



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

104/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ANDREA ENRICO POLIMENI

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. MARCO RUGHINI

CF:RGHMRC71B01E783D

con studio in MACERATA (MC) VIA D. ROMAGNOLI N.30

telefono: 0733969317

fax: 0733969317

email: marcorughini@libero.it

PEC: marco.rughini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a MACERATA Via Volturmo 67, frazione Piediripa, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un edificio condominiale realizzato in cemento armato, con solai interpiano e di copertura in latero-cemento, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. La copertura è piana.

L'accesso ai piani è garantito da una scala in c.a. con rivestimento dei gradini in pietra naturale. È presente un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso al piano interrato è garantito, oltre che dal vano scala con ascensore, attraverso una rampa carrabile.

La destinazione d'uso è prevalentemente di tipo direzionale, con unità immobiliari destinate in generale ad uffici e studi privati nei livelli fuori terra e depositi e posti auto al piano interrato. L'immobile fa parte di un più ampio aggregato di edifici, che ricomprende anche alcune abitazioni, negozi e servizi.

L'ingresso al piano terra è costituito da un porticato da cui si accede al vano scala comune.

L'edificio si presenta intonacato, con le facciate caratterizzate dalla presenza di finestrature a nastro su tutto il perimetro. Gli infissi sono costituiti da serrande avvolgibili in pvc.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con un livello di manutenzione complessivamente non elevato ma comunque compatibile con l'età dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,73 m. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 737 sub. 51 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: Via Volturmo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: S.A.F. Macerata S.r.l., C.F. 01388480434 (Sub.50); Fondazione Giuseppe Belli, C.F. 93062860437 (Sub. 44); Vano scale comuni (Sub. 43); salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.100,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 121.100,00

Data di conclusione della relazione: 12/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

NOTE SOPRALLUOGHI

- Alle ore 14 del 16 dicembre 2025 è stato fissato il sopralluogo dal delegato IVG. Dopo lunga attesa l'esecutato non si è presentato;
- Alle ore 14 del 13 gennaio 2026 è stato fissato il sopralluogo dal delegato IVG. Dopo lunga attesa l'esecutato non si è presentato;
- Alle ore 17 del 23 gennaio 2026 il sopralluogo viene regolarmente eseguito.

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** annotata, stipulata il 08/10/2009 a firma di Dott. Gentilucci Michele, notaio in Morrovalle ai nn. 36717/10823 di repertorio, iscritta il 09/10/2009 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.3479 e Reg. Gen. n.15462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320.000,00 €.

Importo capitale: 160.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni.

La nota di iscrizione viene rettificata con annotazione del 02/08/2012, Reg. Part. n.1485 e Reg. Gen. n.10343

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 28/05/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata ai nn. 1568 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di

Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.7373 e Reg. Gen. n.9453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Beni comuni alle unità immobiliari del fabbricato, compresa la proprietà oggetto di pignoramento, in quota parte indivisa, sono la corte comune (Sub. 25), il portico (Sub. 27), la scala e l'ascensore (Sub. 43).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di Dott. Chessa Paolo, Notaio in Corridonia ai nn. 169831/17601 di repertorio, trascritto il 02/12/2002 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.11079 e Reg. Gen. n.15696

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La consultazione delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto è stata svolta in data 12.02.2026.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1995/10634**, rilasciata il 26/06/1995 con il n. 10634 di protocollo

Concessione edilizia **N. 1999/19215**, rilasciata il 18/09/1999 con il n. 19215 di protocollo

Concessione edilizia **N. 2003/969**, rilasciata il 25/01/2003

Concessione edilizia **N. 2003/10377**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un centro di quartiere, edifici A1-A2-B-C-C1-D - Completamento lavori edificio C1-D Conc. Ed. n.10634/5634 del 26/06/1995 e successiva n. 19215 del 18/09/1999, presentata il 02/04/2003 con il n. 10377/2003 di protocollo, rilasciata il 28/05/2003 con il n. 10377/2003 di

protocollo, agibilità del 17/09/2009 con il n. 108/2009 di protocollo.
L'agibilità riguarda la sola unità immobiliare oggetto di esecuzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n.394 del 15.10.2025, l'immobile ricade in zona Zone per Attrezzature Commerciali e d'Interesse Comune. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART. 43 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali dovuta alla presenza ed assenza di alcune tramezzature

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia in sanatoria e oneri sanzionatori: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali dovuta alla presenza ed assenza di alcune tramezzature

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale per aggiornamento planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per aggiornamento planimetria: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA VIA VOLTURNO 67, FRAZIONE PIEDIRIPA

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a MACERATA Via Volturmo 67, frazione Piediripa, della superficie commerciale di **139,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un edificio condominiale realizzato in cemento armato, con solai interpiano e di copertura in latero-cemento, che si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano interrato. La copertura è piana.

L'accesso ai piani è garantito da una scala in c.a. con rivestimento dei gradini in pietra naturale. È presente un ascensore che collega tutti i piani. L'accesso al piano interrato è garantito, oltre che dal vano scala con ascensore, attraverso una rampa carrabile.

La destinazione d'uso è prevalentemente di tipo direzionale, con unità immobiliari destinate in generale ad uffici e studi privati nei livelli fuori terra e depositi e posti auto al piano interrato. L'immobile fa parte di un più ampio aggregato di edifici, che ricomprende anche alcune abitazioni, negozi e servizi.

L'ingresso al piano terra è costituito da un porticato da cui si accede al vano scala comune.

L'edificio si presenta intonacato, con le facciate caratterizzate dalla presenza di finestrature a nastro su tutto il perimetro. Gli infissi sono costituiti da serrande avvolgibili in pvc.

Il fabbricato si presenta in discreto stato di conservazione, con un livello di manutenzione complessivamente non elevato ma comunque compatibile con l'età dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,73 m. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 737 sub. 51 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 1.936,71 Euro, indirizzo catastale: Via Volturmo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: S.A.F. Macerata S.r.l., C.F. 01388480434 (Sub.50); Fondazione Giuseppe Belli, C.F. 93062860437 (Sub. 44); Vano scale comuni (Sub. 43); salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	ottimo	
stato di manutenzione:	buono	
luminosità:	ottimo	
qualità degli impianti:	al di sopra della media	
qualità dei servizi:	ottimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'U.I., destinata ad ufficio, si sviluppa al primo piano dell'edificio condominiale, con una superficie lorda coperta di circa 130 mq alla quale si aggiungono due balconi di complessivi 30 mq, che si sviluppano lungo tutto il perimetro della facciata rivolta a sud-ovest, unico prospetto finestrato.

L'altezza netta utile interna è conforme a quanto stabilito dalle norme igienico-sanitarie e risulta pari a 2,73 m.

Ai locali si accede dal vano scala, attraverso un portone di sicurezza.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da tre vani, ingresso, sala d'attesa, un vano open-space collegato alla sala d'attesa e all'ingresso, ripostiglio e servizio igienico, oltre a due balconi accessibili dai locali principali.

La distribuzione interna risulta semplice e funzionale, con accesso dall'ingresso alla sala d'attesa e ai restanti ambienti. Il vano open-space costituisce il locale di maggiore consistenza.

Il servizio igienico, accessibile da un antibagno, è dotato di lavabo, bidet e water, con rivestimento in piastrelle ceramiche.

Allo stato attuale, l'U.I. risulta completamente rifinita in tutti gli ambienti con pavimenti ceramici.

All'interno dei locali sono presenti l'impianto idrico, l'impianto elettrico realizzato con canaline esterne a vista, l'impianto di condizionamento del tipo a pompa di calore (raffreddamento/riscaldamento), costituito da unità split a parete posizionate nei vari locali serviti dall'impianto. L'acqua calda sanitaria viene generata da un boiler elettrico presente nel servizio igienico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con vetro camera. Le porte interne sono in pvc.

Nel complesso l'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione, con un livello di manutenzione ordinario e finiture coerenti con la tipologia e l'epoca di realizzazione dell'immobile.

NOTE SULLA REDAZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Per quanto riguarda l'APE della porzione di immobile contraddistinta al Sub. 51 si precisa che l'unità immobiliare, essendo dotata di riscaldamento con unità autonoma a pompa di calore reversibile - tipo split, ai sensi dell'Art. 4 comma 3 del Decreto Ministero Sviluppo Economico 26 giugno 2015 e s.m.i., vista l'assenza del libretto di impianto, così come previsto dal Decreto del Ministro dello sviluppo economico 10 febbraio 2014 e s.m.i., sussiste l'impossibilità di redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), in quanto elemento obbligatorio per la sua emissione e validità.

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
Ufficio P1	130,00	x	100 %	=	130,00
Balconi	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	160,00				139,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare viene redatta tenuto in debito conto che la proprietà oggetto di esecuzione è costituita da un immobile destinato ad ufficio, inserito all'interno di un fabbricato a carattere prevalentemente direzionale, realizzato tra il 1995 ed il 2003, avente struttura portante in c.a., in discreto stato di conservazione manutentiva sia dal punto di vista architettonico che strutturale, situato all'interno del Comune di Macerata, nella Frazione di Piediripa, facilmente collegato con le principali vie di comunicazione.

Il prezzo medio di mercato, riferito ad immobili simili a quello oggetto della presente perizia viene rilevato sul posto da indagini dirette.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,00 x 900,00 = **125.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 125.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 125.100,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche dell'immobile, si procede alla stima del più probabile valore di mercato della proprietà. La stima viene eseguita prendendo come riferimento l'unità di superficie lorda coperta pari al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Anno 2025 - Semestre 1)

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	ufficio	139,00	0,00	125.100,00	125.100,00
				125.100,00 €	125.100,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. **0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **121.100,00**

data 12/03/2026

il tecnico incaricato
ING. MARCO RUGHINI