



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

123/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DI GENNARO FILOMENA

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ELISA FLAMINI

CF:FLMLSE78A45E388U

con studio in RECANATI (MC) VIA BEATO PLACIDO, 24/C

telefono: 3391140556

email: elisa_flamini@alice.it

PEC: elisa.flamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE VIA TOSCANA 18, superficie lorda **230 mq** (appartamento 120 mq + terrazza 110 mq) per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terzo ed ultimo (attico) di un fabbricato a destinazione residenziale e si sviluppa sull'intero piano, risultando dotato di terrazzo perimetrale che circonda l'unità immobiliare.

Il fabbricato è composto complessivamente da quattro piani fuori terra, così distribuiti:

- piano terra destinato ad autorimesse e locali cantina;
- piani primo, secondo e terzo destinati ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene tramite ingresso condominiale posto sul lato dell'immobile; da tale ingresso la scala condominiale consente il collegamento verticale ai piani superiori e all'appartamento in oggetto. La facciata principale prospiciente via Toscana si presenta architettonicamente lineare, ordinata e simmetrica. Al piano terra sono presenti le chiusure dei vani autorimessa, mentre ai piani primo e secondo si sviluppano balconi aggettanti. Il piano terzo è caratterizzato dalla presenza dell'appartamento attico, corredato da terrazze perimetrali che seguono il perimetro dell'unità.

Per quanto riguarda le finiture esterne, una porzione della facciata risulta rivestita in gres porcellanato effetto mattoncino di colore rosso scuro, mentre la restante parte è tinteggiata in tonalità verde tenue.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con epoca di costruzione riconducibile al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.93 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 209 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA TOSCANA n. 18, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa su 3 piani + piano terra garage/cantine per un totale di 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 373.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 335.925,00
Data di conclusione della relazione:	05/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/05/2025 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 411/2025 di repertorio, iscritta il 12/06/2025 a MACERATA ai nn. R.P. 1195 – R.G. 9036, derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di UNEP – Tribunale di Macerata ai nn. Repertorio n. 248 di repertorio, trascritta il 07/08/2025 a Macerata ai nn. R.P. 9468 – R.G. 12650, derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Donazione (atto tra vivi – donazione accettata), trascritta il 29/07/2019 a Macerata ai nn. R.P. 7462 -R.G. 9957, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile di donazione.

Trascrizione di atto tra vivi – donazione accettata, a rogito Notaio Antonio Moretti, Rep. 110503/28216 del 11/07/2019, trascritta il 29/07/2019 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata (R.G. 9957 – R.P. 7462).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Estratto per riassunto del registro degli Atti di Matrimonio, anno 1986 numero 15 Comune di Montecassiano

Sposo

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, TRASCRIZIONE del 29/07/2019 - Registro Particolare 7462 Registro Generale 9957 Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Repertorio 110503/28216 del 11/07/2019 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **22699**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione del fabbricato, presentata il 27/04/1968 con il n. 319 di protocollo, rilasciata il 21/03/1969, agibilità del 19/12/1970

Condomo edilizio N. **3981 del 30/09/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** .

Si precisa che le opere oggetto della suddetta istanza di condono non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima e che tale pratica non incide sulla legittimità edilizia dell'appartamento in esame.

DIA N. **42264 del 19/11/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Restauro e risanamento conservativo del fabbricato, lavori sulle facciate dell'edificio

CILA N. **844 del 22/06/2022**, per lavori di Opere di manutenzione straordinaria e modifiche della

distribuzione interna dell'appartamento oggetto di stima.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2.12 R3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato legittimato assentito con CILA n. 844/2022; tuttavia la planimetria catastale non risulta aggiornata alla vigente distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale a seguito di diversa distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali per DOCFA e Onorario del tecnico professionista: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA TOSCANA 18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE VIA TOSCANA 18, superficie lorda **230 mq**

(appartamento 120 mq + terrazza 110 mq) per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

L'immobile oggetto di stima è ubicato al piano terzo ed ultimo (attico) di un fabbricato a destinazione residenziale e si sviluppa sull'intero piano, risultando dotato di terrazzo perimetrale che circonda l'unità immobiliare.

Il fabbricato è composto complessivamente da quattro piani fuori terra, così distribuiti:

- piano terra destinato ad autorimesse e locali cantina;
- piani primo, secondo e terzo destinati ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene tramite ingresso condominiale posto sul lato dell'immobile; da tale ingresso la scala condominiale consente il collegamento verticale ai piani superiori e all'appartamento in oggetto. La facciata principale prospiciente via Toscana si presenta architettonicamente lineare, ordinata e simmetrica. Al piano terra sono presenti le chiusure dei vani autorimessa, mentre ai piani primo e secondo si sviluppano balconi aggettanti. Il piano terzo è caratterizzato dalla presenza dell'appartamento attico, corredato da terrazze perimetrali che seguono il perimetro dell'unità.

Per quanto riguarda le finiture esterne, una porzione della facciata risulta rivestita in gres porcellanato effetto mattoncino di colore rosso scuro, mentre la restante parte è tinteggiata in tonalità verde tenue.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con epoca di costruzione riconducibile al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.93 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 209 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA TOSCANA n. 18, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa su 3 piani + piano terra garage/cantine per un totale di 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.



Prospetto via Toscana



Ingresso condominiale



Prospetto via Romagna



terrazza perimetrale-attico



scala condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, all'interno di un contesto prevalentemente residenziale. Il traffico veicolare nella zona è locale e la disponibilità di parcheggi risulta soddisfacente.

La zona è servita da infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle immediate vicinanze si trovano un supermercato a circa 200 m, la stazione ferroviaria a circa 500 m, il Corso Umberto I a circa 350 m e la spiaggia a circa 600 m.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 500 METRI

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

eccellente

stato di manutenzione:

ottimo

luminosità:

ottimo

qualità degli impianti:

ottimo

qualità dei servizi:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da appartamento ad uso abitativo, con superficie lorda pari a circa 120 mq, ubicato al piano terzo ed ultimo (attico) di fabbricato a destinazione residenziale, e dotato di terrazzo perimetrale di ampia estensione, avente superficie lorda pari a circa 110 mq. La superficie lorda complessiva risulta pertanto pari a circa 230 mq; ai fini estimativi la superficie commerciale complessiva risulta pari a 138,50 mq.

L'accesso all'unità avviene tramite ingresso che conduce a un disimpegno centrale, dal quale si articola la distribuzione interna dei locali. Sul lato destro del disimpegno è collocato il soggiorno; frontalmente è ubicata la cucina abitabile, mentre sul lato sinistro si sviluppa la zona notte, composta da due camere da letto, un bagno e un locale ad uso studio open space affacciato sul disimpegno principale.

Tutti gli ambienti dell'appartamento risultano pavimentati in parquet di legno, presumibilmente in essenza di ciliegio, costituito da listelli di piccole dimensioni posati parallelamente all'asse del disimpegno/corridoio, con battiscopa coordinato. Le pareti interne si presentano in ottimo stato, tinteggiate di colore bianco e prive di segni di degrado, con finiture che appaiono recenti. Le porte interne, anch'esse bianche, sono dotate di maniglie in finitura dorata. La cucina e il bagno presentano rivestimenti ceramici alle pareti in tonalità neutre.

Le altezze interne risultano pari a circa 2,93 m. Tutti gli ambienti sono dotati di affacci verso l'esterno, nel rispetto dei requisiti di aerazione e illuminazione previsti dalla normativa vigente. Gli infissi esterni sono in legno, mentre gli oscuranti sono costituiti da avvolgibili in PVC di colore bianco.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, con caldaia e radiatori in ghisa. Gli impianti tecnologici sono stati oggetto di interventi di ammodernamento nel corso dell'anno 2022, in forza di CILA n. 844/2022; tuttavia l'unità immobiliare non risulta dotata di impianti di efficientamento energetico di ultima generazione, quali impianto fotovoltaico, pompa di calore, sistemi di domotica o analoghe dotazioni tecnologiche avanzate. Gli impianti presenti, pur di concezione tradizionale, risultano comunque pienamente funzionanti e in buono stato manutentivo.

Dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera matrimoniale si accede, tramite porte-finestre, al terrazzo perimetrale, avente superficie di circa 110 mq, che circonda quasi completamente l'unità immobiliare, ad eccezione del volume della scala condominiale. Il terrazzo risulta pavimentato in gres porcellanato di colore panna ed è dotato di balaustre in metallo tinte di colore verde; sono inoltre presenti fioriere e tende da sole a servizio dello spazio esterno. Su tali terrazze proseguono pilastri e travi strutturali che definiscono un reticolo strutturale a vista, in quanto gli spazi esterni risultano privi di copertura. I terrazzi godono di affacci aperti sul contesto circostante. Il terrazzo è altresì provvisto di locale tecnico destinato all'alloggiamento della caldaia, nonché di lavello esterno e punto di presa idrica.

Stato di conservazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le finiture interne risultano particolarmente curate: il parquet si presenta integro e privo di segni di usura rilevanti, le pareti appaiono pulite e in condizioni tali da far presumere una tinteggiatura recente. Non si rilevano evidenti elementi di degrado né la necessità di interventi manutentivi immediati.



disimpegno-ingresso



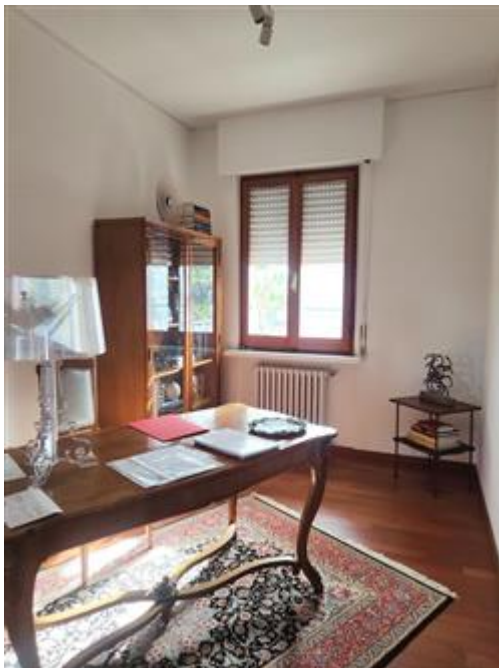
soggiorno



cucina



bagno



studio/disimpegno



terrazza

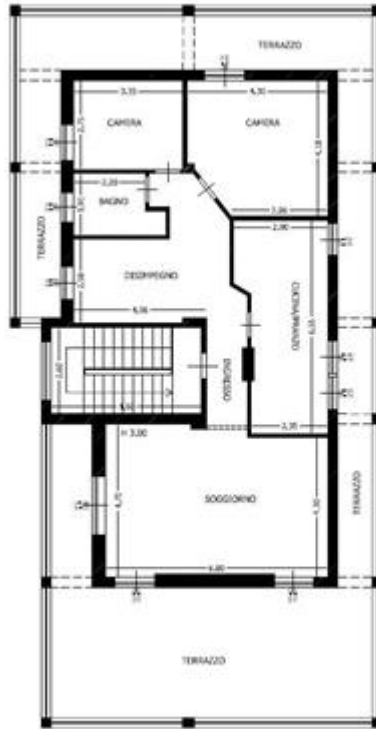
CONSISTENZA:

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	120,00	x	100 %	=	120,00
terrazza totale 110 mq_ percentuale del 30% sulla superficie reale per i primi 25 mq	25,00	x	40 %	=	10,00
terrazza totale 110 mq_10% per la quota eccedente i 25 mq	85,00	x	10 %	=	8,50
Totale:	230,00				138,50



PIANO TERZO H NETTA ML. 2,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Appartamento al terzo e ultimo piano, con terrazza privata soprastante, superficie di mq. 105 con tre camere da letto e due bagni. Classe energetica A

Indirizzo: Zona Villa Pini

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 500.000,00 pari a 4.132,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento al piano primo di 100 mq circa, composto da 4 vani, balconi, due camere matrimoniali, due bagni.

Indirizzo: Zona Villa Pini

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 268.000,00 pari a 2.680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Immobile all'interno di un fabbricato del 1967. Appartamento di 140 metri quadrati , 3 camere 1 bagno

Indirizzo: Via Edmondo de Amicis

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: casa.it

Descrizione: Appartamento al secondo piano di un edificio di 176 mq, anno di costruzione 1986

Indirizzo: Zona Villa Pini

Superfici principali e secondarie: 176

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 325.000,00 pari a 1.785,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento di 120 mq con corte-giardino esclusiva di 98 mq

Indirizzo: Zona Villa Pini

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 2.458,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata mediante il metodo del Valore Normale, ai sensi del D.P.R. 138/1998, facendo riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (OMI). Per la zona OMI di riferimento del Comune di Civitanova Marche (Anno 2025 – Semestre 1, zona C5), le quotazioni per abitazioni civili risultano comprese tra € 1.300 e € 2.300/mq per immobili in stato normale e tra € 3.000 e € 4.500/mq per immobili in stato ottimo. L'immobile oggetto di stima, pur presentando ottimo stato manutentivo generale, è inserito in un fabbricato non di recente costruzione ed è dotato di impianti di tipo tradizionale, non ad alta efficienza energetica e privo di sistemi di domotica o dotazioni tecnologiche avanzate. In considerazione delle caratteristiche costruttive e impiantistiche, nonché del confronto con immobili analoghi presenti sul mercato locale, si ritiene congruo applicare un valore unitario corretto $V_{um} = € 2.700/mq$, collocato nella fascia medio-alta dei valori di mercato, adottando un criterio prudenziale conforme alle finalità della stima giudiziaria.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,50 x 2.700,00 = **373.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 373.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 373.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata effettuata utilizzando sia il procedimento comparativo (Market Comparison Approach – MCA), in conformità agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), sia il metodo del Valore Normale, ai sensi del D.P.R. n. 138/1998, facendo riferimento alle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Tali approcci sono stati adottati al fine di determinare un valore di mercato coerente e affidabile, basato sia sull'analisi comparativa di immobili analoghi sia sui dati ufficiali di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di AGENZIA DELLE ENTRATE, conservatoria dei registri immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE_MACERATA, ufficio tecnico di CIVITANOVA MARCHE, agenzie: immobiliare.it-casa.it-idealista.it, osservatori del mercato immobiliare QUOTAZIONI IMMOBILIARI_AGENZIA DELLE ENTRATE

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	138,50	0,00	373.950,00	373.950,00
				373.950,00 €	373.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 373.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 37.325,00**

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: **€. 335.925,00**

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
ELISA FLAMINI