



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT. POLIMENI ANDREA ENRICO

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ING. TORRESI DANIELE

CF:TRRDNL88R17C770X

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) SP MACERATESE N.96

telefono: 3317961714

email: daniele.torresi@hotmail.it

PEC: daniele.torresi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MACERATA VIA GIOBERTI 13, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di:

- 1/12 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/12 di piena proprietà ()

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

- foglio 67 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO GIOBERTI 13, piano: TERRA, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.250,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.387,50
Data di conclusione della relazione:	20/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da () senza alcun titolo.

Relativamente alla richiesta di stima dell'indennità congrua per l'occupazione del bene, si è fatto riferimento sia alle valutazioni OMI edite dall'Agenzia delle Entrate, sia agli annunci immobiliari.

In particolare si fa notare che le valutazioni OMI edite dall'Agenzia delle Entrate, per la zona in



esame e per abitazioni analoghe all'immobile oggetto di perizia, risultano aggiornate al secondo semestre 2025 ed indicano quali valori minimo e massimo di locazione rispettivamente 4,70 e 7,80 euro/m2.

Da un confronto con le offerte di locazione reperibili si evince che mediamente il prezzo unitario di locazione si attesta sul valore medio pari a circa 6,50 euro/m2.

Moltiplicando il valore medio di locazione di 6,5 euro/m2 (compreso all'interno dei parametri OMI) con la superficie commerciale dell'immobile pari a 71,2 m2, si ottiene un importo di 462,8 euro al mese.

Si ritiene che possa essere considerato come congruo, un importo di locazione pari a 450 euro al mese.

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 **giudiziale**, stipulata il 12/07/2012 a firma di [REDACTED] ai nn. 116/2014 di repertorio, iscritta il 04/04/2014 a MACERATA ai nn. 3861/445, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].
Importo ipoteca: 20.000,00

ipoteca **legale**, stipulata il 17/09/2013 a firma di [REDACTED] ai nn. 197/6313 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a MACERATA ai nn. 12383/1628, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].
Importo ipoteca: 107.774,60.
Importo capitale: 53.887,30

ipoteca **legale**, stipulata il 22/02/2010 a firma di [REDACTED] ai nn. 6237 di repertorio, iscritta il 28/02/2011 a MACERATA ai nn. 2869/548, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].
Importo ipoteca: 52.271,78.
Importo capitale: 28.635,89

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2011 a firma di Dott. Valori Lino notaio in Macerata (MC) ai nn. 115332/11566 di repertorio, iscritta il 25/01/2011 a MACERATA ai nn. 1145/187, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI



MUTUO.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 10.000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 17/03/2004 a firma di [REDACTED] ai nn. 3265/2004 di repertorio, iscritta il 23/03/2004 a MACERATA ai nn. 4788/1222, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da IPOTECA D. LGS. N. 46 DEL 26/02/1999 ART. 77.

Importo ipoteca: 6.961,34.

Importo capitale: 3.480,67.

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE NN. 3837/497 DEL 29/02/2008

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 29/07/2003 a firma di [REDACTED] ai nn. 2092 di repertorio, iscritta il 12/08/2003 a MACERATA ai nn. 11484/2688, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da IPOTECA D.LGS. N.46 DEL 26/02/99 ART.77.

Importo ipoteca: 33.796,52.

Importo capitale: 16.898,26.

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE NN. 7152/745 DEL 06/05/2004

ipoteca **giudiziale** cancellata, stipulata il 24/02/1997 a firma di PRETORE ai nn. 93 di repertorio, iscritta il 27/05/1997 a MACERATA ai nn. 5619/882, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000.000 LIRE.

Importo capitale: 3.070.503 LIRE.

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE TOTALE NN. 3014/548 DEL 26/02/2009. ERRORE NEL NOMINATIVO E NEL CODICE FISCALE DI [REDACTED].

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/02/2008 a firma di Dott. Valori Lino notaio in Macerata (MC) ai nn. 112573/10233 di repertorio, iscritta il 14/02/2008 a MACERATA ai nn. 2988/579, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130.000,00.

Importo capitale: 65.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

ANNOTAZIONE DI RETTIFICA NN. 3700/852 DEL 10/03/2011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 116 di repertorio, trascritta il 10/12/2025 a MACERATA ai nn. 18793/14040, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

CON DETTO PROVVEDIMENTO IL TRIBUNALE DI MACERATA HA DISPOSTO LA RETTIFICA DEL PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 11/07/2024 AI NN. 10169/7942 CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE DI TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI, RIPORTATE NELLA PRECEDENTE TRASCRIZIONE PER LA QUOTA DI 1/6 CIASCUNO IN LUOGO DELLA QUOTA DI 1/12 CIASCUNO.

pignoramento, stipulata il 16/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3811 di repertorio, trascritta il 28/02/2025 a MACERATA ai nn. 3044/2236, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] derivante



da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 12/06/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1738 di repertorio, trascritta il 11/07/2024 a MACERATA ai nn. 10169/7942, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. RETTIFICATO CON TRASCRIZIONE DEL 10/12/2025 NN. 18793/14040

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

RESTRIZIONE DEI BENI, stipulata il 16/02/2005 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 189/3 di repertorio, trascritta il 26/02/2009 a MACERATA ai nn. 3016/550, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE N. 4697 DEL 2003. TITOLO ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE N. R.P. 1982 DEL 08/03/2005.

RESTRIZIONE DEI BENI, stipulata il 16/02/2005 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 189/2 di repertorio, trascritta il 26/02/2009 a MACERATA ai nn. 3015/549, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. FORMALITA' DI RIFERIMENTO: TRASCRIZIONE N.7675 DEL 1999. TITOLO ALLEGATO ALLA TRASCRIZIONE N. R.P. 1982 DEL 08/03/2005.

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, stipulata il 24/12/1999 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 400/99 di repertorio, trascritta il 28/05/2003 a MACERATA ai nn. 7290/4697, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI NN. 3016/550 DEL 26/02/2009

ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 27/05/1999 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 189 di repertorio, trascritta il 30/09/1999 a MACERATA ai nn. 11833/7675, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]. ANNOTAZIONE DI RESTRIZIONE DEI BENI NN. 3015/549 DEL 26/02/2009

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 31/03/1993), con atto stipulato il 21/03/1998 a firma di Dott. Patrino Sabino notaio in Porto Recanati (MC) ai nn. 11845 di repertorio, trascritto il 29/12/2025 a Macerata ai nn. 19998/14977. QUOTA PRESENTE ANCHE NELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' STIPULATA IL



21/01/2011 DA DOTT. VALORI LINO NOTAIO IN MACERATA (MC) AI NN. 115332/11566 TRASCRITTA IL 25/01/2011 A MACERATA AI NN. 1146/727. QUOTA PRESENTE ANCHE NEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE STIPULATO IL 29/06/1995 DA UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA AI NN. 51/520 TRASCRITTO IL 21/07/1995 A MACERATA AI NN. 8277/6430.

██████████ per la quota di 1/12, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 47 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Macerata ai nn. 3260/1982. DAL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI LA QUOTA DI PROPRIETA' RISULTA ESSERE DI 1/6. LA QUOTA DI 1/12 DERIVA DAL MATRIMONIO DI ██████████ CON ██████████ (CONTRATTO IL 23/06/1984) CHE RISULTA ESSERE IN COMUNIONE DEI BENI (NEL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO NON E' DICHIARATA LA SEPARAZIONE DEI BENI)

██████████ per la quota di 1/12, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 16/02/2005), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di TRIBUNALE DI CAMERINO ai nn. 47 di repertorio, trascritto il 08/03/2005 a Macerata ai nn. 3260/1982. DAL DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI LA QUOTA DI PROPRIETA' RISULTA ESSERE DI 1/6 A FAVORE DI ██████████. LA QUOTA DI 1/12 DERIVA DAL MATRIMONIO DI ██████████ CON ██████████ (CONTRATTO IL 23/06/1984) CHE RISULTA ESSERE IN COMUNIONE DEI BENI (NEL CERTIFICATO ANAGRAFICO DI MATRIMONIO NON E' DICHIARATA LA SEPARAZIONE DEI BENI)

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 30/12/2016), con atto stipulato il 03/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1707 di repertorio, trascritto il 04/03/2024 a Macerata ai nn. 3195/2479

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' (dal 30/12/2016), con atto stipulato il 03/04/2023 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1707 di repertorio, trascritto il 04/03/2024 a Macerata ai nn. 3195/2479

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/11/1989 fino al 30/12/2016), con atto stipulato il 30/11/1989 a firma di Dott. Valori Lino notaio in Macerata (MC) ai nn. 6505/2336 di repertorio, trascritto il 01/12/1989 a Macerata ai nn. 12267/8319

██████████ per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/11/1989 fino al 31/03/1993), con atto stipulato il 30/11/1989 a firma di Dott. Valori Lino notaio in Macerata (MC) ai nn. 6505/2336 di repertorio, trascritto il 01/12/1989 a Macerata ai nn. 12267/8319

██████████ per la quota di 1/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 31/03/1993 fino al 30/12/2016), con atto stipulato il 21/03/1998 a firma di Dott. Patruno Sabino notaio in Porto Recanati (MC) ai nn. 11845 di repertorio, trascritto il 29/12/2025 a Macerata ai nn. 19998/14977.

QUOTA PRESENTE ANCHE NELL'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' STIPULATA IL 21/01/2011 DA DOTT. VALORI LINO NOTAIO IN MACERATA (MC) AI NN. 115332/11566 TRASCRITTA IL 25/01/2011 A MACERATA AI NN. 1146/727. QUOTA PRESENTE ANCHE NEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE STIPULATO IL 29/06/1995 DA UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA AI NN. 51/520 TRASCRITTO IL 21/07/1995 A MACERATA AI NN. 8277/6430.



██████████ per la quota di 1/6, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 31/03/1993 fino al 16/02/2005), con atto stipulato il 21/03/1998 a firma di Dott. Patruno Sabino notaio in Porto Recanati (MC) ai nn. 11845 di repertorio, trascritto il 29/12/2025 a Macerata ai nn. 19998/14977.

QUOTA PRESENTE ANCHE NEL CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE STIPULATO IL 29/06/1995 DA UFFICIO DEL REGISTRO DI MACERATA AI NN. 51/520 TRASCRITTO IL 21/07/1995 A MACERATA AI NN. 8277/6430.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN DATA 11/08/2012 L'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI MACERATA E' STATO INTERESSATO DA UN INCENDIO. IL COMUNE DI MACERATA, IN SEGUITO ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI (ATTI/11/2026 - PROT. 2017 DEL 12/01/2026 - POSIZIONE 4198 - VIA GIOBERTI VINCENZO - FOGLIO 67 - PARTICELLA 325 - SUBALTERNO 1) DEPOSITATA DAL SOTTOSCRITTO, HA ACCERTATO CHE IL FALDONE RELATIVO ALLA POSIZIONE DELL'EDIFICIO, CONTENENTE I DOCUMENTI A QUEL MOMENTO PRESENTI, RISULTA ESSERE TRA QUELLI DIRETTAMENTE INTERESSATI DALL'INCENDIO E ALLONTANATI DALL'ARCHIVIO DAL PERSONALE DEI VV.FF. DURANTE L'INTERVENTO DI SPEGNIMENTO E MESSA IN SICUREZZA. IL COMUNE INOLTRE A SEGUITO DELLA VERIFICA DEL MATERIALE INCENDIATO ED ALLONTANATO, HA ACCERATATO CHE IL FALDONE OGGETTO DI RICHIESTA E GLI ATTI IN ESSO CONTENUTI RISULTANO COMPLETAMENTE BRUCIATI O COMUNQUE NON PIU' CONSULTABILI, E PERTANTO DICHIARA CHE PRESSO I PROPRI UFFICI NON E' REPERIBILE ALCUNA DOCUMENTAZIONE IN MERITO.

IL COMUNE, SU RICHIESTA DEL SOTTOSCRITTO, HA ELENCATO GLI ESTREMI DELLE PRATICHE EDILIZIE RILEVATE DAL GESTIONALE INTERNO.

SI ALLEGA ALLA PRESENTE PERIZIA LA RISPOSTA DEL COMUNE A SEGUITO DI RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI N.2017 DEL 12/01/2026.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. SUE/9/2006, intestata a ██████████, per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA, presentata il 03/03/2006 con il n. 9391 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA RILEVATA DAL GESTIONALE INTERNO MA BRUCIATA A SEGUITO DELL'INCENDIO DELL'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI MACERATA IN DATA 11/08/2012

N. SUE/1125/1999, intestata a ██████████, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 30/08/1999 con il n. 26326 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA RILEVATA DAL GESTIONALE INTERNO MA BRUCIATA A SEGUITO DELL'INCENDIO DELL'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI MACERATA IN DATA 11/08/2012

N. SUE/9/2006, intestata a ██████████, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 03/07/1998 con il n. 23286 di protocollo.

PRATICA EDILIZIA RILEVATA DAL GESTIONALE INTERNO MA BRUCIATA A SEGUITO DELL'INCENDIO DELL'ARCHIVIO DELLE PRATICHE EDILIZIE DEL COMUNE DI MACERATA IN DATA 11/08/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL CONSIGLIO COMUNALE N.021 DEL 24/02/2026 (BUR N.034 DEL 09/04/2026), l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE D'INTERESSE STORICO ARTISTICO ART.14 DELLE NTA - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alcune difformità relative alla situazione catastale e a quella edilizia sono state relazionate con documento a parte.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: BAGNO-1: realizzazione locale bagno. CUCINA-1: presenza nicchia a parete su lato Ovest. Parete perimetrale esterna lato Nord: presenza nicchia. Altezze: i vari locali hanno una altezza inferiore. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria delle opere abusive.

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

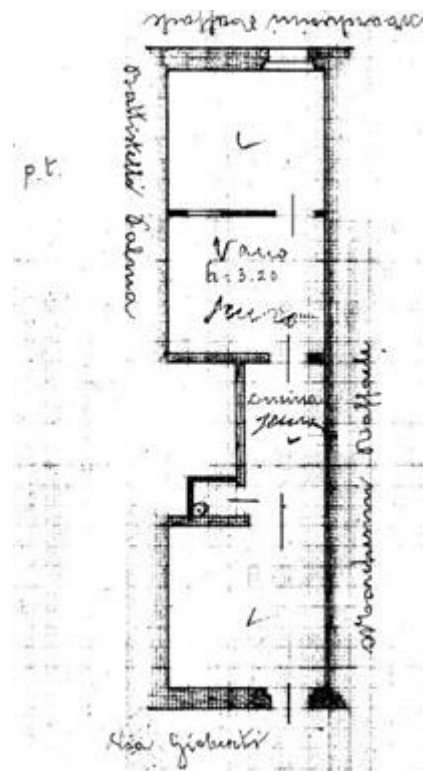
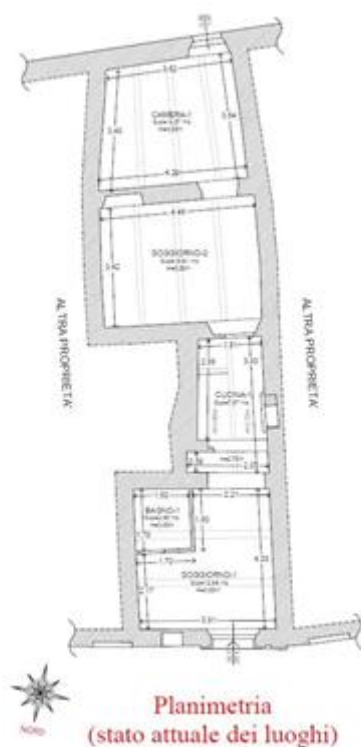
Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in sanatoria comprensiva di oneri di legge: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Dato che i documenti presenti in atti nel Comune di Macerata, relativamente all'immobile in oggetto, risultano completamente bruciati o comunque non più consultabili; il confronto dello stato di fatto con lo stato autorizzato, è stato effettuato con l'ultima planimetria catastale presente in atti.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: BAGNO-1: realizzazione locale bagno. CUCINA-1: presenza nicchia a parete su lato Ovest. Parete perimetrale esterna lato Nord: presenza nicchia. Altezze: i vari locali hanno una altezza inferiore.

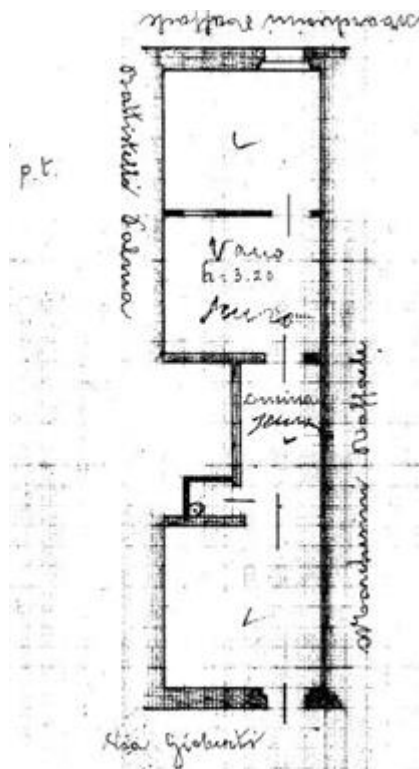
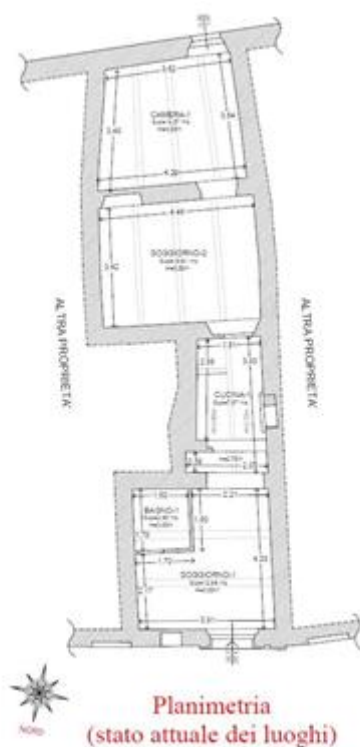
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica catastale comprensiva di imposta catastale: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rispondenza della visura catastale dell'immobile con la situazione proprietaria agli atti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione voltura catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- : €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state eseguite delle modifiche dell'impianto idro-termo-sanitario ed elettrico. (normativa di riferimento: 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dichiarazione di rispondenza degli impianti (DI.RI.)

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

Costi di regolarizzazione:

- certificazione DI.RI. (dichiarazione di rispondenza): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

BENI IN MACERATA VIA GIOBERTI 13, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA VIA GIOBERTI 13, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **71,20** mq per la quota di:

- 1/12 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/3 di piena proprietà ()
- 1/12 di piena proprietà ()

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

- foglio 67 particella 325 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA VINCENZO GIOBERTI 13, piano: TERRA, intestato a ()

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CIVITANOVA MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SFERISTERIO, TORRE CIVICA.



Sferisterio



Vista dall'alto





Piazza Mazzini



Individuazione dell'immobile

biblioteca

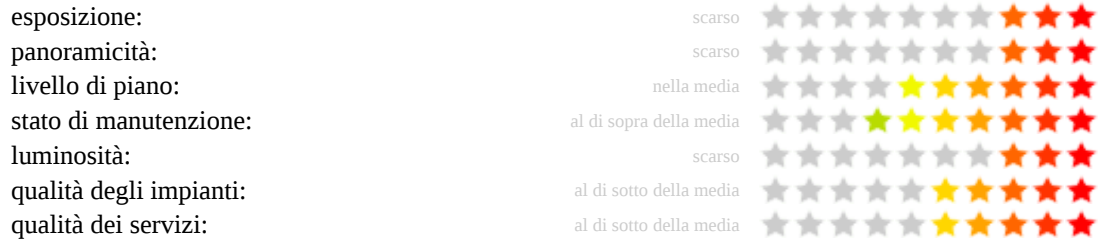
	buono	★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	buono	★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ☆ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

tecnico incaricato: ING. TORRESI DANIELE
Pagina 12 di 18

autobus distante 350 m
ferrovia distante 900 m
superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento sito al piano terra di un edificio condominiale edificato nel Comune di Macerata in Via Vincenzo Gioberti n.13. L'edificio, realizzato con struttura portante in muratura, è stato edificato indicativamente tra la fine del '800 e i primi del '900. Dall'accesso agli atti comunali (prot. n.2017 del 12/01/2026) non si è potuto reperire alcuna documentazione in quanto il Comune di Macerata ha accertato che il faldone relativo alla posizione dell'edificio, contenente i documenti a quel momento presenti, risulta essere tra quelli direttamente interessati dall'incendio dell'archivio delle pratiche edilizie dell'11/08/2012 e allontanato dal medesimo dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento e messa in sicurezza. Il Comune di Macerata, inoltre, ha accertato che il faldone oggetto di richiesta e gli atti in esso contenuti risultano completamente bruciati o comunque non più consultabili.

L'immobile oggetto di valutazione ha una superficie commerciale di **71,20** mq ed è costituito da 5 locali. Nello specifico 2 soggiorni (1 e 2), 1 bagno, 1 cucina e 1 camera. Si precisa che il locale soggiorno-1 è collegato direttamente con la cucina. L'accesso all'appartamento si rende possibile dal portone di ingresso che si affaccia direttamente sul piano stradale di Via Vincenzo Gioberti.

I soffitti di tutti i locali sono in legno con travi, travetti e pannelle a vista, fatta eccezione per il locale camera dove le pannelle risultano essere intonacate. Tutti i locali hanno una altezza di 3,00 m, fatta eccezione per il locale cucina che risulta avere una altezza variabile, in parte 2,70 m ed in parte 2,80 m. Le pavimentazioni interne dei locali soggiorno-1, bagno e cucina risultano essere in gres con piastrelle di colore e dimensioni omogenee. Le pavimentazioni interne, invece, dei locali soggiorno-2 e camera risultano essere in parquet. Tutte le pareti dell'immobile risultano essere intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per piccole porzioni di muratura nei vani soggiorno 1 e soggiorno 2 che risultano essere faccia a vista. Nel locale bagno e in porzione del locale cucina sono presenti dei rivestimenti in gres. La cucina nel locale medesimo risulta essere in muratura. L'immobile è dotato di un portone di ingresso in legno e vetri con sopralluce in vetro, persiana in legno e finestra in PVC con vetro doppio. Internamente non sono presenti porte, fatta eccezione per il locale bagno dove risulta essere presente una porta in legno. Le finiture interne dell'immobile si trovano in buono stato manutentivo.

L'immobile è dotato di un sistema di riscaldamento a radiatori e produzione di acqua calda sanitaria autonomo, alimentato da una caldaia a gas metano installata internamente in prossimità della porta d'ingresso dell'appartamento. Si precisa che la caldaia è sprovvista di libretto di impianto e di controlli periodici. I radiatori, non dotati di valvole termostatiche, così come la caldaia, i sanitari del bagno e la rubinetteria seppur di non recente installazione sembrano essere in un buono stato di conservazione. Il piano cottura della cucina risulta essere alimentato a metano. A livello elettrico l'immobile presenta un impianto costituito da un quadro elettrico (posto nel locale soggiorno-1 in prossimità della porta d'ingresso all'appartamento) e da prese a muro non di recente realizzazione. L'illuminazione elettrica dei locali è fatta con dei lampadari a soffitto. All'interno dell'appartamento è presente anche un impianto radio televisivo ed un impianto citofonico.





CLASSE ENERGETICA:



[211,10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20260513-043023-13346 registrata in data 13/05/2026

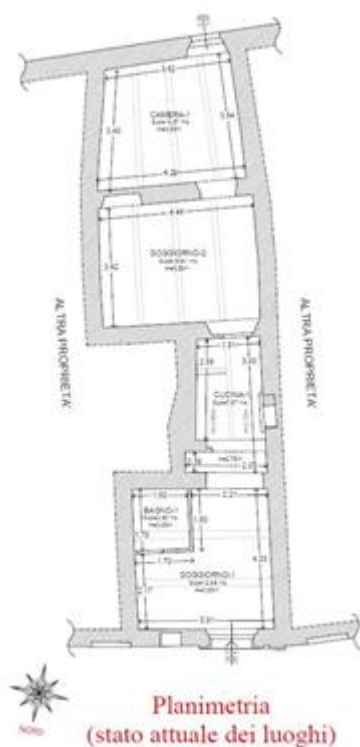
CONSISTENZA:

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

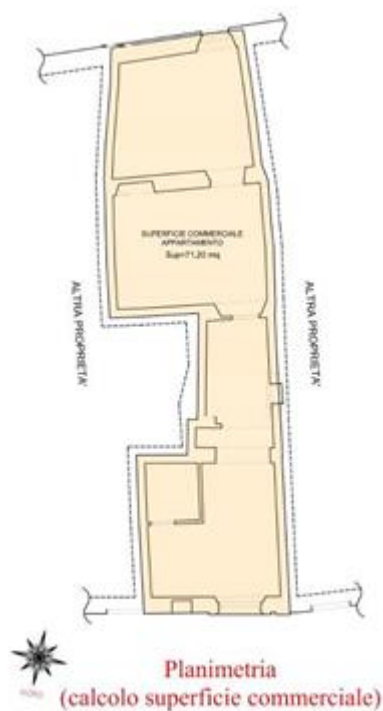
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	71,20	x	100 %	=	71,20
Totale:	71,20				71,20





Planimetria stato attuale dei luoghi



Planimetria calcolo superficie commerciale

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: 18/05/2026

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TEMPOCASA

Descrizione: QUADRILOCALE, CENTRO

Indirizzo: VIA FRANCESCO CRISPI, MACERATA

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.615,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SITO INTERNET IMMOBILIARE.IT

Descrizione: TRILOCALE, CENTRO

Indirizzo: VIA GIOVAN BATTISTA CONTINI, 34 - MACERATA

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione utilizzato consiste nel moltiplicare il **Prezzo unitario di vendita (PU)** espresso in euro/m² per la **Superficie Commerciale (SC)** espressa in m² secondo la formula $PU \times SC$.

La **Superficie Commerciale** è definita come somma delle superfici costituenti l'immobile tenendo presente che:

le superfici coperte saranno calcolate al lordo delle murature interne ed esterne; se trattasi di murature esclusive si considereranno al 100% fino ad un massimo di 50 cm. di spessore, se invece trattasi di murature in comune con altre unità immobiliari saranno considerate al 50% fino ad un massimo di 25 cm. di spessore).

Inoltre, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), a seconda della destinazione d'uso dei vari ambienti coperti si sono adottati i seguenti fattori correttivi:

- 75% per mansarde abitabili ($H_{media} > 2,40$)
- 35% per sottotetti non abitabili ($1,50 < H_{media} < 2,40$)
- 60% per taverne e locali seminterrati abitabili ($H_{minima} > 2,40$ + sup. aeroilluminante $> 1/8$ della sup. netta calpestabile)
- 20% per cantine e soffitte non collegate ai vani principali (H_{minima} m. 1,50)
- 15% per locali tecnici (H_{minima} m. 1,50)
- 60% per box auto collegato ai vani principali

Infine, per il calcolo delle superfici scoperte, saranno utilizzati i seguenti fattori correttivi:

- 25% per balconi e terrazze scoperte
- 35% per balconi e terrazze coperte e chiuse su 3 lati
- 35% per patii e porticati
- 60% per verande
- 10% per lastrici solari ad uso esclusivo
- 10% per corti e cortili fino a 25 mq. (il 2% oltre 25 mq.)
- 20% per posti auto scoperti

Il **Prezzo unitario di vendita** è stato ricavato dalle osservazioni di mercato.

In particolare si fa notare che le valutazioni OMI edite dall'Agenzia delle Entrate, per la zona in esame e per abitazioni analoghe all'immobile oggetto di perizia,



risultano aggiornate al secondo semestre 2025 ed indicano quali valori minimo e massimo di vendita rispettivamente 750,00 e 1.250,00 euro/m².

Da un confronto con le offerte di vendita reperibili si evince che mediamente il PU di vendita si attesta sul valore massimo pari a circa 1.250,00 euro/m².

A tale valore lo scrivente ha ritenuto opportuno decurtare le seguenti percentuali:

- 5% per lo stato di occupazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,20 x 1.250,00 = **89.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 89.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 89.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MACERATA, agenzie: MACERATA, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,20	0,00	89.000,00	89.000,00
				89.000,00 €	89.000,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 4.450,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.250,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:	€. 3.862,50
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:	€. 73.387,50

data 20/05/2026

il tecnico incaricato
ING. TORRESI DANIELE

