



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Rag. Comm.sta Katia Carestia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE TAMBURINI

CF: TMBGPP61C17C770M

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA CARENA, 62

telefono: 0733775060

email: tamburinigeom@gmail.com

PEC: giuseppe.tamburini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **93,60** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, posto al piano terra e con vetrina prospiciente una delle principali vie commerciali del centro storico di Macerata, costituisce una porzione dell'intero piano terra del fabbricato. L'immobile comprende, oltre ai locali commerciali al piano strada, unità abitative ai piani superiori. Nel complesso, l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conserva le finiture estetiche tipiche del centro storico, risultando ben inserito nel contesto urbano.

Esternamente il fabbricato risulta completamente intonacato e con colorazione idonea, ulteriori dettagli estetici comprendono cornici alle finestre e marcapiani in rilievo e con colorazione a contrasto. Strutturalmente risulta completamente in muratura, la copertura è a tetto con rivestimento in coppi.

Lo stato di Manutenzione generale è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 19 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 1.227,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 37, piano: Terra e Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Via Garibaldi e scale comuni salvi altri
Il sig. Craglia Michelangelo risulta deceduto in data 22/11/2024. Si rende necessaria la presentazione di una Successione integrativa per allineare la proprietà all'attualità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **cantina** a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ambiente Cantina / magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala e corridoi condominiali e dal cortile posto sul retro del fabbricato comunicante e con accesso su vicolo Torri .

Benchè il piccolo ambiente non risulta direttamente collegato al sovrastante negozio, risultando quindi poco fruibile come complemento allo stesso (in effetti la cantina/magazzino non è neanche ricompresa nel contratto di affitto commerciale appena stipulato); Si ritiene comunque di non separare il locale con un lotto a se stante perchè resta indubbia la sua potenziale funzionalità di magazzino al servizio dell'attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 19 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Gaspare Torri n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Cortile condominiale, ingresso condominiale, vicolo Totti salvo altri
Il sig. Craglia Michelangelo risulta deceduto in data 22/11/2024. Si rende necessaria la



presentazione di una Successione integrativa per allineare la proprietà all'attualità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.480,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.000,00
Data di conclusione della relazione:	03/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 19/01/2026, con scadenza il 01/07/2027, registrato il 23/01/2026 a Macerata ai nn. 000549-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di €. 9.600,00.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' RIFERITO AL SOLO IMMOBILE "CORPO A" NEGOZIO IN VIA G.GARIBALDI N. 37, RESTA QUINDI ESCLUSO L'IMMOBILE "CORPO B" LOCALE MAGAZZINO IN VICOLO GASPARE TORRI N. 19 CHE E' DA CONSIDERARSI LIBERO .

La stipula del contratto di natura transitoria (18 mesi) alle condizioni economiche pattuite è stata autorizzata dal Giudice dott.ssa Filomena Di Gennaro con Visto del 23/12/2025 su richiesta del Custode dott. Carestia Katia IST. N.5 DEL 23/12/2025, il tutto in considerazione della pre esistenza di un contratto con il precedente conduttore alle stesse condizioni economiche.

Verificato l'importo del contratto si ritiene lo stesso in linea con i canoni medi praticati nella zona per tipologie simili di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Note Aggiuntive

Nell'atto di pignoramento, come nella realtiva Nota di Trascrizione sono presenti immobili che sono stati riconosciuti estranei alla procedura (Civitanova Marche viale IV Novembre, al NCEU distinti al Foglio 6 Particella 417 sub da 1 a 13 e da 15 a 22), e per i quali è stata ordinata in data 10/12/2025 la rettifica della trascrizione; alla data del 26/01/2026 tale trascrizione non è risulta ancora rettificata.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 27/11/2012 a Macerata ai nn. RG. 15373 / RP. 2090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €.100.000,00.

Importo capitale: €. 84.437,87.

Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 03/12/2012 a Macerata ai nn. RG. 15594 - RP. 2148, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €. 25.000,00.

Importo capitale: €. 20.587,28.

Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/2013 a Macerata ai nn. RG. 3934 - RP. 408, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €. 40.400,00.

Importo capitale: €. 30.298,23.

Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/03/2014 a Macerata ai nn. RG. 2941 - RP. 303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €. 27.912,46.

Importo capitale: €. 30.000,00.

Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. RG. 6426 / RP 5006, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Macerata distinti al Foglio 67 particella 19 sub 22 e 23 (ex sub 2)

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:	€. 253,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 696,45
Millesimi condominiali:	200,83

Ulteriori avvertenze:

La cifra indicata per spese Ordinarie annue di gestione risulta dal riparto preventivo per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026 e si riferiscono alla sola quota dell'esecutato pari al 50% dell'intera proprietà degli immobili. (vedi Bilancio Allegato)

L'importo delle spese condominiali insolute si riferisce alla sola quota in capo all'esecutato (vedi allegato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Note Aggiuntive

Il sig. Craglia Leonardo è da considerare proprietario degli immobili oggetto di perizia in quanto unico erede di Craglia Michelangelo (intestataro) deceduto in data 22/11/2024;

Il sig. Craglia Leonardo ha presentato una dichiarazione di successione per morte del Padre Craglia Michelangelo, con devoluzione per Legge, per il trasferimento di immobili posti nel Comune di Tolentino, tralasciando quelli oggetto di perizia siti in Macerata. Si rende necessaria la presentazione di una Successione integrativa per allineare la proprietà all'attualità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di Erede di Craglia Michelangelo (dal 22/11/2014).

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Macerata indicati al Foglio 67 Particella 19 Sub 22 (Negozio) e 23 (Magazzino).

Per tali immobili non risulta presentata la dichiarazione di Successione per morte di Craglia Michelangelo (ancora intestataro) a favore di Craglia Leonardo Erede.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (fino al 22/11/2014), con atto stipulato il 03/09/1979 a firma di Notaio Claudio Alessandrini Calisti ai nn. Rep. 19885 - Racc. di repertorio, trascritto il 01/10/1979 a Macerata ai nn. RG. 8851 - RP. 6706.

Il titolo è riferito solamente a Negozio in Macerata distinto al NCEU al Foglio 67 particella 19 Sub 2 (soppresso, oggi sub 22 e 23).

Per l'immobile descritto, non risulta presentata la Successione per morte di Craglia Michelangelo il cui unico erede risulta essere Craglia Leonardo (Esecutato).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Note Aggiuntive

Il fabbricato risulta edificato prima del 1967, (si ritiene inizi 1900) non sono stati rinvenuti documenti circa la concessione dell'Abitabilità che vista l'epoca di preesistenza dell'immobile è da ritenersi rilasciata.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione a Costruire per Ristrutturazione, Pratica Edilizia "Posizione" N. 5301, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento Copertura e Facciate, presentata il 18/01/1991, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 3335 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Lavori di natura condominiale che non hanno interessato le unità immobiliari interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Recupero del Centro Storico vigente, in forza di delibera n. 34 del 31/05/2005 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO - variato

Art. 2.1.3) EDIFICI DESTINATI AD USO RESIDENZIALE O EXTRARESIDENZIALE

Per tutti gli edifici è ammessa la destinazione residenziale. Nel caso che questa sia raggiunta attraverso il mutamento di destinazione dovranno essere verificate, senza poter invocare la deroga, le condizioni igienico sanitarie di cui al D.M. del 5 Luglio 1975.

Non sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari che conseguano l'ottenimento di nuove unità immobiliari di superficie utile inferiore a 45,00 mq. Non sono ammesse destinazioni residenziali ai piani interrati degli edifici. Le destinazioni

terziarie, limitatamente agli uffici privi di sportello al pubblico, sono compatibili con la residenza.

Eventuali mutamenti di destinazione d'uso per nuovi insediamenti di attività terziarie, con presenza di sportello al pubblico, possono di norma interessare i soli piani terra e primo se dotati di collegamenti verticali autonomi, oppure, in caso contrario, dovranno interessare l'intero edificio.

Le destinazioni commerciali ed artigianali compatibili con la residenza, sono consentite di norma in tutte le localizzazioni site al piano terra e seminterrato degli edifici.

Soluzioni che interessino anche gli ulteriori piani per le destinazioni d'uso sopra indicate, dove, per le destinazioni commerciali, le superfici ulteriori alle esistenti non possono superare mq 250, devono essere individuate con apposito atto deliberativo della Giunta comunale. Omississ....

Art. 4.1) CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI - Tav.03

Tutti gli interventi consentiti sono riferiti alle categorie di opere edilizie di cui all'art. 3 del DPR 6.6.2001 n. 380.

Ai fini della determinazione delle modalità di intervento per il recupero degli edifici, il Piano introduce una classificazione degli stessi in funzione del loro valore, delle caratteristiche storico – artistiche ed ambientali, definendo gli interventi e le modalità operative ammesse per ciascuna classe individuata

Art. 4.1.2) CLASSE B EDIFICI DI INTERESSE STORICO - AMBIENTALE

Campitura di colore verde.

Rientrano in questa categoria gli edifici di impianto storico di particolare interesse ambientale che, anche se parzialmente manomessi, conservano l'integrità dell'impianto originario.

Gli interventi ammessi, oltre a quelli previsti per i fabbricati di tipo A2, ricomprendono anche la ristrutturazione edilizia.

Per questa categoria di edifici è obbligatorio il mantenimento delle caratteristiche tipologiche e formali, nonché le caratteristiche delle attuali facciate; per quest'ultime sono assentiti unicamente gli interventi volti ad eliminare le superfetazioni o a modificare le compromissioni estetiche di cui sono state oggetto.

Ad esclusione dei soli interventi di manutenzione straordinaria che non prevedono demolizioni, ai progetti relativi agli interventi di cui sopra è fatto obbligo allegare la medesima documentazione elencata nell' "Allegato A".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Gli immobili risultano ancora intestati al sig. Craglia Michelangelo deceduto il 2/11/20242.

L'erede Craglia Leonardo (esecutato) ha provveduto a presentare la denuncia di successione per morte del Padre il 13/062023 e registrata al n. 273746 Vol. 88888 i cespiti ereditari dichiarati non comprendono gli immobili oggetto di Esecuzione; Per gli stessi si rende necessario presentare una dichiarazione integrativa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 301/2001 coordinato con le modifiche della Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è riferita alle sole planimetrie in atti, per la conformità dell'intestazione si rimanda al punto successivo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37, QUARTIERE CENTRO
STORICO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **93,60** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il negozio, posto al piano terra e con vetrina prospiciente una delle principali vie commerciali del centro storico di Macerata, costituisce una porzione dell'intero piano terra del fabbricato. L'immobile comprende, oltre ai locali commerciali al piano strada, unità abitative ai piani superiori. Nel complesso, l'edificio si presenta in buone condizioni di manutenzione e conserva le finiture estetiche tipiche del centro storico, risultando ben inserito nel contesto urbano.

Esternamente il fabbricato risulta completamente intonacato e con colorazione idonea, ulteriori dettagli estetici comprendono cornici alle finestre e marcapiani in rilievo e con colorazione a contrasto. Strutturalmente risulta completamente in muratura, la copertura è a tetto con rivestimento in coppi.

Lo stato di Manutenzione generale è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m. 3,00 .Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 19 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 1.227,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 37, piano: Terra e Seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Via Garibaldi e scale comuni salvi altri
Il sig. Craglia Michelangelo risulta deceduto in data 22/11/2024. Si rende necessaria la presentazione di una Successione integrativa per allineare la proprietà all'attualità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Macerata.



SERVIZI

farmacie
biblioteca

ottimo ★★★★★★★★★★
ottimo ★★★★★★★★★★



municipio
università
scuola media superiore
teatro
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 km
ferrovia distante 1,5 km
superstrada distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale, di forma pressoché rettangolare con sviluppo longitudinale da Sud (vetrina di ingresso) a Nord (affaccio finestrato), è suddiviso in tre ambienti principali definiti dai setti murari portanti. Tali vani sono collegati tra loro e costituiscono l'area vendita, a cui si aggiungono un disimpegno con servizio igienico e un locale magazzino; questi ultimi, pur essendo in continuità con il resto del negozio risultano di altezza interna inferiore e dispongono di un affaccio finestrato sul lato Nord.

Complessivamente l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti dotati di controsoffittatura in cartongesso e pavimenti in grandi lastre di ceramica. Ad eccezione del servizio igienico, non sono presenti porte interne di separazione tra gli ambienti.

Tutta l'impiantistica è a norma e include il sistema di condizionamento dell'aria e corpi illuminanti integrati nel controsoffitto. L'ottimo dimensionamento dei locali, l'ampia vetrina espositiva e la presenza di vani accessori sul retro garantiscono un'eccellente versatilità per diverse tipologie di attività commerciali.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Vetrina realizzati in alluminio
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica





CLASSE ENERGETICA:



[198,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20211020-043023-08288 registrata in data 20/10/2021

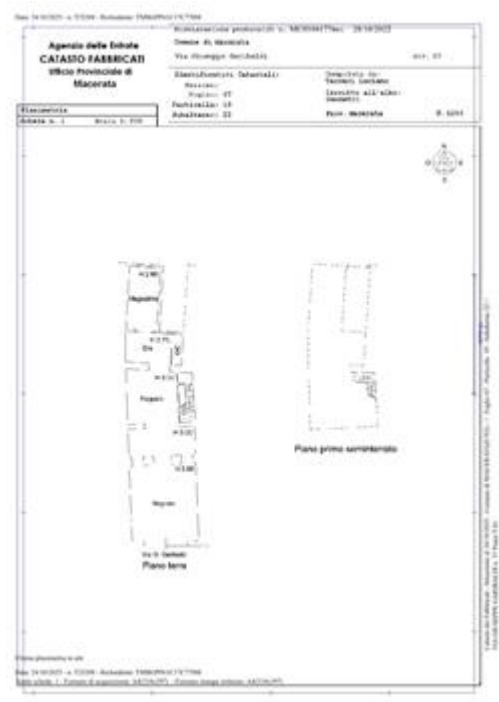


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	74,00	x	100 %	=	74,00
Retro, disimpegno e Servizi	28,00	x	70 %	=	19,60
Totale:	102,00				93,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori espressi dall'ossevatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è proceduto ad una verific/confronto con i valori di mercato espressi su siti web specializzati in fase di proposta di vendita; I valori analizzati sono stati opportunamete calibrati sulla base dello stato di manutenzione, della posizione, della esposizione e della vetustà degli immobili presi a riferimento rispetto l'oggetto della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,60 x 1.600,00 = 149.760,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €.**149.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.**74.880,00**

**BENI IN MACERATA VIA GIUSEPPE GARIBALDI 37, QUARTIERE CENTRO
STORICO**

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ambiente Cantina / magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala e corridoi condominiali e dal cortile posto sul retro del fabbricato comunicante e con accesso su vicolo Torri .

Benchè il piccolo ambiente non risulta direttamente collegato al sovrastante negozio, risultando quindi poco fruibile come complemento allo stesso (in effetti la cantina/magazzino non è neanche ricompresa nel contratto di affitto commerciale appena stipulato); Si ritiene comunque di non separare il locale con un lotto a se stante perchè resta indubbia la sua potenziale funzionalità di magazzino al servizio dell'attività commerciale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 19 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Gaspare Torri n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cortile condominiale, ingresso condominiale, vicolo Totti salvo altri

Il sig. Craglia Michelangelo risulta deceduto in data 22/11/2024. Si rende necessaria la presentazione di una Successione integrativa per allineare la proprietà all'attualità.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro Storico di Macerata.



SERVIZI

farmacie

ottimo



biblioteca	ottimo	
municipio	ottimo	
università	eccellente	
scuola media superiore	eccellente	
teatro	eccellente	
spazi verde	ottimo	

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,1 km	eccellente	
ferrovia distante 1,5 km	al di sopra della media	
superstrada distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare ad uso cantina/magazzino è situata al piano seminterrato in corrispondenza del retro del sovrastante negozio (corpo A), con la quale porzione costituisce un corpo di fabbrica autonomo adiacente al fabbricato principale.

L'immobile vanta un accesso indipendente da Vicolo G. Torri attraverso il cortile condominiale. È inoltre presente la possibilità di ripristinare il collegamento interno con il negozio soprastante (tramite corridoio comune e scala privata); tale versatilità ne consente l'utilizzo sia come unità autonoma che in combinazione con il locale principale, giustificando la scelta di mantenere i due immobili in un lotto unico.

Internamente, il locale si presenta allo stato originario e con evidenti segni di umidità, pur essendo dotato di finestra con infisso in legno e grata di protezione.

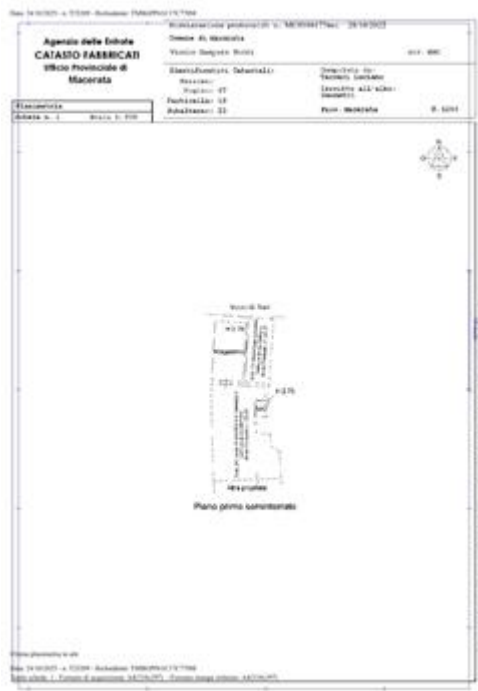




CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina - Magazzino	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori espressi dall'ossevatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è proceduto ad una verific/confronto con i valori di mercato espressi su siti web specializzati in fase di proposta di vendita; I valori analizzati sono stati opportunamete calibrati sulla base dello stato di manutenzione, della posizione, della esposizione e della vetustà degli immobili presi a riferimento riaspetto l'oggetto della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 700,00 = 11.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla base dei valori espressi dall'ossevatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è proceduto ad una verific/confronto con i valori di mercato espressi su siti web specializzati e reperiti per confronto con agenzie immobiliari della zona, con immobili simili per dimensione e localizzazione posti in vendita; I valori analizzati sono stati opportunamete calibrati sulla base di stato



di manutenzione, posizione e vetustà degli immobili presi a riferimento rispetto l'oggetto della stima.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI e Siti web specifici

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	93,60	0,00	149.760,00	74.880,00
B	cantina	16,00	0,00	11.200,00	5.600,00
				160.960,00 €	80.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Vista la conformazione dei locali, la quota non è divisibile.

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: **€. 80.480,00**

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: **€. 5.480,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.000,00**

data 03/02/2026



il tecnico incaricato
GIUSEPPE TAMBURINI

