



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Avv. Fabio Ciccola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessia Del Bianco

CF:DLBLSS75R46E783O

con studio in MACERATA (MC) via Contini, 60

telefono: 3388760187

email: alessia_delbianco@libero.it

PEC: alessia.delbianco@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A unità immobiliare adibita ad istituto di credito a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. MC0105028 in atti dal 04/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.7634962.03/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105028.1/2022)

Coerenze: sub 1 BCNC, sub 135, sub 98, viale Umberto I, salvo altri.

il sub 136 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 133 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 134

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.631,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 134.500,00
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da BPER BANCA S.p.A. con contratto di affitto, stipulato il 01/09/2022, registrato all'A.d.E il 28/09/2022, ufficio territoriale di Tolentino ai nn. 001825-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di euro 18.000,00 oltre iva(importo mensile euro 1.500,00 oltre iva). Il contratto prevede una durata di anni 6 dal 01/09/2022 rinnovabile alla scadenza per ulteriori periodi di 6 anni ciascuno.

Il contratto è riferito a porzione di sub 133 (attuale sub 136 a seguito di variazione -EP prot MC0105028 del 03/11/2022).

Trattasi di un immobile utilizzato come istituto di credito (Categoria D/5-Istituti di credito, cambio e assicurazione 0602 Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria)

Per stabilire il valore di locazione corrente all'epoca di stipula del contratto sono state fatte le seguenti considerazioni:

- per valutare la congruità del canone stabilito nel contratto di locazione è stato preso come parametro di riferimento il dato OMI riferito al semestre della stipula del contratto;
- il bene oggetto di contratto di locazione fa parte di un fabbricato interessato da un recente intervento di ristrutturazione post sisma, pertanto le locazioni riguardano unità con finiture e caratteristiche assimilabili al nuovo.

1) Il valore Omi riferito al secondo semestre 2022 indica per la tipologia **negozi stato conservativo normale** un valore di locazione €/mq compreso tra € 2,7 e € 5,2 al mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: CALDAROLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO E ZONA LIMITROFA (STRADE DEL CASONE, DEL MOLINO, PER BELFORTE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	225	390	L	0,8	1,6	L
Negozi	NORMALE	650	1100	L	2,7	5,2	L

2) Altro dato analizzato, in mancanza di una casistica comparativa sul territorio di Caldarola, è quello risultante da conversazioni intercorse con operatori del settore, da cui si evince che il valore al mq applicato per immobili destinati ad Istituto di Credito si attesta intorno ai 12,00 euro/mq.

1) valore massimo omi $106,85 \times 5,2 = € 555,00$

2) valore di mercato $106,85 \times 12,00 = € 1.282,00$

In virtù di tali considerazioni il canone applicato, pari a euro 1.500,00 oltre iva, si può ritenere congruo e non vile.

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** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/04/2009 - **RP 1350 RG 6748** per euro 1.400.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 700.000,00

a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede in Ancona, *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Pubblico ufficiale *** DATO OSCURATO *** Repertorio 77195/18300 del 24/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 08/07/2024 - **RP 1073 RG 9941**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1663/2022 del 20/04/2022

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Villorba (TV) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 04/08/2025 - **RP 1677 RG 12256**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO Repertorio 1028/2025 del 25/3/2025

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Montebelluna (TV) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:***ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 22/07/2025 - **RP 11408 RG 8522**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2063 del 16/06/2025

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Modena (MO) *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

*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: **€. 15.534,32**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** DATO OSCURATO *** di Tolentino, il debitore esecutato conta un debito di euro 7.278,65 per esercizio straordinario "Opere extrasisma antincendio" come da bilancio consuntivo periodo 31.12.2020-31.12.2021 e di euro 8.255,67 per esercizio ordinario 2025 periodo: 01.01.2025 - 31.12.2025 (consuntivo non ancora approvato).

La situazione debitoria riguarda le quote dovute dalla *** DATO OSCURATO *** per i sub 117-135 e 136.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/08/1997

Notaio: *** DATO OSCURATO *** -Repertorio 48329

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 25/08/1997 - **RP 7021 RG 9044** da *** DATO OSCURATO *** , nato a Recanati (MC) il 17/03/1939 (*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 968/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo.

Concessione edilizia N. 972/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo.

Concessione edilizia N. 1235/C (rinnovo concessione n. 972/C) e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

Deposito progetto strutture del 15.02.1993 prot 2035 pratica 6/426

Variante prot 2989 del 16.03.1994

Relazione a strutture ultimate prot 13254 del 05.12.1996

Certificato di collaudo statico prot 169 del 19.12.1996

Pratica n°20325-1994_relazione di prevenzioni incendi

Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 31.05.1994 prot Comune di Caldarola 002140 del 07.06.1994

Prat. Edil. Agibilità 812 del 1997 (riferita ai sub 15 e 40, attuali sub 135-136 e 117)

Richiesta del 18.02.1997 prot 000812

Rilasciata in data 01.03.1997

Ordinanza di Inagibilità n° 77 del 24.11.2016

Prat. Edil. Scia_2 prot 1676 del 16.02.2018

Accertamento di conformità per modifiche interne e recupero porzioni sottotetto

Prat. Edil. Scia n.49 – 2019 Prot. N° 1315 del 13/02/2019

oggetto: Lavori di opere di Manutenzione Straordinaria Riparazione e Ripristino di Edificio Residenziale Danneggiato dagli Eventi Sismici del 2016-17

Prat. Edil. CILA n. 130 -2021 Prot. N° 11571 del 15/12/2021

oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria per modifiche interne mediante realizzazione di parete

leggera con porta. Rif: Istanza SUAP 1741_2021

Prat. Edil. SCAGI n. 32 Prot. N° 5303 del 16/06/2021

domanda di agibilità per fine lavori pratica MUDE fascicolo 49.40.20/2018/USR/2696 condominio Viale Umberto I

Riferita ai sub 15 e 40

Prat. Edil. SCIA n. 144 Prot. n° 8786 del 16.09.2022

oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria con modifiche interne relative al sub.133 (piano terra) e opere finalizzate al frazionamento dello stesso con i sub. 134 e 117 (piano seminterrato)

Rif. Istanza SUAP/2022/1338 – Prot.17788,

intestata a *** DATO OSCURATO ***

Prat. Edil. SCAGI n. 85 Prot. n° 12818 del 20.12.2022

domanda di agibilità per fine lavori SCIA n.144 prot. 8786 del 16/09/2022 (SUAP n.1338/2022)

Foglio 2 part. 154 sub. 136

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dalla scrivente, risulta che le aree identificate in Catasto al Foglio 2 con le particelle 154 sub 117-135 e 136 ove si trovano gli immobili in oggetto ricadono, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG PIANO REGOLATORE GENERALE Variante1-ADOZIONE del. C.C. n. 38 del 07/11/2020- APPROVAZIONE DEFINITIVA del. C.C. n. 56 del 19/12/2020 in “*ZONE di completamento B1*” definite dagli Art 12 delle NTA.

ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO -B

Sono le Zone territoriali Omogenee **B** di cui all'art. N.°2 del D.I. 02/04/68 N.°1444.

Sottozona B1

Tipologia edilizia prevista case unifamiliari o plurifamiliari isolate o a schiera

Destinazione esclusivamente residenziale

If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.

H - Altezza Massima: 7,50 ml. + piano attico

Lotto minimo 500 mq Numero dei piani: due più piano attico

Rapporto massimo di copertura 35%

NOTA: Gli articoli di riferimento delle NTA sono riportati per esteso nell'allegato “Estratto NTA”

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I 15

UNITÀ IMMOBILIARE ADIBITA AD ISTITUTO DI CREDITO

DI CUI AL PUNTO A

unità immobiliare adibita ad istituto di credito a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di **106,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. MC0105028 in atti dal 04/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.7634962.03/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105028.1/2022)
Coerenze: sub 1 BCNC, sub 135, sub 98, viale Umberto I, salvo altri.
il sub 136 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 133 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 134

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare in cui è inserita la proprietà è situato in Viale Umberto I, una delle principali vie di accesso al centro storico della città di Caldarola.

Il centro abitato risulta ben collegato ai comuni limitrofi attraverso la rete viaria locale e regionale; in particolare, la SS77 della Val di Chienti garantisce un collegamento diretto con Macerata e Civitanova Marche, consentendo l'accesso alla costa adriatica e all'autostrada A14, nonché, in direzione opposta, verso Foligno.

Il fabbricato sorge lungo la prima direttrice di espansione urbana, area caratterizzata dalla presenza di diversi servizi di interesse pubblico, tra cui l'ufficio postale, la scuola secondaria di primo grado, il palazzetto dello sport e l'attuale sede del Municipio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Caldarola (MC), in Viale Umberto I, ed è distinto catastalmente al foglio 2, Mappale 154.

Edificato alla fine degli anni Novanta, è composto da cinque livelli: un piano interrato e 3 piani fuori terra più il sottotetto sulla facciata a valle ed è costituito da due corpi edilizi affiancati simmetricamente, separati da una galleria coperta ad uso pubblico che collega viale Umberto I al parcheggio sottostante.

La facciata principale su viale Umberto I è costituita da 2 piani fuori terra e dal sottotetto.

Per quanto concerne la destinazione d'uso, il piano terra ospita sia locali commerciali che residenziali mentre i livelli superiori sono interamente ad uso abitativo, il piano interrato è adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'edificio è stato dichiarato inagibile con scheda "AeDes" del 24/11/2016 con esito B e successivamente è stato oggetto di intervento di ricostruzione post sisma con interventi volti alla riparazione del danno e alla riduzione della vulnerabilità sismica dell'edificio.

Il fabbricato è realizzato con struttura in CA, tamponature con blocchi di laterizio, le coperture sono realizzate con tegole portoghesi.

Sub. 136

Trattasi di immobile posto al piano terra, destinato ad istituto bancario.

Il locale, di circa 90,00 mq, presenta un'altezza interna di mt 2.95 e si articola in 5 diversi ambienti.

L'ingresso dall'esterno avviene tramite tornello in vetro e metallo, che dà accesso ad un open space in cui sono presenti uno sportello cassa e due sportelli consulenza. L'ambiente è tinteggiato di bianco, con parete del disimpegno di colore blu scuro, la porta di accesso all'ufficio del direttore, adiacente, è in vetro mentre la porta che dà accesso agli archivi ed al wc è in legno laccato bianco.

Il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio.

L'ufficio del direttore, di circa 15,00 mq, presenta le stesse caratteristiche e finiture.

Il servizio igienico, di circa 5,00 mq, è rivestito con piastrelle di forma quadrata e colore grigio per quanto riguarda il pavimento, mentre i muri sono rivestiti con piastrelle bianche sempre di forma quadrata. I due archivi, uno di forma quadrata, l'altro di forma allungata, presentano le stesse caratteristiche degli altri locali, a meno del pavimento di uno dei due archivi, che è in gres effetto legno.

Gli infissi esterni sono in metallo con sistema di oscuramento a veneziana interna di colore chiaro.

Il subalterno è dotato di due lastrici esclusivi adiacenti, uno di forma ad L e circa 77,00 mq posto sui lati nord est e nord ovest, l'altro rettangolare di circa 54,00 mq posto sul lato sud.

L'immobile è dotato di impianti funzionanti elettrico, di allarme, di riscaldamento tramite pompa di calore con unità esterna posta nel lastrico esclusivo e sistema di emissione con ventilconvettori (split).

Nota: L'attestato di prestazione energetica è riferito al sub 133 attuale sub 136.

CLASSE ENERGETICA:

[110,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220819-043006-44012 registrata in data 19/08/2022

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_Istituto di Credito	90,00	x	100 %	=	90,00
Lastrico	25,00	x	25 %	=	6,25
Lastrico_eccedenza	106,00	x	10 %	=	10,60
Totale:	221,00				106,85

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/01/2026
 Fonte di informazione: Tempocasa-rif: IND919
 Descrizione: locale destinato ad istituto di credito
 Indirizzo: Macerata, Via Roma
 Superfici principali e secondarie: 420
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 450.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 08/01/2026
 Fonte di informazione: Ag. S.S.Marche Casa-rif: EK-121473168
 Descrizione: ufficio in palazzina di nuova costruzione
 Indirizzo: San Severino Marche
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 125.000,00 pari a 1.315,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Provincia:MACERATA-Comune:CALDAROLA-Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO STORICO E ZONA LIMITROFA (STRADE DEL CASONE,DEL MOLINO,PER BELFORTE) (08/01/2026)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

In mancanza di una casistica comparativa significativa sul territorio di Caldarola, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di 1.250,00 euro/mq.

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare della città di Caldarola che negli ultimi anni, a seguito degli eventisismi del 2016, ha registrato una battuta d'arresto con la dinamica del mercato fortemente legata ai progressi della ricostruzione.

L'immobile risulta collocato in prossimità del centro storico, è stato oggetto di un intervento di ricostruzione post sisma e pertanto presenta finiture e caratteristiche assimilabili al nuovo.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%					
Aspetti generali					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Piano	15,00%	1,50%	2	= ottimo	1,50%

Esposizione		1,00%	0	= normale	0,00%
Panoramicità / Visibilità		0,50%	2	= ottimo	0,50%
Totali aspetti generali		3,00%			2,00%
Caratteri distributivi					
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>	
Taglio	15,00%	1,00%	1	= buono	0,50%
Distribuzione		0,50%	1	= buono	0,25%
Balconi		1,00%	0	= normale	0,00%
Luminosità		0,50%	2	= ottimo	0,50%
Totali caratteri distributivi		3,00%			1,25%
Stato di Conservazione					
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>	
Vetustà dell'immobile	40,00%	4,00%	2	= ottimo	4,00%
Manutenzione dell'immobile		1,60%	3	= ottimo	2,40%
Qualità architettonica dello stabile		1,60%	0	= normale	0,00%
Manutenzione dell'edificio		0,80%	2	= ottimo	0,80%
Totali stato di conservazione		8,00%			7,20%
Materiali					
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>	
Finiture	20,00%	1,00%	1	= buono	0,50%
Infissi		1,00%	1	= buono	0,50%
Impianti		1,00%	2	= ottimo	1,00%
Classe energetica		1,00%	1	= buono	0,50%
Totali materiali		4,00%			2,50%
Aspetti giuridici e amministrativi					
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>	
Regolarità amministrativa e certificazioni	5,00%	0,50%	1	= buono	0,25%
Proprietà		0,33%	0	= normale	0,00%
Locazione		0,17%	3	= ottimo	0,25%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		1,00%			0,50%
Contesto urbano					
<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>	
Parcheggio	5,00%	0,50%	1	= buono	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		0,33%	0	= normale	0,00%
Rumorosità della zona		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali contesto urbano		1,00%			0,25%
Coefficiente correttivo totale					13,70%
STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO					

(Metodo sintetico comparativo)

s 1	Valore unitario medio	€ 1.250,00
s 2	Coefficiente correttivo	13,70%
s 3	Valore	€ 1.421,25

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 1.421,25 euro/mq, arrotondato a 1.400,00 euro/mq

(Valore = 1.400,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 106,85 x 1.400,00 = **149.590,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-14.959,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.631,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.631,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare OMI-Provincia:MACERATA-Comune:CALDAROLA-Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO STORICO E ZONA LIMITROFA (STRADE DEL CASONE,DEL MOLINO,PER BELFORTE)

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	unità immobiliare				
	adibita ad istituto di credito	106,85	0,00	134.631,00	134.631,00
				134.631,00 €	134.631,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.631,00**

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: **€. 131,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio e magazzino** a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di **416,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.214,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/07/2021 Pratica n. MC0044749 in atti dal 05/07/2021 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23490.1/2021)
Coerenze: sub 135, sub 98 BCNC, sub 38, sub 102 BCNC, salvo altri
il sub 117 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 40 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 86
- foglio 2 particella 154 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.957,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1-T, derivante da VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. MC0105028 in atti dal 04/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.7634962.03/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 105028.1/2022)
Coerenze: sub 89, sub 1 BCNC, sub 39, sub 98 BCNC, sub 38, salvo altri
il sub 136 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 133 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 134

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	416,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 343.221,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 343.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le due unità immobiliari risultano occupate ed utilizzate dalla società esecutata come deposito per la vendita di articoli di abbigliamento e calzature.

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 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 29/04/2009 - **RP 1350 RG 6748** per euro 1.400.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo per euro 700.000,00

a favore di *** DATO OSCURATO *** . sede in Ancona, *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** Pubblico ufficiale *** DATO OSCURATO *** Repertorio 77195/18300 del 24/04/2009

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 08/07/2024 - **RP 1073 RG 9941**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1663/2022 del 20/04/2022

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Villorba (TV) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 04/08/2025 - **RP 1677 RG 12256**

Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI TREVISO Repertorio 1028/2025 del 25/3/2025

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Montebelluna (TV) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 22/07/2025 - **RP 11408 RG 8522**
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2063 del 16/06/2025

a favore di *** DATO OSCURATO *** sede in Modena (MO) *** DATO OSCURATO ***
contro *** DATO OSCURATO *** . sede in Caldarola (Mc) *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 15.534,32**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** DATO OSCURATO *** di Tolentino, il debitore esecutato conta un debito di euro 7.278,65 per esercizio straordinario "Opere extrasisma antincendio" come da bilancio consuntivo periodo 31.12.2020-31.12.2021 e di euro 8.255,67 per esercizio ordinario 2025 periodo: 01.01.2025 - 31.12.2025 (consuntivo non ancora approvato).

La situazione debitoria riguarda le quote dovute dalla *** DATO OSCURATO *** per i sub 117-135 e 136.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA del 01/08/1997

Notaio: *** DATO OSCURATO *** -Repertorio 48329

Trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata in data 25/08/1997 - **RP 7021 RG 9044** da *** DATO OSCURATO *** , nato a Recanati (MC) il 17/03/1939 (*** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 968/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo.

Concessione edilizia N. 972/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo.

Concessione edilizia N. 1235/C (rinnovo concessione n. 972/C) e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

Deposito progetto strutture del 15.02.1993 prot 2035 pratica 6/426

Variante prot 2989 del 16.03.1994

Relazione a strutture ultimate prot 13254 del 05.12.1996

Certificato di collaudo statico prot 169 del 19.12.1996

Pratica n°20325-1994_relazione di prevenzioni incendi

Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 31.05.1994 prot Comune di Caldarola 002140 del 07.06.1994

Prat. Edil. Agibilità 812 del 1997 (riferita ai sub 15 e 40, attuali sub 135-136 e 117)

Richiesta del 18.02.1997 prot 000812

Rilasciata in data 01.03.1997

Ordinanza di Inagibilità n° 77 del 24.11.2016

Prat. Edil. Scia_2 prot 1676 del 16.02.2018

Accertamento di conformità per modifiche interne e recupero porzioni sottotetto

Prat. Edil. Scia n.49 – 2019 Prot. N° 1315 del 13/02/2019

oggetto: Lavori di opere di Manutenzione Straordinaria Riparazione e Ripristino di Edificio Residenziale Danneggiato dagli Eventi Sismici del 2016-17

Prat. Edil. CILA n. 130 -2021 Prot. N° 11571 del 15/12/2021

oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria per modifiche interne mediante realizzazione di parete leggera con porta. Rif: Istanza SUAP 1741_2021

Prat. Edil. SCAGI n. 32 Prot. N° 5303 del 16/06/2021

domanda di agibilità per fine lavori pratica MUDE fascicolo 49.40.20/2018/USR/2696 condominio Viale Umberto I

Riferita ai sub 15 e 40

Prat. Edil. SCIA n. 144 Prot. n° 8786 del 16.09.2022

oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria con modifiche interne relative al sub.133 (piano terra) e opere finalizzate al frazionamento dello stesso con i sub. 134 e 117 (piano seminterrato)

Rif. Istanza SUAP/2022/1338 – Prot.17788,

intestata a *** DATO OSCURATO ***

Prat. Edil. SCAGI n. 85 Prot. n° 12818 del 20.12.2022

domanda di agibilità per fine lavori SCIA n.144 prot. 8786 del 16/09/2022 (SUAP n.1338/2022)

Foglio 2 part. 154 sub. 136

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dalla scrivente, risulta che le aree identificate in Catasto al Foglio 2 con le particelle 154 sub 117-135 e 136 ove si trovano gli immobili in oggetto ricadono, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG PIANO REGOLATORE GENERALE Variante1-ADOZIONE del. C.C. n. 38 del 07/11/2020- APPROVAZIONE DEFINITIVA del. C.C. n. 56 del 19/12/2020 in “*ZONE di completamento B1*” definite dagli Art 12 delle NTA.

ART. 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO -B

Sono le Zone territoriali Omogenee **B** di cui all'art. N.°2 del D.I. 02/04/68 N.°1444.

Sottozona B1

Tipologia edilizia prevista case unifamiliari o plurifamiliari isolate o a schiera

Destinazione esclusivamente residenziale

If -Indice di Densità Fondiaria: 1,50 mc/mq.

H - Altezza Massima: 7,50 ml. + piano attico

Lotto minimo 500 mq Numero dei piani: due più piano attico

Rapporto massimo di copertura 35%

NOTA: Gli articoli di riferimento delle NTA sono riportati per esteso nell'allegato "Estratto NTA"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

rispetto a quanto rappresentato nella Prat. Edil. SCIA n. 144- modifiche interne -opere finalizzate al frazionamento- non risulta realizzata la parete in osb posta in prossimità della scala al Pt.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite realizzazione parete e porta

Costi di regolarizzazione:

- ripristino parete e porta: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN CALDAROLA VIALE UMBERTO I 15

NEGOZIO E MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO A

negozio e magazzino a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di **416,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 154 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.214,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 04/07/2021 Pratica n. MC0044749 in atti dal 05/07/2021 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 23490.1/2021)
Coerenze: sub 135, sub 98 BCNC, sub 38, sub 102 BCNC, salvo altri
il sub 117 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 40 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 86
- foglio 2 particella 154 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.957,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1-T, derivante da VARIAZIONE del 03/11/2022 Pratica n. MC0105028 in atti dal 04/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE.7634962.03/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.

105028.1/2022)

Coerenze: sub 89, sub 1 BCNC, sub 39, sub 98 BCNC, sub 38, salvo altri

il sub 136 deriva dalla soppressione dei seguenti immobili: Comune: CALDAROLA (B398) (MC) Foglio 2 Particella 154 Subalterno 133 Foglio 2 Particella 154 Subalterno 134

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare in cui è inserita la proprietà è situato in Viale Umberto I, una delle principali vie di accesso al centro storico della città di Caldarola.

Il centro abitato risulta ben collegato ai comuni limitrofi attraverso la rete viaria locale e regionale; in particolare, la SS77 della Val di Chienti garantisce un collegamento diretto con Macerata e Civitanova Marche, consentendo l'accesso alla costa adriatica e all'autostrada A14, nonché, in direzione opposta, verso Foligno.

Il fabbricato sorge lungo la prima direttrice di espansione urbana, area caratterizzata dalla presenza di diversi servizi di interesse pubblico, tra cui l'ufficio postale, la scuola secondaria di primo grado, il palazzetto dello sport e l'attuale sede del Municipio.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I fabbricato

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Caldarola (MC), in Viale Umberto I, ed è distinto catastalmente al foglio 2, Mappale 154.

Edificato alla fine degli anni Novanta, è composto da cinque livelli: un piano interrato e 3 piani fuori terra più il sottotetto sulla facciata a valle ed è costituito da due corpi edilizi affiancati simmetricamente, separati da una galleria coperta ad uso pubblico che collega viale Umberto I al parcheggio sottostante.

La facciata principale su viale Umberto I è costituita da 2 piani fuori terra e dal sottotetto.

Per quanto concerne la destinazione d'uso, il piano terra ospita sia locali commerciali che residenziali mentre i livelli superiori sono interamente ad uso abitativo, il piano interrato è adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'edificio è stato dichiarato inagibile con scheda "AeDes" del 24/11/2016 con esito B e successivamente è stato oggetto di intervento di ricostruzione post sisma con interventi volti alla riparazione del danno e alla riduzione della vulnerabilità sismica dell'edificio

Il fabbricato è realizzato con struttura in CA, tamponature con blocchi di laterizio, le coperture sono realizzate con tegole portoghesi.

Sub. 117

Trattasi di locale a destinazione magazzino, di cui una porzione, posta sul lato strada a destra dell'ingresso, è destinata ad ufficio.

Il locale ha una superficie calpestabile, al lordo dei pilastri, di circa 220 mq totali, di cui la porzione destinata ad ufficio misura 3,70 m x 5,80 m.

Si accede all'immobile tramite rampa posta sul lato nord est del fabbricato.

Il pavimento è in gres di colore grigio, con piastrelle di forma quadrata, le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

La superficie destinata a magazzino è divisa in due ambienti, uno lato ingresso, l'altro lato negozio da una parete in cartongesso.

La porzione lato negozio non ha soluzione di continuità con lo stesso, per cui si configura come un'unica stanza.

La zona destinata ad ufficio è posta sul lato nord ovest ed è separata dalla zona magazzino da pareti vetrate a tutta altezza con infisso in metallo di colore nero.

Gli infissi esterni sono in metallo di colore nero.

Il locale ha tutti gli impianti staccati (di allarme, termico ed elettrico); l'impianto termico è con sistema di emissione a ventilconvettori idronici alimentati per quanto riguarda il riscaldamento da tre caldaie poste all'esterno, per quanto riguarda il raffrescamento da pompa di calore con unità esterna posta in prossimità della rampa di accesso.

Sub. 135

Trattasi di locale a destinazione negozio.

Il locale ha una superficie calpestabile, al lordo dei pilastri, di circa 315,00 mq totali, di cui la porzione destinata a servizi igienici misura circa 8,50 mq.

Si accede all'immobile dal lato nord ovest.

Il pavimento è in gres di colore grigio, con piastrelle di forma quadrata, le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

Il negozio non ha soluzione di continuità con il magazzino adiacente, per cui si configura come un'unica stanza, con unici elementi di separazione e configurazione dello spazio le scaffalature e gli espositori di prodotti sportivi.

La zona destinata ad servizi igienici è posta sul lato nord est e consiste in un antibagno e due bagni, i cui rivestimenti sono di colore bianco in gres porcellanato. I bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc. L'ACS viene prodotta con scaldabagno elettrico ad accumulo.

Sul lato nord est è presente il vano scala che conduce al piano superiore, che è però reso inaccessibile dalla realizzazione di un tramezzo in laterizio, che separa il vano scala dagli spazi distributivi del piano superiore. La scala è rivestita in lastre di granito.

Gli infissi esterni sono in metallo di colore nero.

Il locale ha tutti gli impianti staccati (di allarme, termico ed elettrico); l'impianto termico è con sistema di emissione a ventilconvettori idronici alimentati per quanto riguarda il riscaldamento da tre caldaie poste all'esterno, per quanto riguarda il raffrescamento da pompa di calore con unità esterna posta in prossimità della rampa di accesso.

L'Attestato di prestazione energetica è riferito ai sub 135 e 117.

CLASSE ENERGETICA:



[335,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260122-043006-98265 registrata in data 22/01/2026

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozi	303,00	x	100 %	=	303,00
Magazzino	215,00	x	50 %	=	107,50
Portico	9,00	x	35 %	=	3,15
Corte	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte_eccedenza	9,00	x	2 %	=	0,18
Totale:	561,00				416,33

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. tempocasa-rif: LC49

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Caldarola, centro

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. S.S.Marche Casa

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: San Severino, centro

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.117,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/01/2026

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-rif: LC48

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Tolentino

Superfici principali e secondarie: 388

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 902,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare Salvatelli-rif: EK-117853505

Descrizione: locale commerciale

Indirizzo: Tolentino

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Provincia:MACERATA-Comune:CALDAROLA-Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO STORICO E ZONA LIMITROFA

(STRADE DEL CASONE, DEL MOLINO, PER BELFORTE) (08/01/2026)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

In mancanza di una casistica comparativa significativa sul territorio di Caldarola, sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di 900,00 euro/mq.

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare della città di Caldarola che negli ultimi anni, a seguito degli eventisismi del 2016, ha registrato una battuta d'arresto con la dinamica del mercato fortemente legata ai progressi della ricostruzione.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%					
Aspetti generali					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Piano	15,00%	1,50%	-1	= scarso	-0,75%
Esposizione		1,00%	-1	= scarso	-0,50%
Panoramicità / Visibilità		0,50%	-1	= scarso	-0,25%
Totali aspetti generali		3,00%			-1,50%
Caratteri distributivi					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Taglio	15,00%	1,00%	1	= buono	0,50%
Distribuzione		0,50%	1	= buono	0,25%
Balconi		1,00%	-1	= scarso	-0,50%
Luminosità		0,50%	-1	= scarso	-0,25%
Totali caratteri distributivi		3,00%			0,00%
Stato di Conservazione					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Vetustà dell'immobile	40,00%	4,00%	1	= buono	2,00%
Manutenzione dell'immobile		1,60%	1	= buono	0,80%
Qualità architettonica dello stabile		1,60%	0	= normale	0,00%
Manutenzione dell'edificio		0,80%	2	= ottimo	0,80%
Totali stato di conservazione		8,00%			3,60%
Materiali					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	

Finiture	20,00%	1,00%	0	= normale	0,00%
Infissi		1,00%	0	= normale	0,00%
Impianti		1,00%	0	= normale	0,00%
Classe energetica		1,00%	0	= normale	0,00%
Totali materiali		4,00%		0,00%	
Aspetti giuridici e amministrativi					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Regolarità amministrativa e certificazioni	5,00%	0,50%	0	= normale	0,00%
Proprietà		0,33%	0	= normale	0,00%
Locazione		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		1,00%		0,00%	
Contesto urbano					
Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Parcheggio	5,00%	0,50%	1	= buono	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		0,33%	0	= normale	0,00%
Rumorosità della zona		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali contesto urbano		1,00%		0,25%	
Coefficiente correttivo totale					2,35%

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO*(Metodo sintetico comparativo)*

s 1	Valore unitario medio	€ 900,00
s 2	Coefficiente correttivo	2,35%
s 3	Valore	€ 921,15

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 921,15 euro/mq, arrotondato a 920,00 euro/mq
(Valore = 920,00 euro/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 416,33 x 920,00 = **383.023,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-38.302,36

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 344.721,24

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 344.721,24

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Caldarola, osservatori del mercato immobiliare
OMI:Provincia:MACERATA-Comune:CALDAROLA-Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO
STORICO E ZONA LIMITROFA (STRADE DEL CASONE,DEL MOLINO,PER BELFORTE)

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 e magazzino	416,33	0,00	344.721,24	344.721,24
				344.721,24 €	344.721,24 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 343.221,24

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: €. 221,24

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 343.000,00

data 23/01/2026

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco