



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

8/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeri

CUSTODE:

Avv. Marco Tasso

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Gaetano Ripani

CF:RPNGTN75L10E783K

con studio in MACERATA (MC) via Giuliozzi, 6

telefono: 3473809993

fax: 3473809993

email: gaetano.ripani@gmail.com

PEC: gaetano.ripani@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE via Principe di Piemonte 68, frazione Porto Civitanova, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale con insediamenti commerciali, caratterizzata dalla presenza di immobili simili prettamente a carattere residenziale. La zona risulta servita dai mezzi pubblici e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è discreta. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità.

Trattasi di PORZIONE di fabbricato residenziale inserito al piano 1° di un ampio complesso condominiale con trentadue unità immobiliari al suo interno aventi accesso da via P. di Piemonte e via Colleoni. La palazzina è stata eretta con sistemi di tipo cemento armato.

Al momento del sopralluogo non presenta vizi alle strutture o difetti particolari. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un accesso pedonale/carrabile. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è sufficiente, come pure il livello di finiture.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica denominata Via Principe di Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala civico 68, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

Identificazione catastale: Sezione 001, foglio 7, particella 96 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 96 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.740,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.740,00**
Data di conclusione della relazione: **28/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Appartamento a CIVITANOVA MARCHE sito in via Principe di Piemonte n°68, distinto catastalmente alla Sezione Urbana 001, Foglio 7, Particella 96, Subalterno 31.
La quota di proprietà è così ripartita:
- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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**, stipulata il 27/11/2012 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. 32196/12513 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 2129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 25.

Grava su: Foglio 7 Particella 96 Sub. 30-31-2-13-45

ipoteca **legale**, iscritta il 22/11/2017 a Macerata ai nn. 1777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 416848,80.

Importo capitale: 208424,40.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 Particella 96 Sub. 31 e altra consistenza immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.



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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio, Marchegiani Amministrazione di Civitanova Marche, contattato dal custode, ha rappresentato che le morosità condominiali relative agli immobili pignorati ad oggi ammontano a complessivi € 1.373,22.

Nel dettaglio:

- **Lotto 1 (Foglio 7 Particella 96 Sub. 31) - *** DATO OSCURATO *** € 1.083,97**
- **Lotto 2 (Foglio 7 Particella 96 Sub. 30) - *** DATO OSCURATO *** € 289,25**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/12/2012), con atto stipulato il 12/12/2012 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 30725/13259 di repertorio, trascritto il 17/12/2012 a Macerata ai nn. 11402

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Immobili (dal 13/07/2004 fino al 25/01/2011), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1157 di repertorio, trascritto il 13/07/2004 a Macerata ai nn. 7022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/01/2011 fino al 12/12/2012), con atto stipulato il 25/01/2011 a firma di Notaio Pierdominici Cesare ai nn. 30417/11283 di repertorio, trascritto il 28/01/2011 a Macerata ai nn. 844

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/03/2011.
PER 17-2011

S.C.I.A. **N. 14161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/03/2011.
SCIA 56-2011

Permesso di Costruire **N. 102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/06/2011.
XCASA 31-2011

S.C.I.A. **N. 55078**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/11/2012.



SCIA 398-2012

Richiesta del Certificato di Agibilità N. **57596**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/12/2012.

Protocollo n°57596 del 10/12/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve spostamento tramezzo e vano porta tra cucina e camera oltre modifica della portafinestra tra cucina e balcone.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA In Sanatoria (esclusi oneri e sanzioni): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve spostamento vano porta tra cucina e camera e portafinestra tra cucina e balcone.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione DOCFA (ESCLUSI DIRITTI DI PRESENTAZIONE): €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 68, FRAZIONE
PORTO CIVITANOVA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE via Principe di Piemonte 68, frazione Porto Civitanova, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale con insediamenti commerciali, caratterizzata dalla presenza di immobili simili prettamente a carattere residenziale. La zona risulta



servita dai mezzi pubblici e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è discreta. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità.

Trattasi di PORZIONE di fabbricato residenziale inserito al piano 1° di un ampio complesso condominiale con trentadue unità immobiliari al suo interno aventi accesso da via P. di Piemonte e via Colleoni. La palazzina è stata eretta con sistemi di tipo cemento armato.

Al momento del sopralluogo non presenta vizi alle strutture o difetti particolari. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un accesso pedonale/carrabile. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è sufficiente, come pure il livello di finiture.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica denominata Via Principe di Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala civico 68, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.

Identificazione catastale: Sezione 001, foglio 7, particella 96 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 96 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, situato al piano primo, è composto da un ingresso/disimpegno, una cucina, n°2 camere, un ripostiglio, n°1 bagno e due balconi. Il complesso, in origine, era utilizzato come struttura ricettiva e successivamente, intorno agli anni 2012, a seguito di ristrutturazione, è stato trasformato in residenziale.

Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione. Nell'appartamento la pavimentazione è costituita da piastrelle di monocottura con rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in PVC con vetro doppio, gli oscuranti esterni sono composti da tapparelle in pvc. Le aperture che si affacciano sui balconi sono provviste di inferiate apribili che versano in mediocre stato di conservazione.

Il quadro elettrico generale, il cui impianto è sottotraccia, è posizionato all'ingresso. L'impianto termico è alimentato a gas metano, la caldaia è posizionata all'esterno nel balcone posto sul fronte posteriore e i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio.

Complessivamente l'unità immobiliare, che presenta finiture ed impianti dell'epoca della ristrutturazione risulta in sufficiente stato di conservazione. Nello specifico l'unità immobiliare, ad oggi, necessità di opere di manutenzione ordinaria. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA_esclusione dal deposito al servizio APE Marche.

Non essendo reperibile, al momento del sopralluogo, il libretto caldaia ed il rapporto dell'ultimo controllo di efficienza della caldaia il presente elaborato non viene trasmesso al catasto della Regione Marche, sistema informatico piattaforma Ape Marche.

“L'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica.

Pertanto il soggetto certificatore, ha l'obbligo di trasmettere l'attestato congiuntamente al libretto di impianto compilato anche nella parte dell'eventuale rapporto di controllo di efficienza energetica in caso di presenza di rete di alimentazione attiva.

Per quanto riguarda l'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica, esso può non esistere solo nel caso che l'impianto sia sconsesso dalla rete di distribuzione del gas e non sia stato predisposto per funzionare con altro tipo di alimentazione (serbatoi di GPL o gasolio o altro combustibile). Solo in questo caso il soggetto certificatore può trasmettere una dichiarazione in tal senso scaricabile dal sito.” (cfr. APE.10 – Faq APE Marche, <https://www.apemarche.enea.it/faq>)

CLASSE ENERGETICA:



[186,63 KWh/m²/anno]

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
Appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone principale	31,00	x	30 %	=	9,30
Balcone secondario	5,00	x	30 %	=	1,50
Totale:	102,00				76,80

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle analisi condotte sul mercato immobiliare è emerso che, i prezzi degli immobili sono costanti come anche il numero delle compravendite di unità residenziali all'interno del territorio comunale. Nello specifico si è riscontrato una stabile offerta ed una sufficiente domanda di beni simili o verosimilmente assimilabili nella zona di ubicazione del cespite. Si può ritenere nel breve - medio termine un costante andamento delle compravendite di immobili con destinazione residenziale.

Il valore è stato calcolato sulla base della comparazione con immobili simili dell'attuale mercato immobiliare e non indica il reale prezzo di chiusura delle transazioni che statisticamente sconta una percentuale di circa il 10% del prezzo richiesto. Pertanto il prezzo riportato tiene conto sia dello sconto in fase di trattativa che di un'ulteriore ragguglio di opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento.

A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.439 al metro quadro, con una diminuzione del 0,16% rispetto a Luglio 2024 (2.443 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Civitanova Nord, San Gabriele, Fontespina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 2.455 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.279 al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,80 x 1.800,00 = **138.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.240,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.240,00

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 Comune di Civitanova Marche, agenzie: Operatori del settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti WEB di pubblicità 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	76,80	0,00	138.240,00	138.240,00
				138.240,00 €	138.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 134.740,00**

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: **€. 134.740,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Unità in corso di Costruzione dest.ne residenziale a CIVITANOVA MARCHE via Principe di Piemonte 68, frazione Porto Civitanova, della superficie commerciale di **60,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale con insediamenti commerciali, caratterizzata dalla presenza di immobili simili prettamente a carattere residenziale. La zona risulta servita dai mezzi pubblici e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è discreta. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità.

Trattasi di PORZIONE di fabbricato residenziale inserito al piano terra di un ampio complesso condominiale con trentadue unità immobiliari al suo interno aventi accesso da via P. di Piemonte e via Colleoni. La palazzina è stata eretta con sistemi di tipo cemento armato.

Al momento del sopralluogo non presenta vizi alle strutture o difetti particolari. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un accesso pedonale/carrabile. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è sufficiente, come pure il livello di finiture.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica denominata Via Principe di Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale: Sezione 001, foglio 7, particella 96 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 430/220. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 96 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	60,03 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.048,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.048,00**

Data di conclusione della relazione: **28/08/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Appartamento a CIVITANOVA MARCHE sito in via Principe di Piemonte n°68, distinto catastalmente alla Sezione Urbana 001, Foglio 7, Particella 96, Subalterno 30.

La quota di proprietà è così ripartita:

- 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

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**, stipulata il 27/11/2012 a firma di Notaio Cesare Pierdominici ai nn. 32196/12513 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 2129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 25.

Grava su: Foglio 7 Particella 96 Sub. 30-31-2-13-45

ipoteca **legale**, iscritta il 22/11/2017 a Macerata ai nn. 1777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 416848,80.

Importo capitale: 208424,40.

La formalità è riferita solamente a Foglio 7 Particella 96 Sub. 31 e altra consistenza immobiliare

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio, Marchegiani Amministrazione di Civitanova Marche, contattato dal custode, ha rappresentato che le morosità condominiali relative agli immobili pignorati ad oggi ammontano a complessivi € 1.373,22.

Nel dettaglio:

- Lotto 1 (Foglio 7 Particella 96 Sub. 31) - *** DATO OSCURATO *** € 1.083,97

- **Lotto 2 (Foglio 7 Particella 96 Sub. 30) - *** DATO OSCURATO *** € 289,25**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 12/12/2012), con atto stipulato il 12/12/2012 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 30725/13259 di repertorio, trascritto il 17/12/2012 a Macerata ai nn. 11401

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto di Trasferimento Immobili (dal 13/07/2004 fino al 25/01/2011), con atto stipulato il 02/07/2004 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1157 di repertorio, trascritto il 13/07/2004 a Macerata ai nn. 7022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/01/2011 fino al 12/12/2012), con atto stipulato il 25/01/2011 a firma di Notaio Pierdominici Cesare ai nn. 30417/11283 di repertorio, trascritto il 28/01/2011 a Macerata ai nn. 844

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **41**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 15/03/2011.
PER 17-2011

S.C.I.A. N. **14161**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/03/2011.
SCIA 56-2011

Permesso di Costruire N. **102**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 10/06/2011.
XCASA 31-2011

S.C.I.A. N. **55078**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/11/2012.
SCIA 398-2012

Richiesta del Certificato di Agibilità N. **57596**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/12/2012.



Protocollo n°57596 del 10/12/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

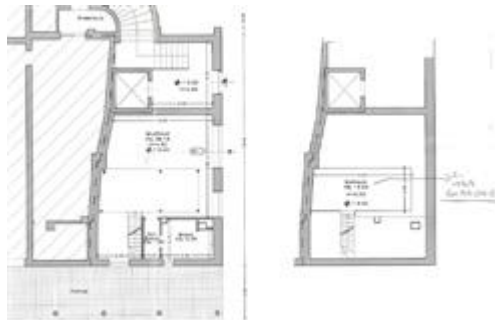
Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità tramezzature all'interno del bagno. Superficie soppalcata superiore a quanto autorizzato con SCIA 398-2012 (Vedi Tav. 3). Richiesta Agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione è necessario rimuovere un'ampia porzione del soppalco ed allineare i relativi elaborati grafici secondo lo stato dei luoghi.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA In Sanatoria (esclusi oneri e sanzioni): €5.000,00
- Richiesta agibilità (esclusi oneri e sanzioni): €1.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presentazione di planimetria catastale e relativa pratica Doc.Fa

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione DOCFA (ESCLUSI DIRITTI DI PRESENTAZIONE): €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA PRINCIPE DI PIEMONTE 68, FRAZIONE
PORTO CIVITANOVA



UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE DEST.NE RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

Unità in corso di Costruzione dest.ne residenziale a CIVITANOVA MARCHE via Principe di Piemonte 68, frazione Porto Civitanova, della superficie commerciale di **60,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione risulta situato in zona semicentrale del territorio comunale. Trattasi di una zona a destinazione prevalentemente residenziale con insediamenti commerciali, caratterizzata dalla presenza di immobili simili prettamente a carattere residenziale. La zona risulta servita dai mezzi pubblici e la rete infrastrutturale stradale ordinaria è discreta. La zona presenta i principali servizi utili ai residenti, sono presenti attività commerciali di prima e seconda necessità.

Trattasi di PORZIONE di fabbricato residenziale inserito al piano terra di un ampio complesso condominiale con trentadue unità immobiliari al suo interno aventi accesso da via P. di Piemonte e via Colleoni. La palazzina è stata eretta con sistemi di tipo cemento armato.

Al momento del sopralluogo non presenta vizi alle strutture o difetti particolari. All'immobile si accede direttamente dalla via pubblica tramite un accesso pedonale/carrabile. Il cespite al proprio esterno è di comune aspetto architettonico rispetto agli edifici limitrofi. Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è sufficiente, come pure il livello di finiture.

L'accesso al bene avviene direttamente dalla via pubblica denominata Via Principe di Piemonte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.

Identificazione catastale: Sezione 001, foglio 7, particella 96 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 430/220. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 96 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana 001, zona censuaria 1, categoria F/3, indirizzo catastale: Via Principe di Piemonte n°68, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, situato al piano terra, è composto da un'unico locale multifunzione, un antibagno, n°1 bagno ed un soppalco. L'intero complesso, in origine, era utilizzato come struttura ricettiva e successivamente, intorno agli anni 2012, a seguito di ristrutturazione, è stato trasformato in residenziale.

Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione. Le opere sono state ultimate in forza della SCIA 343/2013 ma non è mai stata fatta comunicazione di fine lavori e pertanto l'appartamento è sprovvisto anche di Agibilità. Nell'appartamento la pavimentazione è costituita da piastrelle di monocottura con rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono realizzati con porte in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio, non ci sono oscuranti esterni ma sono presenti inferiate che versano in mediocre stato di conservazione, fisse su tutte le aperture apribile solo quella dell'infisso di ingresso.

L'impianto elettrico è sottotraccia, così come quello termico che è alimentato a gas metano, la caldaia è posizionata all'interno del bagno e i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in alluminio.

Complessivamente l'unità immobiliare, che presenta finiture ed impianti dell'epoca della ristrutturazione risulta in sufficiente stato di conservazione. Nello specifico l'unità immobiliare, ad oggi, necessita di opere di manutenzione ordinaria. Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava occupato.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA NON REDATTO IN QUANTO L'IMMOBILE RISULTA ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE.

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
Appartamento	57,50	x	100 %	=	57,50



Soppalco	12,65	x	20 %	=	2,53
Totale:	70,15				60,03

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle analisi condotte sul mercato immobiliare è emerso che, i prezzi degli immobili sono costanti come anche il numero delle compravendite di unità residenziali all'interno del territorio comunale. Nello specifico si è riscontrato una stabile offerta ed una sufficiente domanda di beni simili o verosimilmente assimilabili nella zona di ubicazione del cespite. Si può ritenere nel breve - medio termine un costante andamento delle compravendite di immobili con destinazione residenziale.

Il valore è stato calcolato sulla base della comparazione con immobili simili dell'attuale mercato immobiliare e non indica il reale prezzo di chiusura delle transazioni che statisticamente sconta una percentuale di circa il 10% del prezzo richiesto. Pertanto il prezzo riportato tiene conto sia dello sconto in fase di trattativa che di un'ulteriore ragguglio di opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento.

A Luglio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.439 al metro quadro, con una diminuzione del 0,16% rispetto a Luglio 2024 (2.443 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Civitanova Nord, San Gabriele, Fontespina ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 2.455 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Dicembre 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.279 al metro quadro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,03 x 1.600,00 = **96.048,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.048,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.048,00

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 Comune di Civitanova Marche, agenzie: Operatori del settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti WEB di pubblicità 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
	Unità in corso di				
A	Costruzione dest.ne residenziale	60,03	0,00	96.048,00	96.048,00
				96.048,00 €	96.048,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.048,00**

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: **€. 89.048,00**

data 28/08/2025

il tecnico incaricato
Geom. Gaetano Ripani

