



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 121/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Cristiano Sopranzetti**

CF:SPRCST75T17E388E

con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68

telefono: 3394109269

email: sopranzetti@libero.it

PEC: cristiano.sopranzetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 121/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a MACERATA VIA DELLA PACE 36, della superficie commerciale di **97,06** mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a Macerata, in via della Pace n. 36. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma pressoché rettangolare con copertura piana e si eleva su quattro livelli tutti fuori terra e la sua destinazione è mista residenziale-commerciale. La struttura portante è in c.a. e laterizi, mentre i divisori interni sono come quest'ultimi. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate ricoperte da cappotto esterno sono tinteggiate, gli infissi delle finestre degli appartamenti sono in p.v.c. con vetri termici e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all' edificio è in legno metallo e vetri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 3,06. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 95 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. 36 Interno 6, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
- Coerenze: Confina con scala e corridoio comune e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2001.

**A.1** cantina.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>97,06 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,01 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.999,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 133.999,92</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>25/07/2025</b>



### 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: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2007 a firma di Notaio Gianferro Pacifico di Macerata (MC) ai nn. 83657/28849 di repertorio, iscritta il 14/02/2007 a Macerata ai nn. 2929/617, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 37.500,00.

Importo capitale: € 25.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.2929/617 in data 14 febbraio 2007, a seguito di scrittura privata con sottoscrizione autenticata per Notaio Gianferro Pacifico di Macerata (MC) del 13 febbraio 2007, numero di repertorio 83657/28849 - Importo totale € 37.500,00 - Importo Capitale € 25.000,00 - durata 15 anni, a favore di [REDACTED] sede Jesi (AN), codice fiscale 00078240421, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [REDACTED] nata a Macerata (MC) il 07 dicembre 1956, codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di proprietà avente ad oggetto l'immobile di relazione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/01/2000 a firma di Notaio Chessa Paolo di Corridonia (MC) ai nn. 141354 di repertorio, iscritta il 12/06/2020 a Macerata ai nn. 5698/746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 147.190,22.

Importo capitale: € 98.126,81.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO, iscritto ai nn.5698/746 in data 12 giugno 2020, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Chessa Paolo di Corridonia (MC) del 21 gennaio 2000, numero di repertorio 141354 - Importo totale € 147.190,22 - Importo Capitale € 98.126,81 , a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA sede Ancona (AN), codice fiscale 00078240421, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà contro [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà [REDACTED]





## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2000), con atto stipulato il 21/01/2000 a firma di Notaio Chessa Paolo di Corridonia (MC) ai nn. 141353 di repertorio, trascritto il 29/01/2000 a Macerata ai nn. 1113/820.

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 1113/820 in data 29 gennaio 2000, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Chessa Paolo di Corridonia (MC) del 21 gennaio 2000, numero di repertorio 141353, a favore di [REDACTED]

codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione legale con [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni, avente ad oggetto l'immobile di relazione.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Macerata.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **15798**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire un fabbricato di civile abitazione in via della Pace, rilasciata il 29/07/1963 con il n. 15798-1062 di protocollo, agibilità del 03/11/1964 con il n. 1001 di protocollo

Concessione a costruire N. **15341**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ricostruire la pavimentazione esterna e realizzare una inferriata nella corte comune del fabbricato sito in via Pace n. 36, presentata il 28/08/1991 con il n. 15341 di protocollo, rilasciata il 06/12/1991 con il n. 15341-1062 di protocollo

Concessione a costruire N. **8667**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire sei balconi sul prospetto nord-est del fabbricato sito in Pace n. 36, presentata il 27/05/1988 con il n. 8667 di protocollo, rilasciata il 05/08/1988 con il n. 8667-1062 di protocollo

Art. 26 Legge n. 47 del 28/02/1985 N. **4257**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere interne all'edificio, presentata il 09/02/2000 con il n. 4257 di protocollo

Comunicazione Opere di cui all'art. 4 c.1 l. d N. **23179**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione di un paletto con cartello indicante "proprietà privata divieto di sosta", presentata il 15/04/2015 con il n. 23179 di protocollo

Comunicazione N. **70169**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione delle parti ammalorate dello zoccolo esterno del palazzo e loro ritinteggiatura con pittura dello tesso colore fino al marcapiano, presentata il 21/10/2016 con il n. 70169 di protocollo



C.I.L.A.S. N. **105086**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori riguardanti l'efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 19/05/2020, accesso agli incentivi statali previsti dalla L. n. 77 del 17/07/2020 ECOBONUS 110%, presentata il 30/12/2021 con il n. 105086 di protocollo

C.I.L.A.S. N. **33711**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla C.I.L.A.S. n. 105086 del 30/12/2021 riguardanti il miglioramento sismico dell'immobile, presentata il 20/04/2022 con il n. 33711 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 136 del 09/04/2025, l'immobile ricade in zona Zone Residenziali di Completamento Art. 18. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Sottozona 3

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq

H - Altezza Massima: 12 ml

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (normativa di riferimento: Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale

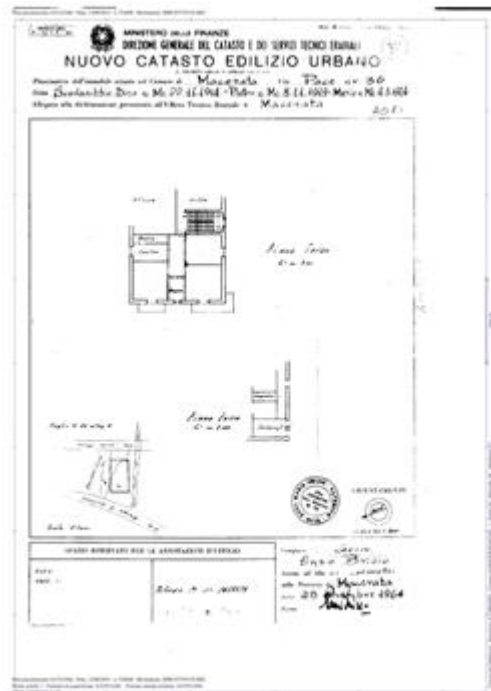
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi





#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che [REDACTED] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con la moglie [REDACTED]. [REDACTED] ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con il marito [REDACTED] così come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Chessa Paolo del 21.01.2000 numero di repertorio 141353 e trascritto ai nn. 1113 reg. gen./reg. part. 820 in data 29.01.2000. Sulla visura catastale risulta però intestato per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni al sig. [REDACTED] e per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni alla sig.ra [REDACTED] (normativa di riferimento: Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA VIA DELLA PACE 36

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACERATA VIA DELLA PACE 36, della superficie commerciale di **97,06** mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a Macerata, in via della Pace n. 36. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma pressoché rettangolare con copertura piana e si eleva su quattro livelli tutti fuori terra e la sua destinazione è mista residenziale-commerciale. La struttura portante è in c.a. e laterizi, mentre i divisori interni sono come quest'ultimi. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate ricoperte da cappotto esterno sono tinteggiate, gli infissi delle finestre degli appartamenti sono in p.v.c. con vetri termici e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno metallo e vetri.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 3,06. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 95 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PACE n. 36 Interno 6, piano: T-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: Confina con scala e corridoio comune e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1963 ristrutturato nel 2001.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Arena Sferisterio.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata si trova al piano terzo ed è composta da una cucina-soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. La pavimentazione è in marmette di graniglia tranne in cucina-



soggiorno e in bagno dov'è in ceramica. Le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per la parte rivestita del bagno e della cucina. Tutti i locali sono illuminati in parte da aperture con infissi in p.v.c., vetro termico con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso è blindata. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e termo-idraulico quest'ultimo alimentato da caldaia autonoma a metano con termosifoni a muro in ghisa. L'abitazione presenta tracce di umidità sui muri e sul soffitto dovuti alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto prima che la copertura venisse rifatta in seguito alla recente ristrutturazione che ha previsto la riqualificazione energetica e miglioramento sismico dell'edificio eseguita per mezzo del Superbonus art. n. 119 e 121 del D.Lgs n. 34/2020 convertita con modifiche dalla d.Lgs n. 77/2020 che ha comportato anche l'apposizione del cappotto esterno, la sostituzione degli infissi e del generatore di calore. Pertanto attualmente l'unità abitativa necessita di un significativo intervento di manutenzione ordinaria che riguarda la tinteggiatura interna. La cantina al piano terra si trova ancora allo stato grezzo infatti la pavimentazione è in battuto di cemento, l'unico impianto presente è quello elettrico mentre non è stata mai apposta la porta di accesso mentre quella d'ingresso al corridoio comune è in ferro.





CLASSE ENERGETICA:



[87,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250723-043023-76247 registrata in data 23/07/2025

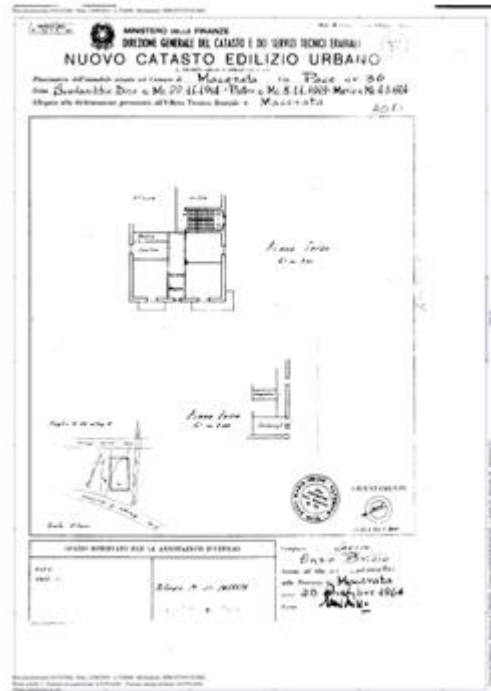
CONSISTENZA:

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
Abitazione	94,38	x	100 %	=	94,38
Balconi	8,92	x	30 %	=	2,68
<b>Totale:</b>	<b>103,30</b>				<b>97,06</b>



## ACCESSORI:

### cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	3,65	x	0,25 %	=	0,01
<b>Totale:</b>	<b>3,65</b>				<b>0,01</b>







## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/04/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 133/2016

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituita da appartamento di civile abitazione al piano 3°, della superficie commerciale di mq.112., 1

Indirizzo: Via Della Pace , 36 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.882,12 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m



Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/03/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 35/2015

Descrizione: Diritti di piena proprietà su casa colonica con corte pertinenziale, dislocata su piano Terra, 1° e S1 e su manufatto ad uso deposito di mq. 180. , 1

Indirizzo: Contrada Pace, 43 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.860,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 45.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 34/2020

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituito da box doppio al piano terra, della superficie commerciale di mq.22,50, 12

Indirizzo: Via Fedele Bianchini, 37 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 33.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/12/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 34/2020

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituito da appartamento di civile abitazione al piano 2-3, della superficie commerciale di mq.112,25, 2

Indirizzo: Via Fedele Bianchini, 37 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 134.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 120.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/05/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 34/2020

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituito da box singolo al piano terra, della superficie commerciale di mq.13,00, 11

Indirizzo: Via Fedele Bianchini, 37 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 13.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 34/2020

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituito da box singolo al piano terra, della superficie commerciale di mq.16,00, 10

Indirizzo: Via Fedele Bianchini, 37 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 25.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 160.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/07/2025

Fonte di informazione: Casa.it - Rif. 0321T

Descrizione: vendita un ampio trilocale con cantina in zona Pace

Indirizzo: Borgo San Giuliano-Pace

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparison Approach, MCA, è uno dei tre metodi di stima previsti dagli IVS ovvero dagli Standard Internazionali di Valutazione. Esso si basa sul criterio del Valore di Mercato. Gli IVS prevedono oltre l'MCA il metodo Income Approach, IA, basato sul criterio della capitalizzazione dei redditi, e il metodo del Coast Approach, CA, basato sul criterio del valore di costo. Lo sviluppo del metodo MCA prevede l'acquisizione preventiva di dati sicuri relativi ai beni



comparabili (Comparables) e del bene oggetto della stima (Subject).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	138.000,00	134.000,00
Consistenza	97,07	90,00	0,00
Data [mesi]	0	0,00	32,00
Prezzo unitario	-	1.533,33	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 5
Prezzo		138.000,00	134.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		0,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>138.000,00</b>	<b>134.000,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.000,00**

Divergenza: 2,90% < 5%

La valutazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach) utilizzando compravendite e annunci immobiliari pubblicati in zona. Sono stati presi in considerazione anche i valori della banca dati O.M.I. e del Borsino Immobiliare che presentano valori di mercato medi e insistono su tutto il territorio comunale. Il risultato ottenuto rappresenta un valore di stima o giudizio di valore oggettivo in quanto il più probabile, poichè scelto, tra tutti i possibili valori, come quello che avrebbe maggiore possibilità di successo in caso di vendita. Pertanto, visto quanto sopra, viene indicato in € 1.401,05 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,06	x	1.401,05	=	<b>135.985,91</b>
Valore superficie accessori:	0,01	x	1.401,05	=	<b>14,01</b>
					<b>135.999,92</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.999,92**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.999,92**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si procede alla scelta dei comparabili considerandando annunci o comparavendite per fabbricati simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Inoltre non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Si tratta, quindi, di una serie correlata di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, valutati e considerati per la scelta dei comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

### 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	97,06	0,01	135.999,92	135.999,92
				<b>135.999,92 €</b>	<b>135.999,92 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.999,92**

### 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: **€. 133.999,92**

data 25/07/2025

il tecnico incaricato  
Cristiano Sopranzetti

