riportata negli elaborati di progetto (Foto n. 52). VANO SCALA LATO N-W: Al P. 1° ed al P. 3° sono presenti alcune nicchie non riportate negli elaborati di progetto (Foto n. 68 - 69 - 72). Per una più agevole individuazione delle difformità elencate è stato predisposto un elaborato planimetrico (ALLEGATO N. 8) redatto sulle planimetrie di progetto e contenente l'individuazione delle

difformità sopraelencate, indicate con colorazione in giallo per le modifiche in sottrazione ed in verde per le modifiche in aggiunta. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- - Oneri comunali e Diritti di segreteria: €5.000,00
- - Spese tecniche: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Quelle indicate nelle difformità edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale per giusta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, tributi catastali ed imposte di legge: €1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CORRIDONIA VIA CAVOUR 27

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CORRIDONIA VIA CAVOUR 27, della superficie commerciale di **411,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 171 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria D/8, rendita 3.950,90 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 27, piano: S1 - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

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 (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO - EDIFICIO ANTISTANTE LA CHIESA DEI SS. PIETRO, PAOLO E DONATO.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’immobile oggetto di valutazione, posizionato nel Centro Storico di Corridonia, è sito al numero civico 27 di Via Cavour, che del Centro Storico ne costituisce la via principale e che consente di arrivare alla piazza più significativa della città ovvero Piazza del Popolo.

Lungo via Cavour e su Piazza del Popolo si affacciano i principali edifici pubblici e privati della città.

L’immobile in esame è posizionato all’angolo tra Via Cavour e Via Stefano Nobili di fronte alla chiesa dei SS. Pietro, Paolo e Donato.

Il complesso immobiliare è costituito da:

- L’edificio principale (Part. 171 Sub 3 - 4);
- Una corte comune esclusiva (Part. 168) della superficie di mq 570 circa, con accesso da Via Stefano Nobili tramite un portico;
- Un piccolo locale legnaia posto all’estremità Nord della corte (Part. 165);

L'edificio principale prospetta sul lato Est su Via Cavour, sul lato Sud su Via Stefano Nobili, sul lato Ovest si affaccia sulla corte esclusiva, mentre sul lato Nord confina con altra proprietà.

L'edificio si sviluppa su n. 4 piani, di cui 3 fuoriterra, ovvero un Piano 1° (in realtà Piano Rialzato), un Piano 2° e un Piano 3°, ai quali si somma un Piano Seminterrato. Al di sotto del P. Seminterrato sono presenti alcune grotte che si estendono verso Nord (Foto n. 22 – 23 – 24).

L'edificio è totalmente in muratura di mattoni ed i principali maschi murari (muri perimetrali e muri di spina) presentano spessori superiori a cm 50.

Gli orizzontamenti sono costituiti:

- Per il Piano Seminterrato da volte a crociera in muratura a vista sui locali principali e da un solaio in legno su un vano laterale;
- Per il Piano 1° da pregevoli volte a botte in muratura a vista su tutti locali;
- Per il Piano 2 e per il 3° (ovvero la copertura) da solai in legno non visibili in quanto al di sotto degli stessi è presente una struttura leggera in camorcanna;

In relazione agli eventi sismici del 2016 da un esame a vista non sono stati rilevati danni alle strutture murarie dell'edificio, se non la presenza di alcune lesioni sui muri di spina del Piano 2° in corrispondenza delle aperture presenti, come può rilevarsi delle foto n. 37 – 38 – 39. Agli altri piani non si sono rilevate lesioni alle strutture murarie.

Si sono peraltro rilevate infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza delle finestrate esterne (vedi Foto n. 46 – 48 – 49). Si ritiene che tali infiltrazioni siano correlate al totale stato di abbandono dell'edificio ed alla condizione delle persiane e degli infissi esterni che, essendo in legno, necessitano di periodica manutenzione.

Tutti i piani risultano dotati di impianto termico, di impianto elettrico ed idrico, ma la disattivazione delle utenze ha reso impossibile procedere ad una verifica della funzionalità degli stessi.

L'edificio ha subito un importante intervento di restauro negli anni '90 del secolo scorso, a seguito del quale sono state assegnate le seguenti destinazioni:

- Il Piano 1° ed il 2°: destinazione commerciale in quanto sede di una prestigiosa attività di orologeria-gioielleria-argenteria;
- Il Piano Seminterrato: locali deposito dell'attività commerciale;
- Il Piano 3°: una unità abitativa a servizio dell'attività commerciale;

I due Piani Seminterrato e 1° a destinazione commerciale sono stati posti in collegamento mediante una scala monumentale in acciaio e legno posta a ridosso di una grande apertura in vetro lavorato che si affaccia sulla corte del fabbricato (Foto n. 33 – 34 – 42 – 43).

Al Piano Seminterrato è stata restaurata una piccola porzione di un preesistente pozzo con accesso adiacente alle scale che conducono alle grotte sottostanti (Foto n. 20 – 21).

L'edificio, come può facilmente rilevarsi dalla documentazione fotografica, presenta a tutti i piani finiture di grande pregio, in particolare:

- Tutti i piani presentano pregiate pavimentazioni in cotto, con elementi esagonali ai Piani Seminterrato e 1°, ad elementi rettangolari a spina di

pesce per i piani superiori;

- Il Piano 1° presenta gli accessi con i relativi sistemi di sicurezza e l'arredamento interno, di notevole qualità, personalizzato per l'attività commerciale ivi prevista;
- Il Piano 2° analogamente presenta allestimenti consoni all'attività commerciale con espositori in legno sulle sale principali. Le aperture di collegamento delle sale principali presentano cornici pitturate;
- Il Piano 3°, come già anticipato, ha destinazione residenziale e si distingue per raffinatezza ed eleganza. Infatti le porte interne e le cornici sono dipinte, tutti i vani, compresa la cucina, presentano soffitti dipinti, anche se alcuni mostrano i segni di precedenti interventi di copertura (vedi Foto n. 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61).

Il Piano 2° ed il Piano 3° sono accessibili anche dall'originario vano scala presente sul lato Nord-Ovest dell'edificio, vano scala con accesso esterno sulla corte esclusiva (Foto n. 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74).

Nella determinazione della superficie convenzionale del Corpo A (Negozio) sono stati già compresi anche i seguenti accessori:

- Piano 1°: Portico sul lato S-W;
- Piano 2°: Terrazza;
- Piano Seminterrato: Per intero in quanto costituito da una serie di vani pertinenziali accessori dell'attività commerciale;
- Corte esclusiva individuata dalla particella n. 168;

La superficie convenzionale di tali accessori è stata già ricompresa nella superficie commerciale di cui sopra, come può rilevarsi dall'Allegato 10 (Calcolo delle superfici).

La rigogliosa vegetazione sviluppatasi all'interno della corte non hanno reso possibile ispezionare tale manufatto (Foto n. 75 – 76).

CLASSE ENERGETICA:



[223,11 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250709-043015-74470 registrata in data 09/07/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
NEGOZIO	411,00	x	100 %	=	411,00
Totale:	411,00				411,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del valore di mercato del bene si basa sui valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per i seguenti riferimenti:

Provincia: Macerata
Comune: Corridonia
Fascia/Zona: Centrale/Centro Storico racchiuso dalle mura urbane
Destinazione: Commerciale/Residenziale

Nella fattispecie si è fatto riferimento ad un ipotetico immobile storico di pregio sito nel Centro Storico di Corridonia, con ubicazione strategica, avente finiture di livello superiore, in buone condizioni di conservazione.

Anche in relazione ai prezzi medi locali rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, in base a pubblicazioni di riviste specializzate nel settore, i valori di riferimento individuati sono:

SUPERFICIE COMMERCIALE: $V_m = € 1.100,00/mq$

SUPERFICIE RESIDENZIALE: $V_m = € 1.200,00/mq$

Da tali valori di riferimento è possibile pervenire ad un importo complessivo, al quale va applicato un coefficiente correttivo che tenga conto della attuale situazione dell'immobile.

In effetti dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'immobile, come può ben rilevarsi dalla documentazione fotografica (Allegato n. 8), si presenta in uno stato di totale abbandono protrattosi da diversi anni, condizione che, date le caratteristiche dello stesso immobile, risulta particolarmente pernicioso.

Più precisamente si evidenziano le seguenti situazioni:

1. Gli infissi esterni ed in particolare le persiane in legno necessitano di manutenzione e/o restauro per la prolungata esposizione al sole ed agli agenti atmosferici. In particolare le persiane del prospetto W risultano particolarmente deteriorate, con alcune ante disallineate e mancanti delle stecche (Foto n. 5 – 8). Tale situazione evidenzia un concreto rischio di caduta di tali ante non solo in caso di accesso all'immobile, anche per la possibilità di caduta sulla adiacente pubblica via. Tale situazione è stata segnalata al Custode Giudiziario per i necessari provvedimenti d'urgenza;
2. Analogamente anche gli infissi e le saracinesche in ferro del Piano terra necessitano di interventi di manutenzione anche al fine di evitare il percolamento delle acque nei locali del P. Seminterrato (Foto n. 15 – 16 – 18 – 19);
3. Le pareti esterne W e S risultano ricoperte di rampicanti (Foto n. 5 e 8) che con il tempo danneggiano il paramento murario esterno, in particolare le stucature presenti tra i corsi di mattoni;
4. La corte esclusiva retrostante il fabbricato (Foto n. 8) risulta completamente ricoperta di vegetazione di medio ed alto fusto, per cui allo stato attuale la

stessa risulta totalmente non fruibile e solo faticosamente consente l'accesso al piccolo locale legnaia posto al confine W (Foto n. 75 - 76). Peraltro tale situazione vegetativa non ha consentito una completa ispezione della corte, ma sono state individuate delle coperture provvisorie in plastica al di sotto delle quali si sono intraviste attrezzature da svago e da giardino in stato di totale fatiscenza;

5. I locali commerciali (P. 1° e P. 2°) risultano ingombri di scatole, attrezzature ed oggetti di ogni tipo (vedi Foto del P. 1° e del P. 2°) e l'abbandono dei locali ha fatto sì che gli stessi siano frequentati da insetti e ratti di ogni tipo;
6. Alcuni infissi esterni dei locali commerciali non assicurano la tenuta all'acqua, per cui si rilevano significative infiltrazioni di acque meteoriche (Foto n. 46 - 48 - 49);
7. Tutti gli impianti (termico, idrico, elettrico) risultano manomessi o incompleti e comunque necessitano di interventi di manutenzione e/o integrazione;

Lo scrivente perito, preso atto di tali situazioni, ha ritenuto di applicare al valore sopraindicato un coefficiente riduttivo del **15%**.

All'importo derivante da tale operazione debbono essere sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione sia edilizia che catastale dell'immobile per arrivare al valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 411,00 x 1.100,00 = **452.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE E CONSEGUENTI NECESSARIE OPERE DI MANUTENZIONE	-67.815,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 384.285,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 384.285,00**

BENI IN CORRIDONIA VIA CAVOUR 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CORRIDONIA VIA CAVOUR 27, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 171 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria A/3, classe 2, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR n. 27, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 42 particella 165 (catasto fabbricati), partita 1001808, categoria C/2, classe 1, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: CORSO CAVOUR, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

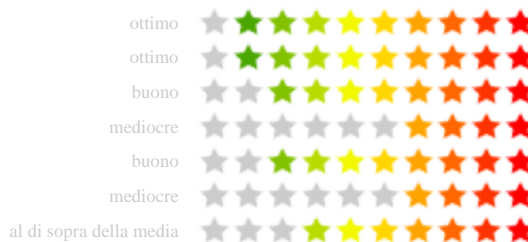
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO STORICO - EDIFICIO ANTISTANTE LA CHIESA DEI SS. PIETRO, PAOLO E DONATO.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione, posizionato nel Centro Storico di Corridonia, è sito al numero civico 27 di Via Cavour, che del Centro Storico ne costituisce la via principale e che consente di arrivare alla piazza più significativa della città ovvero Piazza del Popolo.

Lungo via Cavour e su Piazza del Popolo si affacciano i principali edifici pubblici e privati della città.

L'immobile in esame è posizionato all'angolo tra Via Cavour e Via Stefano Nobili di fronte alla chiesa dei SS. Pietro, Paolo e Donato.

Il complesso immobiliare è costituito da:

- L'edificio principale (Part. 171 - Sub 3 - 4);
- Una corte comune esclusiva (Part. 168) della superficie di mq 570 circa, con accesso da Via Stefano Nobili tramite un portico;
- Un piccolo locale legnaia posto all'estremità Nord della corte (Part. 165);

L'edificio principale prospetta sul lato Est su Via Cavour, sul lato Sud su Via Stefano Nobili, sul lato Ovest si affaccia sulla corte esclusiva, mentre sul lato Nord confina con altra proprietà.

L'edificio si sviluppa su n. 4 piani, di cui 3 fuoriterra, ovvero un Piano 1° (in realtà Piano Rialzato), un Piano 2° e un Piano 3°, ai quali si somma un Piano Seminterrato. Al di sotto del P. Seminterrato sono presenti alcune grotte che si estendono verso Nord (Foto n. 22 – 23 – 24).

L'edificio è totalmente in muratura di mattoni ed i principali maschi murari (muri perimetrali e muri di spina) presentano spessori superiori a cm 50.

Gli orizzontamenti sono costituiti:

- Per il Piano Seminterrato da volte a crociera in muratura a vista sui locali principali e da un solaio in legno su un vano laterale;
- Per il Piano 1° da pregevoli volte a botte in muratura a vista su tutti locali;
- Per il Piano 2 e per il 3° (ovvero la copertura) da solai in legno non visibili in quanto al di sotto degli stessi è presente una struttura leggera in camorcanna;

In relazione agli eventi sismici del 2016 da un esame a vista non sono stati rilevati danni alle strutture murarie dell'edificio, se non la presenza di alcune lesioni sui muri di spina del Piano 2° in corrispondenza delle aperture presenti, come può rilevarsi delle foto n. 37 – 38 – 39. Agli altri piani non si sono rilevate lesioni alle strutture murarie.

Si sono peraltro rilevate infiltrazioni di acqua meteorica in corrispondenza delle finestre esterne (vedi Foto n. 46 – 48 – 49). Si ritiene che tali infiltrazioni siano correlate al totale stato di abbandono dell'edificio ed alla condizione delle persiane e degli infissi esterni che, essendo in legno, necessitano di periodica manutenzione.

Tutti i piani risultano dotati di impianto termico, di impianto elettrico ed idrico, ma la disattivazione delle utenze ha reso impossibile procedere ad una verifica della funzionalità degli stessi.

L'edificio ha subito un importante intervento di restauro negli anni '90 del secolo scorso, a seguito del quale sono state assegnate le seguenti destinazioni:

- Il Piano 1° ed il 2°: destinazione commerciale in quanto sede di una

prestigiosa attività di orologeria-gioielleria-argenteria;

- Il Piano Seminterrato: locali deposito dell'attività commerciale;
- Il Piano 3°: una unità abitativa a servizio dell'attività commerciale;

I due Piani Seminterrato e 1° a destinazione commerciale sono stati posti in collegamento mediante una scala monumentale in acciaio e legno posta a ridosso di una grande apertura in vetro lavorato che si affaccia sulla corte del fabbricato (Foto n. 33 – 34 – 42 – 43).

Al Piano Seminterrato è stata restaurata una piccola porzione di un preesistente pozzo con accesso adiacente alle scale che conducono alle grotte sottostanti (Foto n. 20 – 21).

L'edificio, come può facilmente rilevarsi dalla documentazione fotografica, presenta a tutti i piani finiture di grande pregio, in particolare:

- Tutti i piani presentano pregiate pavimentazioni in cotto, con elementi esagonali ai Piani Seminterrato e 1°, ad elementi rettangolari a spina di pesce per i piani superiori;
- Il Piano 1° presenta gli accessi con i relativi sistemi di sicurezza e l'arredamento interno, di notevole qualità, personalizzato per l'attività commerciale ivi prevista;
- Il Piano 2° analogamente presenta allestimenti consoni all'attività commerciale con espositori in legno sulle sale principali. Le aperture di collegamento delle sale principali presentano cornici pitturate;
- Il Piano 3°, come già anticipato, ha destinazione residenziale e si distingue per raffinatezza ed eleganza. Infatti le porte interne e le cornici sono dipinte, tutti i vani, compresa la cucina, presentano soffitti dipinti, anche se alcuni mostrano i segni di precedenti interventi di copertura (vedi Foto n. 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 – 59 – 60 – 61).

Il Piano 2° ed il Piano 3° sono accessibili anche dall'originario vano scala presente sul lato Nord-Ovest dell'edificio, vano scala con accesso esterno sulla corte esclusiva (Foto n. 67 – 68 – 69 – 70 – 71 – 72 – 73 – 74).

Come già accennato, fa parte del complesso immobiliare in esame ed in particolare del Corpo B (Appartamento) anche un piccolo locale legnaia posto sul lato Nord della corte esclusiva ed individuato dalla particella n. 165.

La superficie convenzionale relativa a tale accessorio è stata già ricompresa nella superficie residenziale di cui sopra, come può rilevarsi dall'Allegato 10 (Calcolo delle superfici).

La rigogliosa vegetazione sviluppatasi all'interno della corte non hanno reso possibile ispezionare tale manufatto (Foto n. 75 – 76).

CLASSE ENERGETICA:



[365,05 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250709-043015-74476 registrata in data 09/07/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	154,00	x	100 %	=	154,00
Totale:	154,00				154,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del valore di mercato del bene si basa sui valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per i seguenti riferimenti:

Provincia: Macerata
 Comune: Corridonia
 Fascia/Zona: Centrale/Centro Storico racchiuso dalle mura urbane
 Destinazione: Commerciale/Residenziale

Nella fattispecie si è fatto riferimento ad un ipotetico immobile storico di pregio sito nel Centro Storico di Corridonia, con ubicazione strategica, avente finiture di livello superiore, in buone condizioni di conservazione.

Anche in relazione ai prezzi medi locali rilevati dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, in base a pubblicazioni di riviste specializzate nel settore, i valori di riferimento individuati sono:

SUPERFICIE COMMERCIALE: Vm= € 1.100,00/mq

SUPERFICIE RESIDENZIALE: Vm= € 1.200,00/mq

Da tali valori di riferimento è possibile pervenire ad un importo complessivo, al quale va applicato un coefficiente correttivo che tenga conto della attuale situazione dell'immobile.

In effetti dal sopralluogo effettuato si è accertato che l'immobile, come può ben rilevarsi dalla documentazione fotografica (Allegato n. 8), si presenta in uno stato di totale abbandono protrattosi da diversi anni, condizione che, date le caratteristiche dello stesso immobile, risulta particolarmente pernicioso.

Più precisamente si evidenziano le seguenti situazioni:

1. Gli infissi esterni ed in particolare le persiane in legno necessitano di manutenzione e/o restauro per la prolungata esposizione al sole ed agli agenti atmosferici. In particolare le persiane del prospetto W risultano particolarmente deteriorate, con alcune ante disallineate e mancanti delle stecche (Foto n. 5 – 8). Tale situazione evidenzia un concreto rischio di caduta di tali ante non solo in caso di accesso all'immobile, anche per la possibilità di caduta sulla adiacente pubblica via. Tale situazione è stata segnalata al Custode Giudiziario per i necessari provvedimenti d'urgenza;

2. Analogamente anche gli infissi e le saracinesche in ferro del Piano terra necessitano di interventi di manutenzione anche al fine di evitare il percolamento delle acque nei locali del P. Seminterrato (Foto n. 15 – 16 – 18 – 19);
3. Le pareti esterne W e S risultano ricoperte di rampicanti (Foto n. 5 e 8) che con il tempo danneggiano il paramento murario esterno, in particolare le stuccature presenti tra i corsi di mattoni;
4. La corte esclusiva retrostante il fabbricato (Foto n. 8) risulta completamente ricoperta di vegetazione di medio ed alto fusto, per cui allo stato attuale la stessa risulta totalmente non fruibile e solo faticosamente consente l'accesso al piccolo locale legnaia posto al confine W (Foto n. 75 - 76). Peraltro tale situazione vegetativa non ha consentito una completa ispezione della corte, ma sono state individuate delle coperture provvisorie in plastica al di sotto delle quali si sono intraviste attrezzature da svago e da giardino in stato di totale fatiscenza;
5. I locali commerciali (P. 1° e P. 2°) risultano ingombri di scatole, attrezzature ed oggetti di ogni tipo (vedi Foto del P. 1° e del P. 2°) e l'abbandono dei locali ha fatto sì che gli stessi siano frequentati da insetti e ratti di ogni tipo;
6. Alcuni infissi esterni dei locali commerciali non assicurano la tenuta all'acqua, per cui si rilevano significative infiltrazioni di acque meteoriche (Foto n. 46 - 48 – 49);
7. Tutti gli impianti (termico, idrico, elettrico) risultano manomessi o incompleti e comunque necessitano di interventi di manutenzione e/o integrazione;

Lo scrivente perito, preso atto di tali situazioni, ha ritenuto di applicare al valore sopraindicato un coefficiente riduttivo del **15%**.

All'importo derivante da tale operazione debbono essere sottratte le spese necessarie per la regolarizzazione sia edilizia che catastale dell'immobile per arrivare al valore commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 1.200,00 = **184.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
CATTIVO STATO DI MANUTENZIONE E CONSEGUENTI NECESSARIE OPERE DI MANUTENZIONE	-27.720,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 157.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 157.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del valore di mercato del bene si basa sui valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per i seguenti riferimenti:

Provincia: Macerata
 Comune: Corridonia
 Fascia/Zona: Centrale/Centro Storico racchiuso dalle mura urbane
 Destinazione: Commerciale/Residenziale

Nella fattispecie si è fatto riferimento ad un ipotetico immobile storico di pregio sito nel Centro Storico di Corridonia, con ubicazione strategica, avente finiture di livello superiore, in buone condizioni di conservazione.

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	411,00	0,00	384.285,00	384.285,00
B	appartamento	154,00	0,00	157.080,00	157.080,00
				541.365,00 €	541.365,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 530.165,00**

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:	€. 165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 530.000,00

data 11/07/2025

il tecnico incaricato
ROMUALDO MATTIONI