

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
58/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Eugenio Fanini

CF:FNNGNE51H18E690A

con studio in LORETO (AN) via stegher, 10

telefono: 335465362

email: ing.eugenio.fanini@gmail.com

PEC: eugenio.fanini@ingpec.eu

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini

Pagina 1 di 43

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a MACERATA Via della Pace, lotto E 5, quartiere Pace, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (
- 50/100 di piena proprietà (

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO e SOFFITTA di tipo popolare sito a MACERATA Via Pace, Lotto E civico 5, Int. 3 (indirizzo accertato tramite l'attestazione toponomastica rilasciata dal Comune di Macerata in data 09/05/2025 (All. n. 1) della superficie catastale di 72 m2 e della superficie commerciale di 68,50 m2 per la quota di 50/100 di piena proprietà di e di 50/100 di piena proprietà di (All.n.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano della palazzina E al civico n.5, ha una altezza interna fra 2,99 m. e 3,00 m. ed è stato costruito fra il 1948 e il 1950. Vi si accede tramite una scala in comune con altra unità immobiliare dal portone di ingresso della palazzina a due piani. (Piano Terra + Primo Piano). All'immobile oggetto della presente perizia si accede tramite una porta con serratura di sicurezza a due ante che si apre su un corridoio / disimpegno di ingresso, sulla destra si apre la porta del bagno, in fondo al corridoio si accede alla zona soggiorno con cucina attrezzata, sulla sinistra si trovano le porte delle due camere da letto. Dal bagno si accede tramite una scala alla soffitta divisa in due vani.

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991. Le finestre sono state dotate di zanzariere a scorrimento verticale.

L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti (termosifoni in ghisa) alimentati da caldaia a gas metano posta all'interno del secondo vano della soffitta.

Sviluppa una superficie interna utile di 67 metri quadrati oltre alla soffitta che in pianta sviluppa 54 metri quadrati ma ai sensi delle altezze presenti si può considerare utilizzabile (h. min. 1,5 m.) solo per ulteriori 5,0 metri quadrati circa.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a 68,5 metri quadrati.

SITUAZIONE CATASTALE :

Foglio 56, particella 391, Sub 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, n. 123 (il numero civico è errato - vedi All. n. 1), piano 1° intestato per il 50/100 a

Coerenze: Confinante con proprietà:

Vano Scale, Corte comune su due lati, salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i fascicoli relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF.durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito (All.n.3).

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate (All.n.13).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,99 - 3,00.

Identificazione catastale: foglio 56 particella 391, sub 10 (catasto fabbricati) , zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via della Pace, n.123 (numero errato vedi All. n. 1) , piano 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.434,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.434,15
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto C.T.U ha comunicato ai debitori a mezzo R.A.R. secondo le norme, l'inizio delle operazioni peritali fissante per il giorno 15 Aprile 2025 alle ore 15,30 (All. n. 5) Presenti al sopralluogo, oltre al sottoscritto C.T.U. il debitore e l'Avv. Stefania Foresi in qualità di custode giudiziario.

Il Sig. Vanda e al figlio ha confermato di occupare l'immobile unitamente alla moglie maggiorenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'eventuale vendita all'incanto, ai sensi della normativa vigente, risulta possibile.

Successivamente all'acquisto e al conseguente decreto di trasferimento nel caso fossero necessarie integrazioni o domande condono o di sanatorie edilizie e o per eventuali problematiche al momento

non apparenti l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 19/11/2003 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 73914/23867 di repertorio, iscritta il 20/11/2003 ai nn. 16449/3814, a favore di Banca delle Marche SPA Sede Ancona Codice Fiscale 01377380421 (All.n.6), contro

derivante

da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 Numero di Repertorio 73914/23867 Notaio GIAFERRO PACIFICO Sede MACERATA.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Foglio 56 Particella 391 Sub 10: Macerata - Foglio 56 Part. 396 Sub 3 e Sub 21;

A margine risultano: IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN.12611/1283 del 28/08/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/11/2003 Notaio Gianferro Pacifico Sede Macerata N. rep. 73914/23867 a favore di Banca della Marche Spa.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/08/2023 ai nn. 12611/1283, a favore di Banca delle Marche Spa Sede Ancona C. F. 01377380421 (Richiedente: Credit Cerved Management Spa Via dell'Unione Europea , 6/a 6/B San Donato Milanese) (All. n.7), contro :

....., derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 Numero di Repertorio 73914/23867 Notaio Gianferro Pacifico Sede MACERATA (All.n. 7).

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 56 Particella 391 Sub 10, Macerata e Foglio 56 Particella 396 Sub 3 e Particella 396 Sub 21.

In data 28/08/2023 ai nn 12611 RG e 1283 RP è stata iscritta Ipoteca in rinnovazione,

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/04/2024 ai nn. 5322/4131, a favore di PURPLE SPV Srl - Via Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV) - C.F. e P.IVA 04846340265 e per essa quale procuratrice Cerved Credit

Management S.p.A. a s.u. Via dell'Unione Europea n. &/A-6/B S.Donato Milanese , C.f. e P.IVA 06374460960 (Al 8 e 9), contro (Ispezione Ipotecaria All.n. 8 e

All.n. 9), derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare ex art. 555 c.p.c. del 28/03/2024 .

La formalità è riferita solamente a Macerata - Fg.56 Part. 391 Sub 10, Macerata Fg 56 Part. 396 Sub 3, Macerata Fg. 56 Part. 396 Sub 21

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di Fondo Patrimoniale, stipulata il 22/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 83007/28442 di repertorio, registrata il 01/12/2006 a Macerata ai nn. 6759, trascritta il 04/12/2006 a Macerata ai nn. 21415/13091, a favore di (All.n.10), contro

derivante da Atto di Costituzione di Fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a : - Macerata - Locali piano terra uso negozio - Foglio 56 Particella 396/3 di metri quadrati 18 e Particella 396/21 di metri quadrati trentasei; in comunione legale dei beni - Appartamento della consistenza catastale di vani 4 al piano primo al Fg. 56 Part. 391 /10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'attuale proprietario mi ha comunicato che su questo immobile non esiste condominio e quindi non ci sono spese varie da considerare.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TITOLARITA' ALL'ISCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

ATTUALE PROPRIETARIO

All'atto del pignoramento, (All.n.26) notificato in data 28/03/2024 a e in data 27/03/2024 a , trascritto in data 12/04/2024 ai nn. 5322/4131 a l'Agenzia delle Entrate Uff. Prov.le di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 5322 RG e 4131 di RP a favore di PURPLE SPV SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA con sede in: 31015 Conegliano (TV) Via Alfieri, 1 contro

la titolarità era di er la quota del 50/100 di piena proprietà e per la quota del 50/100 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01 febbraio 1991 a firma di Notaio dott.comm. Giuseppe Belogi di Civitanova Marche (MC) ai nn. 76748 di repertorio e nn.6746 di raccolta, trascritto in data 18/02/1991 ai nn. 2258/2001(All. n. 11).

La formalità è riferita ai seguenti beni immobili e diritti immobiliari siti in Macerata:

- Al Catasto fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 56, Particella 391 Sub 10 - A4 - 4 vani - Via Pace, Lotto E civico 5 di proprietà di per 1/2 cadauno;
- Al Catasto fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 56 - Particella 396 Sub 3 - C1 - 18



metri quadrati - via della Pace, 83, di proprietà di

per la quota 1/1;

- Al Catasto fabbricati del Comune di Macerata al Foglio 56 - Particella 396 Sub 21 - C1 - 51 metri quadrati - via della Pace, 89, di proprietà di

per la quota 1/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 01/02/1991 a firma di BELOGI GIUSEPPE ai nn. 76748 di repertorio, trascritto il 18/02/1991 ai nn. 2258/2001.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 56 Part. 391 Sub 10.

Proprietari Precedenti



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

il merito all'elenco delle pratiche edilizie si precisa che:

- in data 22/04/2025 il sottoscritto CTU ha inviato al Comune di Macerata - Servizi Tecnici - SUE - la richiesta di accesso ai documenti amministrativi al Comune di Macerata sia per l'immobile censito al NCEU di Macerata (MC) Fg. 56 Part. 391 Sub 10 (Prot. n. 38460 del 22/04/2025) sia per gli immobili censiti al NCEU di Macerata (MC) al Fg. 56 Part. 396 - Sub 3 e 21 (Prot. n. 38548 del 22/04/2025);
- in data 08/05/2025 il sottoscritto CTU si è recato al Comune di Macerata per visionare la documentazione esistente ed ha preso atto che tale documentazione non era visibile in quanto fu coinvolta nell'incendio del 11/08/2012 che interessò l'archivio delle pratiche edilizie del Comune stesso;
- in data 15/05/2025 il SUE del Comune di Macerata ha risposto che le due posizioni dei faldoni relativi agli immobili sopra citati risultavano fra i faldoni bruciati con POS n. 4496 -62004 per l'Immobile Fg- 56 Part. 391 Sub 10 e POS n. 560-3966 per gli Immobili Fg. 56 Part. 396 Sub 3 e 21 come da Pec ricevute (All.n.3);
- In data 26/05/2025 il sottoscritto CTU previo contatto con il Sig. è recato presso gli immobili citati per rilevare le dimensioni esistenti ed eventuali difformità rispetto alla situazione catastale in essere e reperita presso il Catasto Edilizio Urbano del Comune di Macerata;
- la documentazione in possesso del CTU si riferisce solo alle planimetrie catastali (All. n. 13) reperite presso l'Agenzia delle Entrate

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è



stato possibile ed estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO ART 18.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile estrarre fotocopie delle planimetrie catastali.

A conferma di quanto sopra si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina (All. n. 3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'eventuale vendita all'incanto, ai sensi della normativa vigente, risulta possibile. Successivamente all'acquisto e al conseguente decreto di trasferimento nel caso fossero necessarie integrazioni o domande condono o di sanatorie edilizie e/o per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferita.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ABITAZIONE PIANO PRIMO - diversa distribuzione degli spazi interni. Sono stati eliminati i divisori che creavano il ripostiglio e d è stato realizzato un unico ambiente con la cucina. L'immobile risulta non conforme e regolarizzabile mediante il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetrie catastali depositate (All. n.13) presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale- Ufficio del Territorio- catasto fabbricati - Comune di Macerata visto che non è stato possibile reperire alcuna documentazione comunale. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e dal responsabile del procedimento Ing. Falsi Romina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione della Certificazione APE: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 - 120 gg..

Non esiste il Certificato APE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: ABITAZIONE PIANO PRIMO - diversa distribuzione degli spazi interni. Le difformità sono regolarizzabili. L'immobile risulta non conforme e regolarizzabile mediante il ripristino dello stato dei luoghi come da planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale- Ufficio del Territorio- catasto fabbricati - comune di Macerata visto che non è stato possibile reperire alcuna documentazione comunale. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile SUE.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione di un nuovo accatastamento (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria, etc. necessari al rilascio del titolo oltre Iva e cap per legge) : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 - 120 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi PRATICHE EDILIZIE - si allega documentazione pervenuta a messo email da Responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina - Diversa suddivisione interna rispetto alla planimetria catastale (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia DPR 380/01 - PRG vigente - Zona di Recupero Z10 "Pace Case Popolari" (All.n. 12))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90-120 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Piano Primo - Cucina soggiorno - Corridoio

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA DELLA PACE, LOTTO E 5, QUARTIERE PACE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA Via della Pace, lotto E 5, quartiere Pace, della superficie commerciale di **68,50** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà
- 50/100 di piena proprietà

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

APPARTAMENTO e SOFFITTA di tipo popolare sito a MACERATA Via Pace, Lotto E civico 5, Int. 3 (indirizzo accertato tramite l'attestazione toponomastica rilasciata dal Comune di Macerata in data 09/05/2025 (All. n. 1) della superficie catastale di 72 m2 e della superficie commerciale di 68,50 m2 per la quota di 50/100 di piena proprietà di e di 50/100 di piena proprietà di (All.n.2).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al primo piano della palazzina E al civico n.5, ha una altezza interna fra 2,99 m. e 3,00 m. ed è stato costruito fra il 1948 e il 1950. Vi si accede tramite una scala in comune con altra unità immobiliare dal portone di ingresso della palazzina a due piani. (Piano Terra + Primo Piano). All'immobile oggetto della presente perizia si accede tramite una porta con serratura di sicurezza a due ante che si apre su un corridoio / disimpegno di ingresso, sulla destra si apre la porta del bagno, in fondo al corridoio si accede alla zona soggiorno con cucina attrezzata,

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini

Pagina 8 di 43

sulla sinistra si trovano le porte delle due camere da letto. Dal bagno si accede tramite una scala alla soffitta divisa in due vani.

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991. Le finestre sono state dotate di zanzariere a scorrimento verticale.

L'impianto di riscaldamento è ad elementi radianti (termosifoni in ghisa) alimentati da caldaia a gas metano posta all'interno del secondo vano della soffitta.

Sviluppa una superficie interna utile di 67 metri quadrati oltre alla soffitta che in pianta sviluppa 54 metri quadrati ma ai sensi delle altezze presenti si può considerare utilizzabile (h. min. 1,5 m.) solo per ulteriori 5,0 metri quadrati circa.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a 68,5 metri quadrati.

SITUAZIONE CATASTALE :

Foglio 56, particella 391, Sub 10 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 202,45 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, n. 123 (il numero civico è errato - vedi All. n. 1), piano 1° intestato per il 50/100 a

Coerenze: Confinante con proprietà: l'ano Scale, Corte comune su due lati, salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i faldoni relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF.durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito (All.n.3).

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate (All.n.13).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,99 - 3,00.

Identificazione catastale: foglio 56 particella 391, sub 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 4 vani, indirizzo catastale: Via della Pace, n.123 (numero errato vedi All. n. 1), piano 1.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LORETO - RECANATI - TOLENTINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
farmacie
municipio
negozi al dettaglio
ospedale
polizia
università
scuola per l'infanzia
scuola elementare

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini
Pagina 10 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

vigili del fuoco

★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★
★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il **Fabbricato**, ove si trova l'immobile da valutare e la cui costruzione risale anteriormente al 1° Settembre 1967 (presumibilmente fra il 1948 e il 1950), ha una forma in pianta rettangolare con una struttura portante mista in c.a. e muratura con solai orizzontali in latero cemento e tetto in travetti in c.a. posati in opera con tegoloni in latero cemento e copertura in coppi. Si tratta di un edificio isolato composto da due piani, tutti fuori terra dove sono stati realizzate varie unità immobiliari affiancate tipiche dell'epoca di costruzione e della tipologia di destinazione (alloggi popolari). Le facciate esterne sono rifinite con tinteggiatura dell'epoca.

Si accede all'**APPARTAMENTO** tramite una corte di proprietà del Comune di Macerata, poi una scala esterna di tre gradini fa accedere alla scala interna che porta al primo piano, dove sulla destra si accede all'interno 3 che è dell'immobile in valutazione. Non esiste ascensore. Il sottoscritto con la propria strumentazione in occasione del secondo sopralluogo ha rilevato le misure più importanti dell'appartamento e della soffitta. Nei giorni dei sopralluoghi l'unità immobiliare risultava abitata dal proprietario e completa di mobili e suppellettili varie. L'appartamento risulta composto da corridoio di ingresso, sulla destra si accede al bagno da cui poi si può accedere alla soffitta. In fondo al corridoio si entra nel soggiorno cucina mentre sulla sinistra del corridoio si aprono le due porte che fanno accedere alle due camere da letto. Internamente l'appartamento si presenta in mediocre stato di conservazione con le tinteggiature da ripristinare che presentano evidenti macchie giallastre da imputarsi in ipotesi a scarsa ventilazione o manovre in cucina non ben organizzate. Le rifiniture interne sono realizzate in: pavimentazione corridoio e soggiorno/cucina in monocottura di colore beige, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica di colore bianco mentre la pavimentazione delle due stanze da letto sono in parquet. Gli infissi sono in alluminio anodizzato con vetro singolo, zanzariere a scorrimento verticale e sportelloni esterni di chiusura. L'unità immobiliare è completa di impianti, apparentemente a norma, idrico, elettrico e termico con elementi radianti in ghisa, ed è allacciato sia alla fognatura sia all'acquedotto e gasdotto comunale.

La planimetria catastale relativa all'appartamento non riporta l'altezza dei locali che è stata rilevata dal sottoscritto CTU ed è risultata essere $h = 2,99$ m. nel corridoio, mentre nel soggiorno, nelle camere e nel bagno risulta essere di 3,00 m.

Si accede al **SOTTOTETTO** tramite la scala che parte dal bagno. La planimetria catastale della stessa è riportata nella stessa tavola dell'appartamento come da normativa dell'epoca dell'accatastamento (20/12/1966). I locali che compongono il Sottotetto sono due, separati dal muro di spina, ove è stata ricavata una apertura che li mette in comunicazione. L'altezza massima del locale è di 1,94 m. (catastale: 1,60 m.). Negli spioventi del tetto sono stati ricavati due lucernari senza affaccio delle dimensioni di 0,72 m. x 0,44 m. il primo e 0,49 m. x 0,38 m. il secondo. Nel sottotetto è stata posizionata la Caldaia a gas metano unitamente ad un lavabo e alla Lavabiancheria. Il pavimento del sottotetto è realizzato in monocottura di colore chiaro e le pareti sono tinteggiate con colore bianco.

L'immobile come dichiarato dal Sig. (non è dotato di Certificato APE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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*

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini
Pagina 12 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione 1° Piano	67,00	x	100 %	=	67,00
Soffitta- solo superficie con altezza minima 1,50 m.	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	72,00				68,50

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 11/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato ai piani 2° e sottotetto con cortile a p. terra, vani 4 , 1

Indirizzo: Piazza Nazario Sauro 35 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.750,00 pari a 554,35 Euro/mq

Valore Ctu: 110.855,00 pari a: 963,96 Euro/mq

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini

Pagina 13 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo Base d'Asta: 85.000,00 pari a: 739,13 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/11/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 27/2021

Descrizione: Appartamento della superficie di mq. 92, posto al 5° piano, 1

Indirizzo: Corso Cairoli, 116 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Valore Ctu: 120.000,00 pari a: 1.043,48 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 782,61 Euro/mq

Distanza: 14.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/09/2023

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 9/2015

Descrizione: Diritti pari alla piena proprietà su di un garage posto al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale. L'immobile ha superficie coperta di mq. 28 circa. Beni comuni non censibili come da Avviso di vendita. , 3

Indirizzo: Via U. Betti, snc Ancona, AN

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.080,00 pari a 106,82 Euro/mq

Valore Ctu: 74.500,00 pari a: 876,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 51.000,00 pari a: 600,00 Euro/mq

Distanza: 177.00 m

Numero Tentativi: 17

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/02/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 106/2007

Descrizione: Diritti di proprietà pari a 24/96 su abitazione della consistenza di vani 6. , 1

Indirizzo: Via I. Aleandri, 38 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 42

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.100,00 pari a 216,67 Euro/mq

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini

Pagina 14 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 857,14 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 285,71 Euro/mq
Distanza: 177.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Tempo Casa.it
Descrizione: Appartamento Bilocale
Indirizzo: Via Pace Lotto D
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie: 0
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/06/2025
Fonte di informazione: Aste Florio
Descrizione: Appartamento all'asta
Indirizzo: Via Pace, 104
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie: 15
Prezzo: 79.103,00 pari a 706,28 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 44.090,00 pari a: 393,66 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/06/2025
Fonte di informazione: Macerata Agency di Canaviri e Rossi
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: Via Pace
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: REQUOT
Descrizione: Appartamento di tipo economico al primo piano di un fabbricato residenziale
Indirizzo: Via della Pace
Superfici principali e secondarie: 73
Superfici accessorie: 5
Prezzo: 44.800,00 pari a 574,36 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: Borsino Immobiliare
 Descrizione: Abitazione di Tipo Economico
 Indirizzo: Via della Pace
 Superfici principali e secondarie: 72
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 42.000,00 pari a 583,33 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 583,33 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
 Fonte di informazione: Agenzia Entrate OMI
 Descrizione: Abitazione di Tipo Economico
 Indirizzo: Via della Pace
 Superfici principali e secondarie: 67
 Superfici accessorie: 5
 Prezzo: 43.200,00 pari a 600,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: La caratteristica "stato di manutenzione" dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1= scarso, 2=Mediocre, 3 = sufficiente, 4 = discreto, 5 = Buono, - Panoramicità : 1: scadente , 2= Normale, 3= Ottimo.

Ho considerato il prezzo medio calcolato sui prezzi rilevati da Borsino Immobiliare, Requot e Agenzia Entrate OMI, come il più aderente alla realtà del mercato attuale. Il prezzo medio è pari ad € 585,9/mq..

il CTU fa presente che l'indennità di occupazione in caso in G.E. voglia stabilirla in difetto di liberazione dell'immobile potrebbe essere quantificata in € 3,5/mq. x mese, pari quindi ad un canone annuo di € 2.877,00/anno.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore superficie principale: 68,50 x 585,90 = 40.134,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 40.134,15

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 40.134,15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono state effettuate delle rilevazioni sugli annunci immobiliari attualmente presenti e sugli ultimi atti di vendita di immobili simili e situati nella zona di riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU fa presente che l'indennità di occupazione, in caso il G.E. voglia stabilirla in difetto di liberazione dei locali occupati, potrebbe essere quantificata in € 3,5/mq.x mese pari quindi ad un canone annuo di € 2.877,00/anno.

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, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: REQUOT - BORSINO IMMOBILIARE

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	68,50	0,00	40.134,15	40.134,15
				40.134,15 €	40.134,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.434,15

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 38.434,15

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A laboratorio artigianale a MACERATA Via Pace 83, quartiere Pace, della superficie commerciale di 18,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOCALE COMMERCIALE sito in Macerata Via della Pace civico 83 (indirizzo accertato tramite l'attestazione toponomastica del Comune di Macerata del 09/05/2025 della superficie catastale di 18 metri quadrati per la quota di 1/1 di

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra della Palazzina sita in via Pace n. 85 ha una altezza interna di 2,80 m. ed è stata costruita fra il 1948 e il 1950. Vi si accede da Via della Pace dotata di chiave tramite porta con struttura in alluminio con vetri e sopra porta vetrato,

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991.

Sviluppa una superficie interna utile di 18 metri quadrati.

All'interno sono posizionati dei telai per lavorazioni tessili si presume svolte dalla Associazione.

SITUAZIONE CATASTALE :

Foglio 56, particella 396, Sub 3 (catasto fabbricati), Zona 1 categoria C/1 classe 6, consistenza 18 metri quadrati, rendita 415,54 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, n. 83, piano T° intestato per il 100/100 di piena proprietà a

(All. n. 15) e (All. n. 23).

Coerenze: detta Via, f° su 2 lati, ingresso condominiale, salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i faldoni relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF. durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito.

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate (All. n.3).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala no, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 396 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 415,54 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 83 Macerata, piano: T, intestato a

Coerenze: Detta Via, Ingresso Condominiale salvo altri
L'immobile pignorato indentificato al foglio 56 particella 396 Sub 3 C1 è sito al numero
civico n. 83 e non al numero civico 81

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1948.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.200,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 31/05/2018 stabilita attraverso Scrittura Privata di Comodato d'Uso Gratuito.

Gli immobili siti in Macerata Fg. 56 Part 396 Sub 3 C 1, ubicato in via della Pace n. 83 e foglio 56 Part. 396 Sub 21 C1 ubicato in Via della Pace n. 89 sono occupati dall
in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito (All. n.14) concesso dalla proprietaria ~
alla predetta Associazione, di cui il ~ è il Presidente dal 2018, trasmessa al
CTU. Tale scrittura privata di comodato, non registrata, non è opponibile alla procedura.

L'Amministrazione del Condominio - Studio Leonori Grilli - Via Roma, 51 - 62100 Macerata -
Tel.:073332248 - E-mail: info@studioleonori.it - mi ha segnalato con e-mail del 09/09/2025 qui
allegata " Suddividere il debito per annualità è operazione abbastanza complessa e a mio parere
non possibile in quanto la cifra a debito che le ho indicato è il frutto di tutti i pagamenti e le spese
degli anni precedenti e non è possibile arrivare ad un punto zero se non al momento della costituzione
del condominio".

Risultano a carico dell'immobile oggetto di stima identificato al NCEU di Macerata al Fg. 56 - Part.
396 - Sub. 3, spese condominiali non corrisposte come di seguito specificato:

Totale debito condominiale per il Sub 3:

Scaduto al 31/08/2023 - € 3.294,31,

Annualità 01/09/2023 - 31/08/2024 - € 199,07,

Versamenti nell'annualità: € 300,00,

Scaduto al 31/08/2024 : € 3.193,38,

Annualità dal 01/09/2024 al 31/08/2025 : € 110,59 (calcolato come da rendiconto preventivo in
quanto ancora non scaduto) ,

Rate addebitate al 04/06/2025 : € 110,59

Eventuali versamenti al 04/06/2025: € 0,00

Scaduto al 04/06/2025: € 3.303,97

Non è stata fatta nessuna distinzione fra spese ordinarie e spese straordinarie.

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 privi: *l'assegnazione casa coniugale. Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/11/2003 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 73914/23867 di repertorio, iscritta il 20/11/2003 a Macerata ai nn. 16449/3814, a favore di Banca delle Marche Spa Sede Ancona C.F. 01377380421, contro

derivante

da Concessione di Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 di Repertorio 739147/28367 a firma di Notaio Gianferro Pacifico Sede di Macerata..

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Fg 56 Part 391 Sub 10, Fg. 56 Part. 396 Sub 3, Fg. 56 Part 396 Sub 21.

A margine risulta Ipoteca di rinnovazione iscritta ai nn. 12611/1283 del 28/08/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/11/2003 Notaio Gianferro Pacifico Sede di Macerata n.rep. 73914/23867 a favore di Banca della Marche Spa. (All. n. 6)

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/08/2023 a Macerata ai nn. 12611/1283, a favore di Banca della Marche Spa Sede di Ancona CF 01377380421 (Richiedente Credit Cerved ManagementSpa Via dell'Unione Europea 6/a 6/b San Donato Milanese) , contro

....., derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 Rep. 73914/23867 Notaio Gianferro Pacifico.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21 (All. n. 7))

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, trascritta il 12/04/2024 a Macerata ai nn. 5322/4121, a favore di PURPLE SPV Srl Via Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV) CF e P.Iva 04846340265e per essa quale procuratrice Cerved Credi Management Spa a socio unico Via dell'Unione Europea n. 6/a 6/b - San Donato Milanese- CF e P.Iva 0637446060, contro derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare ex art 555 c.p.c..

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21 (All. n. 26)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di Fondo Patrimoniale, stipulata il 22/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 83007/28442 di repertorio, registrata il 01/12/2006 a Macerata ai nn. 6759, trascritta il 04/12/2006 a Macerata ai nn. 21415/13091, a favore di contro

derivante da Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21 (All. n. 10).

All. n. 10

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 199,07

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 3.303,97

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministrazione Condominiale - Studio Leonori - Grilli - Via Roma 51 - 62100 Macerata - Tel 0733 32248 - e-mail: info@studioleonori.it e dopo aver analizzato i bilanci dal 01/01/2009 fino al 31/08/2024 la situazione contabile nei confronti del condominio per l'immobile Fg. 56 Particella 396 Sub 3, partendo dall'importo già scaduto nei due anni precedenti alla data della perizia, è la seguente:

Totale Debito Condominiale al 31/08/2022: € 3.308,32

Periodo dal 01/09/2022 al 31/08/2023: Versamenti: - € 150,00, Quota annuale da versare: € 135,99,

Totale Debito Condominiale al 31/08/2023: € 3.294,31

Periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024: Versamenti: - 300,00. Quota annuale da versare: € 199,07,

Totale Debito Condominiale al 31/08/2024: € 3.193,38

Periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025: Versamenti: € 0,00, Quota annuale da Preventivo da versare: € 110,59 - non essendo chiuso il bilancio non sono ancora confermate le cifre 2024-2025 e nel conteggio sopra riportato ho inserito l'ultima cifra effettiva € 199,07

Totale Debito Condominiale al 04/06/2025: € 3.303,97

Le rate annuali scadono al 15/11 e al 15/03 e quindi sono state addebitate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tale bene non rientra nella comunione dei beni in quanto acquistato come bene personale come da dichiarazione della Sig.ra e riportata in atto come da art. 58 L n. 151 -19/05/1975.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 01/04/2003 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 72016/23020 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Macerata ai nn. 3178/5016.

Il titolo è riferito solamente a Macerata - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 0.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile ed estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina (All. n. 3)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Zona di Completamento Z10 - Art. 18., In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. A conferma di quanto sopra si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina (All. n.3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli Spazi Interni, mancanza divisorio con altra Proprietà, Mancanza Certificazione APE

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione della Certificazione APE: € 500,00
- Oneri minimi presunti per la realizzazione di divisorio con altra proprietà: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 - 120gg

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg 56 Part 396 Sub 3

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Divisione Spazi Interni, Mancanza Divisorio con altra proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione di un nuovo accatastamento (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria, etc. necessari al rilascio del titolo oltre Iva e cap per legge) : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90- 120 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg. 56 Part 396 Sub 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia 380/01 PRG Vigente Zona di Recupero Z10 "Pace Case Popolari")

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90-120 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata Fg. 56 Part 396 Sub 3.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i fascicoli relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Per questo i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile ed estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg. 56 Part 396 Sub 3

BENI IN MACERATA VIA PACE 83. QUARTIERE PACE

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a MACERATA Via Pace 83, quartiere Pace, della superficie commerciale di **18,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOCALE COMMERCIALE sito in Macerata Via della Pace civico 83 (indirizzo accertato tramite l'attestazione toponomastica del Comune di Macerata del 09/05/2025 della superficie catastale di 18 metri quadrati per la quota di 1/1 di

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra della Palazzina sita in via Pace n. 85 ha una altezza interna di 2,80 m. ed è stata costruita fra il 1948 e il 1950. Vi si accede da Via della Pace dotata di chiave tramite porta con struttura in alluminio con vetri e sopra porta vetrato,

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991.

Sviluppa una superficie interna utile di 18 metri quadrati.

All'interno sono posizionati dei telai per lavorazioni tessili si presume svolte dalla Associazione.

SITUAZIONE CATASTALE:

Foglio 56, particella 396, Sub 3 (catasto fabbricati), Zona 1 categoria C/1 classe 6, consistenza 18 metri quadrati, rendita 415,54 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, n. 83, piano T° intestato per il 100/100 di piena proprietà a

(All. n. 15) e (All. n. 23).

Coerenze: detta Via, f su 2 lati, ingresso condominiale, salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i faldoni relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF.durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito.

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate **(All. n.3)**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala no, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 396 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 6, consistenza 18 mq, rendita 415,54 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 83 Macerata, piano: T, intestato a

a due lati, Ingresso Condominiale salvo altri

L'immobile pignorato indentificato al foglio 56 particella 396 Sub 3 C1 è sito al numero civico n. 83 e non al numero civico 81

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1948.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morrovalle - Montecosaro - Pollenza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non dispone della Certificazione APE

CONSISTENZA

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

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini

Pagina 25 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:****COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - OMI

Descrizione: Locale Commerciale C/1

Indirizzo: Viale della Pce n. 83

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 136/2013

Descrizione: Diritti di piena proprietà su locale commerciale di mq. 50 composta da un vano a p. terra adibito a negozio e da due vani accessori a p. 1° adibiti a pluriuso/magazzino e wc. , 1

Indirizzo: Via Santa Maria della Porta , 30 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.300,00 pari a 426,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.500,00 pari a: 1.750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.300,00 pari a: 566,00 Euro/mq

Distanza: 864.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 3460/2018

Descrizione: Diritti di piena proprietà su locale commerciale al piano terra, della superficie di mq 46 commerciali., 2

Indirizzo: Corso della Repubblica, 22 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.500,00 pari a 1.402,17 Euro/mq

Valore Ctu: 106.090,00 pari a: 2.306,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 1.869,57 Euro/mq

Distanza: 883.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/08/2019

Fonte di informazione: Nuovo Fallimentare, 20/2010

Descrizione: Unità immobiliare interna a un ampio complesso industriale ed adiacente all'ingresso principale, composta da locali ad uso ufficio posti ai piani primo, terra e primo sottostrada e corte esclusiva di circa 180 mq. con accesso garantito da servitù pedonale e carrabile. Nel caso in cui la vendita senza incanto andasse deserta, si procederà ad un secondo esperimento fissato per il giorno 06/08/19 alle ore 18,00, al prezzo base ribassato di $\frac{1}{4}$ (un quarto) per il Lotto 2 con le stesse condizioni e modalità di vendita senza incanto previste per il primo esperimento., 2

Indirizzo: Frazione Sforzacosta, Via Picena SS. 78, Contrada Piane di Chienti, 28 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.500,00 pari a: 1.062,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 232,50 Euro/mq

Distanza: 931.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 06/06/2025
Fonte di informazione: ReQuot
Descrizione: Commerciale
Indirizzo: Via della Pace n. 83
Superfici principali e secondarie: 18
Superfici accessorie:
Prezzo: 16.268,00 pari a 903,78 Euro/mq
Valore Ctu: 16.268,00 pari a: 903,78 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: La caratteristica "stato di manutenzione" dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1= scarso, 2=Mediocre, 3 = sufficiente, 4 = discreto, 5 = Buono, - Panoramicità : 1: scadente , 2= Normale, 3= Ottimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 800,00 = 14.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono state effettuate delle rilevazioni sugli annunci immobiliari attualmente presenti su Internet e sugli ultimi atti di vendita di immobili simili e situati nella zona di riferimento.

Il CTU fa presente che l'indennità di occupazione, in caso il G.E. voglia stabilirla in difetto di liberazione dei locali occupati, potrebbe essere quantificata in € 4,5/mq.x mese pari quindi ad un canone annuo di € 972,00/anno.

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, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: REQUOT - BORSINO IMMOBILIARE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

A	laboratorio artigianale	18,00	0,00	14.400,00	14.400,00
				14.400,00 €	14.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 11.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€ 0,00

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

€ 11.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2024

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

laboratorio artigianale a MACERATA Via Pace 89, quartiere Pace, della superficie commerciale di 33,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOCALE COMMERCIALE sito in Macerata Via della Pace civico 89 - indirizzo accertato tramite l'attestazione toponomastica del Comune di Macerata del 09/05/2025 (**All.n.1**) per la quota di 1/1 di e riportato nel NCEU di Macerata al Fg. 56 - Part. 396 - Sub 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra della Palazzina sita in via Pace n. 85 ha varie altezze interne : nel locale principale ha una altezza interna di 2,86 m. mentre nel locale adibito ad ufficio ha una altezza interna di 3,60 m.

E' stata costruita fra il 1948 e il 1950. Vi si accede da Via della Pace tramite porta con struttura in alluminio con vetri e sopra porta vetrato dotata di chiave.

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991.

Sviluppa una superficie interna utile di 33 metri quadrati (rilevata in data 21/08/2025)

All'interno sono posizionati, su scaffalature, vari libri e un ufficio con PC e scrivania che il Sig. ha dichiarato essere di proprietà della Associazione che ha il locale in comodato d'uso gratuito.

SITUAZIONE CATASTALE :

Foglio 56, particella 396, Sub 21 (catasto fabbricati), Zona 1 categoria C/1 classe 6, consistenza 51 metri quadrati, rendita 831,08 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace, n. 89, piano T° intestato per il 100/100 di piena proprietà a

(**All.n.24**).

Coerenze: corte comune a due lati, , salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i faldoni relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF.durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito (**All. n.3**).

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate.

DISPOSIZIONE DEL G.E. del 09/07/2025

Il sottoscritto ha ricontrollato la superficie commerciale (reale) dell'immobile in quanto nella precedente perizia erano riportati le seguenti indicazioni per le superfici:

- nell'atto di acquisto del 19/11/2003 viene citata una superficie catastale di metri quadrati cinquantuno (mq. 51) e consistenza di metri quadrati trentasei (mq. 36),
- nell'atto di costituzione di Fondo Patrimoniale del 22/11/2006 viene citata la superficie catastale di metri quadrati trentasei (mq. 36),
- nella visura per immobile stampata in data 08/04/2025 (accatastamento del 2015) viene citata una consistenza di metri quadrati trentacinque (mq.35) e una superficie catastale di metri quadrati quarantaquattro (mq.44),

Si precisa che le superfici indicate nelle visure catastali consultate (anni 1997, 2004, 2015) non coincidono con la superficie reale dell'immobile, in quanto il dato catastale ha natura fiscale e può variare per aggiornamenti del Software DocFA o differenti criteri di calcolo adottati dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbicati.

Il CTU ha effettuato in data 21/08/2025 un accesso all'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Macerata per controllare fisicamente quanto riportato nei documenti (Busta) ivi depositati dai professionisti nei vari accatastamenti che si sono succeduti negli anni.

Riporto di seguito le evidenze delle superfici catastali e allego la Visura Storica per Immobile del 09/09/2025.

Variatione della Destinazione del 09/04/1997 - Categoria C2 - Consistenza: 32 mq. - Superficie Catastale: non indicata - Superficie reale originaria ,

Variatione nel Classamento del 10/04/2004 - Categoria: C1 - Consistenza: 36 mq. Superficie Catastale: non indicata,

Accatastamento del 09/11/2015 - Categoria: C1 - Consistenza: 35 mq. - Superficie Catastale Totale: 44 mq., - **Superficie Reale e Catastale Vigente.**

Ai fini della presente stima, la superficie commerciale è stata determinata in data 21/08/2025 mediante rilievo diretto effettuato dal CTU in data 21/08/2025, utilizzo di Misuratore Laser Marca Stanley - Modello TLM65 - Certificato CE - Precisione +/- 1 mm. e applicazione dei criteri estimativi correnti. Pertanto eventuali difformità con i dati catastali non incidono sulla correttezza della stima che si basa sulla consistenza reale (superficie commerciale) e non sui dati catastali.

Il rilievo da me effettuato ha fornito i seguenti risultati con i quali procedo all'aggiornamento del valore della stima:

Superficie Commerciale: trentatre metri quadrati (33 mq.).

Superficie Catastale: quarantadue metri quadrati (42 mq.).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.936,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.936,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile sito in Macerata - Via della Pace n. 89 foglio 56 Part. 396 Sub 21 - C1 è occupato dall' in virtù del contratto di comodato d'uso gratuito del 31/08/2018 (All.n.14) concesso dalla proprietaria alla predetta Associazione, di cui il è il Presidente, trasmessa dallo stesso al CTU in data 31/05/2025. Tale scrittura privata di comodato d'uso gratuito non è registrata e quindi non opponibile alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 20/11/2003 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 73914/23867 di repertorio, iscritta il 20/11/2003 a Macerata ai nn. 16449/3814, a favore di Banca delle Marche Spa Sede Ancona C.F. 01377380421, contro

, derivante da Concessione di Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 di Repertorio 739147/28367 a firma di Notaio Gianferro Pacifico Sede di Macerata..

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Fg 56 Part 391 Sub 10, Fg. 56 Part. 396 Sub 3, Fg. 56 Part 396 Sub 21.

A margine risulta Ipoteca di rinnovazione iscritta ai nn. 12611/1283 del 28/08/2023 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/11/2003 Notaio Gianferro Pacifico Sede di Macerata n.rep. 73914/23867 a favore di Banca della Marche Spa

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 28/08/2023 a Macerata ai nn. 12611/1283, a favore di Banca della Marche Spa Sede di Ancona CF 01377380421 (Richiedente Credit Cerved ManagementSpa Via dell'Unione Europea 6/a 6/bSan Donato Milanese) , contro

, derivante da Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 19/11/2003 Rep. 73914/23867 Notaio Gianferro Pacifico.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.

pignoramento, trascritto il 12/04/2024 a Macerata ai nn. 5322/4121, a favore di PURPLE SPV Srl Via Alfieri, 1 - 31015 Conegliano (TV) CF e P.Iva 04846340265e per essa quale procuratrice Cerved Credi Management Spa a socio unico Via dell'Unione Europea n. 6/a 6/b - San Donato Milanese- CF e P.Iva 0637446060, contro _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare ex art 555 c.p.c..

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Costituzione di Fondo Patrimoniale, stipulata il 22/11/2006 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 83007/28442 di repertorio, registrata il 01/12/2006 a Macerata ai nn. 6759, trascritta il 04/12/2006 a Macerata ai nn. 21415/13091, a favore di _____ contro _____

derivante da Atto di Costituzione di Fondo Patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a Macerata - Appartamento Fg. 56 Part. 391 Sub 10 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 3 - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 318,80

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.913,50

Ulteriori avvertenze:

Dalla documentazione acquisita presso l'Amministrazione Condominiale - Studio Leonori - Grilli - Via Roma 51 - 62100 Macerata - Tel 0733 32248 - e-mail: info@studioleonori.it e dopo aver analizzato i bilanci dal 01/01/2009 fino al 31/08/2024 la situazione contabile nei confronti del condominio per l'immobile Fg. 56 Particella 396 Sub 21, partendo dall'importo già scaduto nei due anni precedenti alla data della perizia, è la seguente:

Totale Debito Condominiale al 31/08/2022: € 8.031,57

Periodo dal 01/09/2022 al 31/08/2023: Versamenti: - € 150,00, Quota annuale da versare: € 227,84,

Totale Debito Condominiale al 31/08/2023: € 8.109,41

Periodo dal 01/09/2023 al 31/08/2024: Versamenti: - 300,00. Quota annuale da versare: € 318,80,

Totale Debito Condominiale al 31/08/2024: € 8.128,21

Periodo dal 01/09/2024 al 31/08/2025: Versamenti: € 400,00, Quota annuale da Preventivo da versare: € 185,29 - non essendo chiuso il bilancio non sono ancora confermate le cifre 2024-2025 e nel conteggio sopra riportato ho inserito l'ultima cifra effettiva € 318,80

Totale Debito Condominiale al 04/06/2025: € 7.913,50

Le rate annuali scadono al 15/11 e al 15/03 e quindi sono state inserite nei conteggi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tale bene non rientra nella comunione dei beni in quanto acquistato come bene personale come da dichiarazione della Sig.ra e riportata nell'atto di compravendita (All. n.16) come da art. 58 L n. 151 -19/05/1975.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

da per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 19/11/2003 a firma di Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 73912/23865 di repertorio, registrato il 19/11/2003 a Macerata ai nn. 1553, trascritto il 20/11/2003 a Macerata ai nn. 16448/10081. Il titolo è riferito solamente a Macerata - Locale Commerciale: Fg. 56 Part. 396 Sub 21

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Dichiarazione assenza documentazione N. 0, intestata a Comune di Macerata, per lavori di Incendio del 11/08/2012.

Il titolo è riferito solamente a Macerata Fg. 56 Part 396 Sub 21.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile ed estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Zona di Completamento Z10 - Art. 18,. In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima (Pos. 4496-6204 e Pos: 560-3966) citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. A conferma di quanto sopra si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli Spazi Interni, mancanza divisorio con altra Proprietà, Mancanza Certificazione APE

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione della Certificazione APE: € 500,00
- Oneri minimi presunti per la realizzazione di divisorio con altra proprietà: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 - 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg 56 Part 396 Sub 21

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Divisione Spazi Interni, Mancanza Divisorio con altra proprietà

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione di un nuovo accatastamento (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria, etc. necessari al rilascio del titolo oltre Iva e cap per legge) : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90- 120 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg. 56 Part 396 Sub 21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ BASSA

(normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia 380/01 PRG Vigente Zona di Recupero Z10 "Pace Case Popolari")

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90-120 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata Fg. 56 Part 396 Sub 21.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio e i faldoni relativi alle due posizioni prima citate sono stati interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VVFF durante l'intervento di spegnimento. Per questo i documenti non sono più consultabili e non è reperibile alcuna documentazione in merito, mentre è stato possibile ed estrarre fotocopie delle planimetrie catastali. Si allega documentazione pervenuta a mezzo email dal responsabile S.U.E. e del procedimento Ing. Falsi Romina

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Macerata - Fg. 56 Part 396 Sub 21

BENI IN MACERATA VIA PACE 89, QUARTIERE PACE
LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A.

laboratorio artigianale a MACERATA Via Pace 89, quartiere Pace, della superficie commerciale di 33,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

INDIVIDUAZIONE DEL BENE

LOCALE COMMERCIALE sito in Macerata Via della Pace civico 89 - indirizzo accertato tramite l'attestazione fononomastica del Comune di Macerata del 09/05/2025 (**All.n.1**) per la quota di 1/1 di e riportato nel NCEU di Macerata al Fg. 56 - Part. 396 - Sub 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata al piano terra della Palazzina sita in via Pace n. 85 ha varie altezze interne : nel locale principale ha una altezza interna di 2,86 m. mentre nel locale adibito ad ufficio ha una altezza interna di 3,60 m.

E' stata costruita fra il 1948 e il 1950. Vi si accede da Via della Pace tramite porta con struttura in alluminio con vetri e sopra porta vetrato dotata di chiave.

La palazzina, normalmente abitata, è in discrete condizioni di conservazione esterne. L'unità immobiliare in oggetto, per quanto riguarda la pavimentazione e i rivestimenti, è in discrete condizioni, mentre gli intonaci e le pitture interne hanno necessità di una ripresa e di una nuova tinteggiatura. Gli infissi interni sono in discrete condizioni. Le finiture sono da ricondurre all'epoca della sua costruzione.

Relativamente agli infissi esterni, questi sono dotati di semplice vetro e furono modificati prima del 1991.

Sviluppa una superficie interna utile di 33 metri quadrati (rilevata in data 21/08/2025)

All'interno sono posizionati, su scaffalature, vari libri e un ufficio con PC e scrivania che il Sig. Garbuglia ha dichiarato essere di proprietà della Associazione che ha il locale in comodato d'uso gratuito.

SITUAZIONE CATASTALE :

Foglio 56, particella 396, Sub 21 (catasto fabbricati), Zona 1 categoria C/1 classe 6, consistenza 51 metri quadrati, rendita 831,08 Euro. indirizzo catastale: Via della Pace. n. 89, piano T° intestato per il 100/100 di piena proprietà :

All.n.24).

Coerenze: corte comune a due lati, ,

salvo altri.

In data 11.08.2012 l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Macerata è stato interessato da un incendio, i faldoni relativi alle posizioni n. 4496-6204 (Fg.56-Part.391-Sub10) e n. 560-3396 (Fg. 56-Part.396-Sub 3 e 21) risultano tra quelli interessati dall'incendio e allontanati dall'archivio dal personale dei VV.FF.durante l'intervento di spegnimento. Pertanto i documenti non sono più consultabili e non è reperibile nessuna documentazione in merito (**All. n.3**).

Va precisato che il sottoscritto CTU è in possesso solo delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale - Ufficio del Territorio di Macerata. Si allegano le due risposte da parte del SUE del Comune di Macerata relative alle posizioni sopra citate.

DISPOSIZIONE DEL G.E. del 09/07/2025

Il sottoscritto ha ricontrollato la superficie commerciale (reale) dell'immobile in quanto nella precedente perizia erano riportati le seguenti indicazioni per le superfici:

- nell'atto di acquisto del 19/11/2003 viene citata una superficie catastale di metri quadrati cinquantuno (mq. 51) e consistenza di metri quadrati trentasei (mq. 36) ,
- nell'atto di costituzione di Fondo Patrimoniale del 22/11/2006 viene citata la superficie catastale di metri quadrati trentasei (mq. 36),
- nella visura per immobile stampata in data 08/04/2025 (accatastamento del 2015) viene citata una consistenza di metri quadrati trentacinque (mq.35) e una superficie catastale di metri quadrati quarantaquattro (mq.44),

Si precisa che le superfici indicate nelle visure catastali consultate (anni 1997, 2004, 2015) non

coincidono con la superficie reale dell'immobile, in quanto il dato catastale ha natura fiscale e può variare per aggiornamenti del Software DocFA o differenti criteri di calcolo adottati dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati.

Il CTU ha effettuato in data 21/08/2025 un accesso all'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali di Macerata per controllare fisicamente quanto riportato nei documenti (Busta) ivi depositati dai professionisti nei vari accatastamenti che si sono succeduti negli anni.

Riporto di seguito le evidenze delle superfici catastali e allego la Visura Storica per Immobile del 09/09/2025.

Variazione della Destinazione del 09/04/1997 - Categoria C2 - Consistenza: 32 mq. - Superficie Catastale: non indicata - Superficie reale originaria ,

Variazione nel Classamento del 10/04/2004 - Categoria: C1 - Consistenza: 36 mq. Superficie Catastale: non indicata,

Accatastamento del 09/11/2015 - Categoria: C1 - Consistenza: 35 mq. - Superficie Catastale Totale: 44 mq., - **Superficie Reale e Catastale Vigente.**

Ai fini della presente stima, la superficie commerciale è stata determinata in data 21/08/2025 mediante rilievo diretto effettuato dal CTU in data 21/08/2025, utilizzo di Misuratore Laser Marca Stanley - Modello TLM65 - Certificato CE - Precisione +/- 1 mm. e applicazione dei criteri estimativi correnti. Pertanto eventuali difformità con i dati catastali non incidono sulla correttezza della stima che si basa sulla consistenza reale (superficie commerciale) e non sui dati catastali.

Il rilievo da me effettuato ha fornito i seguenti risultati con i quali procedero all'aggiornamento del valore della stima:

Superficie Commerciale: trentatre metri quadrati (33 mq.).

Superficie Catastale: quarantadue metri quadrati (42 mq.).



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Morrovalle - Montecosaro - Pollenza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non dispone della Certificazione APE



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE  **CONSISTE**
Criterio d

ASTE
erna Netta (SIN) - Codice

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale commerciale	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00

ASTE GIUDIZIARIE  **33,00**

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 06/06/2025

Fonte di informazione: Agenzia Entrate - OMI

Descrizione: Locale Commerciale C/I

Indirizzo: Viale della Pce n. 89

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.800,00 pari a 800,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 136/2013

Descrizione: Diritti di piena proprietà su locale commerciale di mq. 50 composta da un vano a p. terra adibito a negozio e da due vani accessori a p. 1° adibiti a pluriuso/magazzino e wc. , 1

Indirizzo: Via Santa Maria della Porta , 30 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.300,00 pari a 426,00 Euro/mq

Valore Ctu: 87.500,00 pari a: 1.750,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.300,00 pari a: 566,00 Euro/mq

Distanza: 864.00 m

Numero Tentativi: 10



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2021

Fonte di informazione: Contenzioso, 3460/2018

Descrizione: Diritti di piena proprietà su locale commerciale al piano terra, della superficie di mq 46 commerciali., 2

Indirizzo: Corso della Repubblica, 22 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.500,00 pari a 1.402,17 Euro/mq

Valore Ctu: 106.090,00 pari a: 2.306,30 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 86.000,00 pari a: 1.869,57 Euro/mq

Distanza: 883.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 4

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini
Pagina 40 di 43



Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/08/2019

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 20/2010

Descrizione: Unità immobiliare interna a un ampio complesso industriale ed adiacente all'ingresso principale, composta da locali ad uso ufficio posti ai piani primo, terra e primo sottostrada e corte esclusiva di circa 180 mq. con accesso garantito da servitù pedonale e carrabile. Nel caso in cui la vendita senza incanto andasse deserta, si procederà ad un secondo esperimento fissato per il giorno 06/08/19 alle ore 18,00, al prezzo base ribassato di $\frac{1}{4}$ (un quarto) per il Lotto 2 con le stesse condizioni e modalità di vendita senza incanto previste per il primo esperimento., 2

Indirizzo: Frazione Sforzacosta, Via Picena SS. 78, Contrada Piane di Chienti, 28 Macerata, MC

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

Valore Ctu: 212.500,00 pari a: 1.062,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 46.500,00 pari a: 232,50 Euro/mq

Distanza: 931.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 06/06/2025

Fonte di informazione: ReQuot

Descrizione: Commerciale

Indirizzo: Via della Pace n. 89

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: La caratteristica "stato di manutenzione" dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1= scarso, 2=Mediocre, 3 = sufficiente, 4 = discreto, 5 = Buono, - Panoramicità : 1: scadente , 2= Normale, 3= Ottimo.

Ho considerato il prezzo medio desunto dalla due valutazioni (Requot e Agenzia Entrate Omi) considerate più aderenti alla realtà di mercato attuale pari ad 792 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	33,00	x	792,00	=	26.136,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 26.136,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 26.136,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il CTU fa presente che l'indennità di occupazione, in caso il G.E. voglia stabilirla in difetto di liberazione dei locali occupati, potrebbe essere quantificata in € 4,5/mq.x mese pari quindi ad un canone annuo di € 2.754,00/anno.

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, agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: REQUOT - BORSINO IMMOBILIARE

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 DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	33,00	0,00	26.136,00	26.136,00
				26.136,00 €	26.136,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.936,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.936,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Ing. Eugenio Fanini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ing. Eugenio Fanini
Pagina 43 di 43

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

