



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico POLIMENI

CUSTODE:

Avv. Costantina D'ANTUONO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto SAPOROSI

CF:SPRRRT80R11E783N

con studio in MONTECASSIANO (MC) VIA G. OBERDAN, 17

telefono: 0733717841

fax: 0733717841

email: studiotecnicoras@libero.it

PEC: roberto.saporosi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 196/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A edificio residenziale terra-cielo laterale a CIVITANOVA MARCHE Vicolo del Forno 15, frazione Civitanova Alta, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile "terra-cielo" indipendente e privo di parti comuni e/o condominiali costituito dai piani terra, primo, secondo (sottotetto) e primo seminterrato.

L'edificio destinato a civile abitazione ha una superficie commerciale pari a circa 88,60 mq esclusi il piano secondo destinato a "soffitta" con altezze utili inferiori a 1,50 metri e la terrazza incassata costruita in parziale difformità a denuncia di inizio attività e non conforme alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico della frazione di Civitanova Alta del comune di Civitanova Marche.

La disposizione interna dello stabile è di seguito descritta:

- al piano primo seminterrato due vani accessori adibiti a cantina, adiacenti e comunicanti tra loro, con accesso pedonale unico, sul fronte nord, dalla stradina pubblica raggiungibile dalla scalinata su via Sant'Agostino; la superficie utile complessiva è pari a circa 25,88 mq e l'altezza interna pari a circa 2,15;
- al piano terra due vani utili, adiacenti e comunicanti tra loro oltre al sottoscala, con accesso pedonale, sul lato ovest, dalla scalinata su via Sant'Agostino al civico n. 18; la superficie utile complessiva è pari a circa 24,44 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano primo un unico vano utile oltre alla scala interna di collegamento con il livello inferiore, con accesso pedonale, sul lato nord, da Vicolo del Forno al civico n. 15; la superficie utile interna complessiva è pari a circa 24 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano secondo la soffitta con altezza al colmo inferiore a 1,50 metri, accessibile attraverso una apertura sul solaio di calpestio dal sottostante primo livello oltre alla terrazza incassata sulla falda nord del solaio inclinato di copertura.

Immobile oggetto di lavori edili di risanamento conservativo con modifiche interne iniziati nell'anno 2006 e non ancora completati, tali da rendere il medesimo non agibile per mancanza dell'esecuzione di opere connesse alle strutture portanti, di partizioni interne, del servizio igienico, di impianti tecnologici e di finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di

2,30. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 58 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, scheda 3550725, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Forno, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 10/09/2002 prat. n. 157045 in atti dal 11/09/2002 n. 156149; variazione quadro tariffario del 01/01/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987

Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 10592 R.P. 6223 del 10/06/2006 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Piergiorgio Moscetta di Civitanova Marche del 26/05/2006 repertorio 97910 / 9550 (vedere Allegato n. 5 - 7 - 8).

Confini: nord (vicolo pubblico senza nome); ovest (scalinata pubblica su Via Sant'Agostino); sud (strada pubblica Vicolo del Forno e parete in aderenza a edificio part. 138); est (parete in aderenza a edificio part. 57), salvo altri (vedere Allegato n. 4).

L'esatta toponomastica è: Vicolo del Forno n. 15.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.722,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi del 2/10/2025 (vedere Allegato n. 1.1) e del 7/11/2025 (vedere Allegato n. 1.2) l'immobile civile ad uso residenziale risulta libero da persone. Sono presenti beni mobili vari di uso quotidiano e piccola attrezzatura edile appartenenti al proprietario esecutato come rilevabile dalla documentazione fotografica dello stato dei luoghi (vedere Allegato n. 14).

In base al Certificato di Stato di Famiglia e di Stato Civile rilasciato dall'Ufficiale di Anagrafe del comune di Civitanova Marche in data 24/09/2025 prot. 63458 si evince che all'indirizzo Vicolo della Rocca n. 7 del Comune risulta iscritta la famiglia costituita dal signor *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con stato civile coniugato e dalla signora *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con stato civile coniugato (vedere Allegato n. 2).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data del 5 novembre 2025, l'immobile (part. 58) in trattazione, per la quota

intera pari a 1/2 ciascuno di piena ed esclusiva proprietà, in regime di comunione legale dei beni, in capo agli esecutati sig. *** DATO OSCURATO *** e sig.ra *** DATO OSCURATO *** , risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e gravami (*vedere Allegato n. 9*):

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** attiva, stipulata il 26/05/2006 a firma di Notaio MOSCETTA PIERGIORGIO c.f. MSCPGR60B13H501B ai nn. 97911/9551 di repertorio, registrata il 05/06/2006 a Ufficio Registro di Macerata - Sez. dist. Civitanova Marche ai nn. 3075, iscritta il 10/06/2006 a Macerata ai nn. R.G. 10593 / RP 2776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 128.000,00.

Importo capitale: € 64.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

La nota di iscrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta quanto di seguito: CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D. LGS. 1/9/1993 N. 385, CON CUI LA BANCA HA CONCESSO ALLA PARTE MUTUATARIA LA SOMMA DI EURO 64.000,00. LA PARTE MUTUATARIA, CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA, DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA, A TITOLO DI MUTUO, LA SOMMA DI EURO 64.000,00 - LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SUDETTA SOMMA CHE LE E' STATA EROGATA, COL SISTEMA DEL L'AMMORTAMENTO IN ANNI 20 (VENTI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 240 (DUECENTOQUARANTA) MENSILITA' POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 4,524% (QUATTRO VIRGOLA CINQUECENTOVENTIQUATTRO PER CENTO), PARI ALL'EURIBOR 3 MESI DIV. 360 PUNTUALE RILEVATO TRIMESTRALMENTE IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN TRIMESTRE (01/02-01/05-01/08-01/11) DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE PARI AL 2,824% (DUE VIRGOLA OTTOCENTOVENTIQUATTRO PER CENTO) MAGGIORATO DI 1,700 (UNO VIRGOLA SETTECENTO) PUNTI. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO TRIMESTRALMENTE SULLA BASE DELL'EURIBOR 3 MESI DIV. 360 PUNTUALE RILEVATO TRIMESTRALMENTE IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE L'INIZIO DI CIASCUN TRIMESTRE

(01/02-01/05-01/08-01/11) DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. IL TASSO APPLICATO A SEGUITO DELLE VARIAZIONI NON SUPERERA' IL LIVELLO DEL TASSO MASSIMO PREVISTO NELLA MISURA DEL 7,100% (SETTE VIRGOLA CEN TO PER CENTO) ANNUO NOMINALE. DETTE RATE MENSILI VENGONO DETERMinate IN EURO 405,73 (QUATTROCENTOCINQUE E SETTANTATRE CENTESIMI) ED AVRANNO SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. CIASCUNA RATA E' COMPOSTA DI UNA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE E DECRESCENTE DI INTERESSI, COMPUTATI QUESTI SULLA SOMMA DI CAPITALE GRADUALMENTE RESIDUA; IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO SECONDO I CRITERI E LE MODALITA' DI CUI ALL'ART.3 DEL CONTRATTO DI MUTUO, LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERA' QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA C, MENTRE VARIERA' LA SOLA QUOTA INTERESSI IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI PARAMETRI TEMPO PER TEMPO INTERVENUTE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31/5/2006. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DOVRA' ESSERE SODDISFATTA IL 30/6/2006 E COSI', SUCCESSIVAMENTE, SENZA INTERRUZIONE ED INTEGRALMENTE, DI MESE IN MESE, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. AL 30/6/2006 DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA AL 31/5/2006 CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL' ART. 3. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE PUNTI IN PIU' DEL TASSO DA CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON SARA' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. A GARANZIA DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO DI MUTUO ED ALL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA, HA CONCESSO IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 128.000,00 (DICONSI EURO CENTOVENTOTTOMILA E ZERO CENTESIMI). LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART 39,3 COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO CORRISPONDENTE AL 2,00% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA B. NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. LA PARTE MUTUATARIA HA DATO ATTO CHE LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO, ANCHE AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, PRESSO LA SUA SEDE LEGALE, IN ANCONA, VIA MENICUCCI N. 4/6, AI SENSI DELL'ART. 39 E SGG. DEL D. LGS. 385/1993. LA PARTE MUTUATARIA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE, CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE SUA CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O ATTI GIUDIZIALI

OESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDETTO DOMICILIO ELETTO OPRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. IN OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI DETTATE DALLA BANCA D'ITALIA E DAL CICR IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, MENZIONATE IN PREMessa, SI DA' ATTO CHE, SULLA BASE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE COMPLESSIVAMENTE PRATICATE ALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE MUTUO, L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), CALCOLATO IN CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA SUL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL' ART. 122 DEL T.U. E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, RISULTA PARI AL 4,667% NELLA FORMULA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ISC IL TASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE E' QUELLO INDICATO ALL' ART. 3 DEL CONTRATTO DI MUTUO.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. sede Firenze c.f. 03078981200 ai nn. 81/6312 di repertorio, iscritta il 05/12/2012 a Macerata ai nn. R.G. 15763 / RP 2169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 76.547,08.

Importo capitale: € 38.273,54.

La formalità è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

La nota di iscrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta quanto di seguito:
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 637620128800009000, DATA NOTIFICA
COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 09062012 NUMERO DI RUOLO: 150125, ANNO DEL
RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RCE, TIPO UFFICIO: U, DATA
ESECUTORIETA: 16092008 NUMERO DI RUOLO: 53, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE
ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQ7 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 03012011
NUMERO DI RUOLO: 273, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO:
TQ7 , TIPO UFFICIO: 7, DATA ESECUTORIETA: 18072011 NUMERO DI RUOLO: 900080,
ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQ7 , TIPO UFFICIO: 7,
DATA ESECUTORIETA: 19052011 NUMERO DI RUOLO: 550072, ANNO DEL RUOLO: 2010,
CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA:
25112010 NUMERO DI RUOLO: 152, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 22042008 NUMERO DI RUOLO:
784, ANNO DEL RUOLO: 2008, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO:
0, DATA ESECUTORIETA: 24112008 NUMERO DI RUOLO: 187, ANNO DEL RUOLO: 2009,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:
06022009 NUMERO DI RUOLO: 375, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 08042009 NUMERO DI RUOLO:
700, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO:
0, DATA ESECUTORIETA: 22072009 NUMERO DI RUOLO: 915, ANNO DEL RUOLO: 2009,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:
08102009 NUMERO DI RUOLO: 1132, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15122009 NUMERO DI RUOLO:
188, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO:
0, DATA ESECUTORIETA: 24032010 NUMERO DI RUOLO: 499, ANNO DEL RUOLO: 2010,
CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA:
22062010 NUMERO DI RUOLO: 660, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE
UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 19072010 NUMERO DI RUOLO:

1059, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 24122010 NUMERO DI RUOLO: 65, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 2, CODICE UFFICIO: 440000, TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 23122010 NUMERO DI RUOLO: 35, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102010 NUMERO DI RUOLO: 35, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 3, CODICE UFFICIO: 23300 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 25102011

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA sede Macerata c.f. 80010720433 ai nn. 3071 di repertorio, trascritta il 29/10/2024 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 15446 / R.P. 12111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

La nota di trascrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta quanto di seguito: "L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 25.414,93 OLTRE AD INTERESSI E SPESE."

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:

- edificio unifamiliare autonomo con accessi plurimi e privo di dotazioni condominiali;
- gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti in base a quanto previsto dagli elaborati grafici e dalle norme tecniche di attuazione allegati al Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) vigente del comune di Civitanova Marche e relativo alla frazione di Civitanova Alta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del rogito notarile di compravendita e delle ispezioni ipotecarie richieste telematicamente ad Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 05/11/2025, si è accertato che l'intestazione del bene in capo ai debitori eseguiti è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio (*vedere Allegati n. 7 e n. 8*).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà in regime di comunione dei

beni, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2006), con atto stipulato il 26/05/2006 a firma di Notaio MOSCETTA PIERGIORGIO c.f. MSCPGR60B13H501B ai nn. 97910 / 9550 di repertorio, registrato il 05/06/2006 a Ufficio Registro di Macerata - Sez. dist. Civitanova Marche ai nn. 3073, trascritto il 10/06/2006 a Conservatoria RR.II. di Macerata ai nn. RG 10592 / RP 6223.

Il titolo è riferito solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

Venditrice: PAGNANINI Maria nata a Civitanova Marche il 15/01/1928 c.f. PGNMRA28A55C770E per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Gli esecutati hanno dichiarato di essere coniugati tra loro ed in regime di comunione legale dei beni come espressamente indicato all'art. 9 del rogito notarile di compravendita del 26/05/2006 rep. n. 97910 (vedere Allegato n. 7). In relazione al paragrafo precedente, si allega "Estratto per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio" rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile - Servizi Demografici del comune di Roma in data 15/10/2025, il quale certifica, sulle risultanze dei registri di stato civile dell'anno 1989, atto 01846, parte 2, serie A01, che i signori [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 per il diritto di proprietà, in forza di sentenza di acquisto per usucapione (dal 29/11/2000 fino al 26/05/2006), con atto stipulato il 29/11/2000 a firma di Tribunale di Macerata c.f. 80012080430 ai nn. 288/2000 di repertorio, registrato il 29/03/2001 a Macerata ai nn. 743, trascritto il 27/12/2000 a Macerata ai nn. R.G. 16488 / RP 10622.

Il titolo è riferito solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

La nota di trascrizione alla "Sezione D - Ulteriori informazioni" riporta quanto di seguito: "L'immobile oggetto dell'usucapione era intestato a Mercanti Nerina e Mercanti Maria".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di specifica istanza assunta al prot. n. 0063347/2025 del 23/09/2025 per accesso agli atti amministrativi ai sensi della L. 241/1990, inviata a mezzo PEC al comune di Civitanova Marche ed alla successiva presa visione della pratica edilizia in data 16/10/2025 presso il VI Settore - Servizio Edilizia Privata - S.U.E. risulta rilasciato per l'immobile in trattazione oggetto di pignoramento immobiliare esclusivamente l'atto amministrativo-edilizio che segue (vedere Allegati n. 12.1 - 12.2 - 12.3 - 12.4). Non risulta inoltre agli atti comunali la dichiarazione di agibilità dello stabile.

La destinazione d'uso urbanistica dell'area di sedime dello stabile (mappale n. 58) ivi compresi gli interventi edilizi ammessi sono desumibili dalla lettura e esame del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente del comune di Civitanova Marche - Tav. 18 (vedere Allegato n. 10) nonché, nel dettaglio, dal Piano Particolareggiato del Centro Storico (PPCS) - Tav. n. 3e/7 e Tav. C e dalle Norme Tecniche di Attuazione - Tav. D (vedere Allegato n. 11.1 - 11.2 - 11.3).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività (ai sensi artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001) N. 321/06, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di restauro / risanamento conservativo con modifiche interne, presentata il 22/06/2006 con il n. 29371 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05/07/2007 Presa d'Atto e delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/05/2008 (adeguamento scritto-grafico), l'immobile ricade in zona "A - Agglomerati urbani storici e di particolare pregio ambientale". Norme tecniche di attuazione ed indici:

"Titolo 4.3 - Disciplina delle zone omogenee: regole per gli interventi e indici di edificabilità

Capo 4.3.1 - Zone A

Art. 4.3.1.1. - Disposizioni generali

Le zone A corrispondono alle parti della città nelle quali si può ritenere che il processo di costruzione urbana sia sostanzialmente terminato e si sia sedimentato dando luogo a stratificazioni più o meno complesse, parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale così come definite dal D.M. n. 1444/68. In linea generale all'interno di queste zone sono state utilizzate tecniche costruttive tradizionali. Esse sono soggette quindi prevalentemente ad interventi di conservazione e di limitato, ma continuo, adeguamento alle esigenze dei nuovi abitanti e delle loro attività. Questi interventi debbono tenere conto del valore tecnico, funzionale, artistico e simbolico di ciascun manufatto e dell'intero contesto e con esso confrontarsi.

Art. 4.3.1.2. - Interventi consentiti e vietati

Nelle zone A sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione, con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Piani Particolareggiati."

. Il titolo è riferito solamente al foglio 14 particella 58 sezione urbana 2 zona censuaria 2.

Piano Particolareggiato Centro Storico (P.P.C.S) vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 795 del 20/11/1986, l'immobile ricade in zona isolato n. 7 - destinazione d'uso: edilizia residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

previste dalla tavola D allegata al Piano Particolareggiato. Grado di intervento: Ristrutturazione edilizia parziale. Prescrizioni di intervento: G3 ripristinare paramento di facciata in cotto faccia vista (previste su tutte le facciate libere).

. Il titolo è riferito solamente al foglio 14 particella 58 sezione urbana 2 zona censuaria 2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame dell'atto autorizzativo sopra elencato per i lavori edili ed impiantistici di risanamento conservativo con modifiche interne, reperito presso il VI Settore - Servizio Edilizia Privata - S.U.E. del comune di Civitanova Marche, e dai successivi riscontri nei sopralluoghi in sito effettuati in data 2 ottobre 2025 e 7 novembre 2025, è emerso che i sopraindicati interventi, alla data di sottoscrizione della presente, non sono stati ancora ultimati e che sono state eseguite alcune opere in difformità alla Denuncia Inizio Attività n. 321/06, specificate ai successivi paragrafi ed individuabili dal confronto tra gli elaborati amministrativi e grafici allegati alla pratica edilizia prot. n. 29371 del 22/06/2006 (*vedere Allegato n. 12.1 - 12.2 - 12.3 - 12.4*) e la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (*vedere Allegato n. 14*).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di terrazza incassata al piano secondo (sottotetto) mediante rimozione del solaio inclinato di copertura (falda lato nord) in assenza di Denuncia dei Lavori ai sensi del DPR 380/2001 alla Struttura tecnica regionale competente. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 1 del 04/01/2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia dei lavori strutturali in zona sismica ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 1/2018 al competente ufficio della Regione Marche - Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016 ai fini della c.d. "sanatoria strutturale" ed a quant'altro previsto dalla normativa di settore, salvo altro. Eventuali opere di adeguamento strutturale e/o ripristino dello stato dei luoghi saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione pratica strutturale in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 1/2018 (INARCASSA 4% e Iva 22% compresi): €2.300,00
- ricevuta di versamento contributo istruttorio di cui all'art. 14 L.R. 1/18, bolli e prove sui materiali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

Trattasi di opera eseguita in parziale difformità alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 29371 del 22/06/2006 e in assenza della Denuncia dei lavori strutturali in zona sismica ai sensi del DPR 380/2001 al competente ufficio della Regione Marche Settore Rischio Sismico. Quanto al paragrafo precedente, in relazione all'esito negativo della richiesta di accesso agli atti per la verifica della pratica strutturale concernente l'intervento edilizio in trattazione inoltrata dallo scrivente tecnico presso la Regione Marche - Dipartimento infrastrutture e territorio - Settore Rischio sismico e Sa Sisma 2016 di Macerata e alla successiva comunicazione del medesimo Ente in data 11 novembre 2025 fasc. 420.05/2025/RSI/201 (vedere Allegato n. 13).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) ampliamento delle superfici accessorie interne entro la sagoma esterna dell'edificio (piano sottotetto con altezza utile inferiore a 1,50 metri non rappresentato sulla planimetria catastale); b) diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i piani; c) modifiche ad alcune bucaure esterne; d) assenza del numero civico (l'esatta toponomastica è vicolo del Forno n. 15) (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa e rettifica toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €700,00
- tributi e diritti catastali per variazione catastale di una unità immobiliari a destinazione ordinaria (ivi compreso invio telematico e visure aggiornate): €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa)

Questa situazione è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58. Le difformità rilevate anche in relazione alla fattispecie che l'intervento edilizio di risanamento conservativo con modifiche interne non è stato ultimato e pertanto non si è proceduto con la variazione catastale prevista dal D.P.R. 380/2001. La richiesta di variazione catastale deve essere presentata entro e non oltre 30 giorni dalla data di fine lavori dell'intervento edilizio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di terrazza incassata al piano secondo (sottotetto) mediante rimozione del solaio inclinato di copertura (falda lato nord) non conforme all'art. II.4.2. "Manto di copertura" delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) di Civitanova Alta in quanto non rispetta l'arretramento di almeno ml 1,50 da ogni lato del perimetro delle falde e poiché la superficie della terrazza medesima è superiore a 1/5 della superficie dell'intera copertura (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii - N.T.A. del P.P.C.S. di Civitanova Alta)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 per ripristino stato dei luoghi o in alternativa per la realizzazione di terrazza incassata conforme all'art. II.4.2. "Manto di copertura" delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Civitanova Alta consentita in casi di particolari esigenze e a giudizio degli organi comunali competenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a PdC in sanatoria ai sensi art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €4.000,00
- diritti comunali e bolli: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili

Questa situazione è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58. L'art. II.4.2. "Manto di Copertura" delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) riporta integralmente quanto di seguito: "Consentito in casi particolari: Per particolari esigenze e a giudizio degli organi comunali competenti è consentita la formazione di terrazze incassate nelle falde di copertura purché arretrate di almeno ml 1,50 da ogni lato del perimetro delle falde e purché la superficie delle stesse non superi 1/5 della superficie dell'intera copertura con un massimo di superficie per ogni terrazzo di 15 mq". Nell'elaborato grafico progettuale ("Tav. 1 - Piante - Stato Attuale / Stato Modificato") allegato alla DIA prot. n. 29371 del 22/06/2006 n. 321/06 non era prevista la formazione di terrazza incassata nelle falde di copertura (stato modificato) né risultava la preesistenza della suddetta (stato attuale) bensì era rappresentata la planimetria della copertura a doppia falda. Si evidenzia inoltre che negli elaborati grafici progettuali ("Tav. 1 - Piante - Stato Attuale / Stato Modificato e Tav. 2 - Prospetti e Sezione - Stato Attuale") è stato rappresentato dal tecnico progettista, al piano interrato, un "terrapieno" non rispondente allo stato dei luoghi e alla planimetria catastale in atti depositata presso il competente ufficio erariale di Macerata in data 30/10/1939. In loco, contrariamente "al terrapieno" come rappresentato sui grafici progettuali, è presente un vano accessorio adibito a cantina accessibile dalla stanza attigua avente medesima destinazione d'uso, entrambe già rappresentate nella planimetria catastale sin dall'anno 1939, con accesso pedonale unico dal vicolo prospiciente (lato nord). In sede di secondo sopralluogo del 7 novembre 2025 il proprietario esecutato dichiarava che l'anzidetto vano accessorio "... è sempre stato accessibile come risultante dalla planimetria catastale in atti". I termini di ultimazione dei lavori di cui alla DIA prot. n. 29371 del 22/06/2006 n. 321/06 sono scaduti pertanto la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le

opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività, ai sensi dell'articolo 22 del DPR 380/2001.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

Non si rilevano difformità tra l'identificazione del bene contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti tecnologici (termico, idrico ed elettrico) non realizzati in quanto le lavorazioni previste con DIA prot. n. 29371 del 22/06/2006 e specificate nella relazione tecnica, alla data di sottoscrizione della presente, non risultano ancora ultimate come rilevabile dalla documentazione fotografica peritale (normativa di riferimento: D.M. Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 - D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 - D.P.R. n. 392/1994)

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

Questa situazione è riferita solamente a sezione urbana 2 zona censuaria 2 foglio 14 particella 58.

Risultano presenti gli allacci ai servizi di rete degli impianti tecnologici ed i relativi misuratori (fornitura energia elettrica, rete adduzione acquedotto e gas domestico).

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VICOLO DEL FORNO 15, FRAZIONE CIVITANOVA
ALTA

EDIFICIO RESIDENZIALE TERRA-CIELO LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

edificio residenziale terra-cielo laterale a CIVITANOVA MARCHE Vicolo del Forno 15, frazione Civitanova Alta, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile "terra-cielo" indipendente e privo di parti comuni e/o condominiali costituito dai piani terra, primo, secondo (sottotetto) e primo seminterrato.

L'edificio destinato a civile abitazione ha una superficie commerciale pari a circa 88,60 mq esclusi il piano secondo destinato a "soffitta" con altezze utili inferiori a 1,50 metri e la terrazza incassata costruita in parziale difformità a denuncia di inizio attività e non conforme alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico della frazione di Civitanova Alta del comune di Civitanova Marche.

La disposizione interna dello stabile è di seguito descritta:

- al piano primo seminterrato due vani accessori adibiti a cantina, adiacenti e comunicanti tra loro, con accesso pedonale unico, sul fronte nord, dalla stradina pubblica raggiungibile dalla scalinata su via Sant'Agostino; la superficie utile complessiva è pari a circa 25,88 mq e l'altezza interna pari a circa 2,15;
- al piano terra due vani utili, adiacenti e comunicanti tra loro oltre al sottoscala, con accesso pedonale, sul lato ovest, dalla scalinata su via Sant'Agostino al civico n. 18; la superficie utile complessiva è pari a circa 24,44 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano primo un unico vano utile oltre alla scala interna di collegamento con il livello inferiore, con accesso pedonale, sul lato nord, da Vicolo del Forno al civico n. 15; la superficie utile interna complessiva è pari a circa 24 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano secondo la soffitta con altezza al colmo inferiore a 1,50 metri, accessibile attraverso una apertura sul solaio di calpestio dal sottostante primo livello oltre alla terrazza incassata sulla falda nord del solaio inclinato di copertura.

Immobile oggetto di lavori edili di risanamento conservativo con modifiche interne iniziati nell'anno 2006 e non ancora completati, tali da rendere il medesimo non agibile per mancanza dell'esecuzione di opere connesse alle strutture portanti, di partizioni interne, del servizio igienico, di impianti tecnologici e di finiture interne.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 58 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, scheda 3550725, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Forno, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie; variazione toponomastica del 10/09/2002 prat. n. 157045 in atti dal 11/09/2002 n. 156149; variazione quadro tariffario del 01/01/1992; impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: l'intestazione catastale corrisponde a quanto riportato negli atti del procedimento di esecuzione immobiliare e a quanto indicato nella nota di trascrizione R.G. 10592 R.P. 6223 del 10/06/2006 del rogito notarile di compravendita a firma del Notaio Piergiorgio Moschetta di Civitanova Marche del 26/05/2006 repertorio 97910 / 9550 (vedere Allegato n. 5 - 7 - 8).
Confini: nord (vicolo pubblico senza nome); ovest (scalinata pubblica su Via Sant'Agostino); sud (strada pubblica Vicolo del Forno e parete in aderenza a edificio part. 138); est (parete in aderenza a edificio part. 57), salvo altri (vedere Allegato n. 4).
L'esatta toponomastica è: Vicolo del Forno n. 15.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Montecosaro, Porto Sant'Elpidio (FM), Potenza Picena, Sant'Elpidio a Mare (FM). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: il Teatro Annibal Caro, la Pinacoteca Comunale Moretti, l'ex Chiesa di Sant'Agostino, la Stazione del Tram in stile liberty, il Museo delle Arti e Tradizioni Popolari e il

Museo Storico del Trotto.

SERVIZI

teatro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 metri (urbano e di linea)	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 chilometri (stazione Civitanova Marche)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5,0 chilometri (svincolo Civitanova Marche)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4,8 chilometri (casello Civitanova Marche)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 5,2 chilometri (Civitanova Marche)	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 56,7 chilometri (Ancona)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Localizzazione dell'immobile (vedere Allegato n. 4 e 14)

Lo stabile in trattazione è sito nel centro storico della frazione di Civitanova Alta del comune di Civitanova Marche, prospiciente Vicolo del Forno e adiacente a Via Sant'Agostino, a circa 150 metri dalla piazza principale cittadina. L'ubicazione consente facile e veloce accesso ai servizi e agli uffici pubblici e/o interesse pubblico nonché alle attività commerciali e direzionali presenti nel centro storico cittadino e nell'agglomerato urbano circostante.

Mancanza di parcheggi pubblici adiacenti l'immobile ma presenti in numero sufficiente in aree limitrofe interne ed esterne al centro storico dei quali alcuni liberi ed altri con parchimetro (Piazza della Liberta).

La zona può definirsi tranquilla e non rumorosa in quanto sono assenti attività produttive moleste ed inquinanti.

Non esistono in prossimità dello stabile, attraversamenti artificiali di particolare importanza come

ferrovie, viadotti stradali, antenne radio e telefoniche, tralicci elettrici dell'alta tensione, ad eccezione della viabilità sopra richiamata.

Descrizione generale del fabbricato e caratteristiche costruttive (vedere Allegato n. 14)

Il fabbricato in argomento è stato edificato in epoca remota, risalente ai primi anni del 1900, di tipologia edilizia a schiera di "testata" e destinazione d'uso residenziale, facente parte dell'isolato n. 7 del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Civitanova Alta, privo di particolare valore storico – architettonico per le sue caratteristiche costruttive ed estetiche non di pregio.

L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra adibiti esclusivamente alla residenza e uniti verticalmente da scala interna posta lateralmente alla struttura edilizia oltre al piano secondo (sottotetto) accessibile attraverso una botola dal livello inferiore e il seminterrato adibito a superfici accessorie privo di collegamenti interni con i livelli superiori.

L'ingresso principale all'unità immobiliare è posto lievemente rialzato rispetto l'antistante viabilità pubblica comunale denominata Vicolo del Forno al civico n. 15.

La superficie di base dello stabile è a pianta quadrangolare allungata con dimensioni delle pareti non regolari e fuori squadra tra loro, tipico degli agglomerati dei centri storici.

La copertura è a falde di tipologia "a capanna" con manto di finitura superficiale eseguito in coppi di laterizio. Sulla falda nord è stata ricavata una terrazza incassata in parziale difformità alla Denuncia Inizio Attività n. 321/06 trasmessa al comune di Civitanova Marche in data 22/06/2006 prot. n. 29371.

La struttura portante in elevazione è in muratura di mattoni pieni con paramento esterno a "faccia vista" per i prospetti nord e ovest (su via Sant'Agostino). La facciata principale sud è pressoché interamente intonacata con malta di calce salvo modeste porzioni deteriorate da cui affiorano i sottostanti mattoni pieni in laterizio. Il Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) per le fronti dell'immobile in trattazione (mapp. 58) prescrive il ripristino del paramento di facciata in cotto faccia vista (prescrizione "G3").

Elementi caratteristici (quali cornici, marcapiani, piattabande, cornicioni, soglie bucatore, ecc.) presenti sui prospetti sono realizzati in muratura di laterizio a vista.

I solai di calpestio e quello inclinato di copertura sono eseguiti con struttura portante principale e secondaria in legno e sovrastanti pannelle di laterizio o tavolato in legno. Porzione del solaio (soffitto) del piano primo sottostrada è realizzata con travi in acciaio e voltine in laterizio. I solai di calpestio del piano terra e del piano primo risultano attualmente assicurati con puntelli a croce in ferro.

La scala di collegamento tra piano terra e primo è realizzata con struttura portante principale e secondaria in legno e soprastanti pannelle in laterizio oltre a mattoni sagomati per la formazione dei gradini.

Gli infissi esterni dei vani abitabili sono in legno con vetrate semplici e con sistemi di oscuramento realizzati con "scuri" interni di mediocre fattura e aspetto estetico. Le persiane in legno presenti sulle aperture dello stabile prima dell'inizio delle opere edilizie sono state rimosse. Le bucatore presenti nel sottotetto sono prive di infissi e di qualsivoglia protezione verso l'esterno.

I portoncini degli ingressi del fabbricato sono in legno di mediocre fattura e aspetto

estetico. La porta di accesso ai locali al piano primo sottostrada è fatiscente e danneggiata.

Le finiture esterne dello stabile sono sufficienti ma alcune parti necessitano di opere edili volte all'integrazione, alla sostituzione, al rinnovamento e al completamento degli elementi costitutivi benché riescono ad assolvere le funzioni alle quali sono destinate (sostituzione infissi, ripristino muratura a vista prospetto nord, rifacimento totale / parziale del solaio inclinato di copertura in luogo della terrazza incassata conformemente al P.P.C.S., ripristino della stuccatura della muratura a vista ove necessario, manutenzione della ringhiera su porta finestra al piano terra, salvo altro).

Descrizione unità immobiliare (vedere Allegato n. 14)

L'unità immobiliare, in base all'elaborato grafico progettuale (Tav. 1 - Piante - Stato Attuale) allegato alla DIA n. 321/06 prot. n. 29371 del 22/06/2006 trasmessa allo Sportello Unico Edilizia del comune di Civitanova Marche, è costituita da (superfici rilevate graficamente):

a) piano terra: cucina ($\approx 9,38$ mq), camera ($\approx 13,30$ mq) e sottoscala ($\approx 1,76$ mq); altezza interna pari a circa 2,30 metri;

b) piano primo: soggiorno ($\approx 10,84$ mq), w.c. ($\approx 0,72$ mq) e camera ($\approx 13,91$ mq); altezza interna pari a circa 2,30 metri;

per una superficie utile complessiva abitabile pari a circa 49,91 mq; la superficie lorda complessiva è pari a circa 78,78 mq;

oltre a:

c) piano primo sottostrada: cantina 1 ($\approx 13,25$ mq) e cantina 2 ($\approx 12,63$ mq); altezza interna pari a circa 2,15 metri;

per una superficie utile complessiva accessoria pari a circa 25,88 mq; la superficie lorda complessiva è pari a circa 39,31 mq;

si evidenzia che il vano denominato "cantina 2" in loco è accessibile e già rappresentato nella planimetria catastale agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Territorio sin dal 30/10/1939 mentre nell'elaborato grafico progettuale è indicato e rappresentato come "terrapieno";

d) piano secondo: sottotetto con altezze utili inferiori a 1,50 metri (non computabile ai fini della superficie commerciale ai sensi del DPR 138/98) e terrazza realizzata in parziale difformità alla pratica edilizia sopra richiamata e non conforme alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Civitanova Alta; le superfici utili dell'intero piano secondo sono escluse dal calcolo della superficie commerciale per le motivazioni suddette.

La superficie commerciale, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/1998, è pari a circa 88,60 mq.

Alla data dei sopralluoghi risulta un intervento edilizio avviato nell'anno 2006 le cui lavorazioni previste nel progetto non sono state completate e altre non realizzate o eseguite solo parzialmente, tali da rendere l'unità immobiliare al momento non agibile in relazione alla mancata esecuzione di alcune opere strutturali e ad esse connesse oltre all'assenza totale degli impianti tecnologici, del servizio igienico e delle finiture interne e alla costruzione di divisori idonei alla delimitazione degli

ambienti.

L'alloggio si presenta in scarse condizioni di manutenzione interna, per i motivi esposti al paragrafo precedente, con le principali caratteristiche costruttive risalenti all'epoca di costruzione e pertanto non conformi alla vigente normativa sismica e alle leggi in materia di risparmio energetico e benessere acustico.

Le finiture interne dell'unità abitativa, ove presenti, sono esteticamente insufficienti e qualitativamente vetuste. La luminosità degli ambienti è sufficiente.

L'unità immobiliare necessita di opere edilizie strutturali (con particolare riferimento ai solai interpiano e copertura), non strutturali, di finitura e lavori impiantistici idonei ed indispensabili per completare i lavori avviati nell'anno 2006 e rendere il fabbricato agibile.

Lo stato manutentivo esterno è sufficiente. Lo stato manutentivo interno è scarso. Lo stato manutentivo globale è mediocre.

Si omette la presentazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi art. 3 del D.Lgs. 192/2005 e dell'appendice A del D.M. 26 giugno 2015 in quanto trattasi di struttura attualmente non agibile per mancanza di alcune partizioni interne, del servizio igienico, degli impianti tecnologici (impianto di riscaldamento, elettrico, idrico, adduzione gas), delle finiture e di alcuni infissi esterni al piano secondo (sottotetto) direttamente collegato con i locali abitativi sottostanti mediante una apertura priva di serramento.

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	
fg. 14 part. 58: piano primo sottostrada (vani accessori indiretti non comunicanti: cantina)	39,32	x	25 %	=	9,83
fg. 14 part. 58: piano terra (vani utili)	39,46	x	100 %	=	39,46
fg. 14 part. 58: piano primo (vani utili)	39,31	x	100 %	=	39,31
Totale:	118,09				88,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/10/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/118923151/?entryPoint=map#floorPlan1>

Descrizione: Edificio indipendente su due livelli da ristrutturare con possibilità di sopraelevazione di un piano previa accettazione del comune, costituito da tre locali, due camere da letto e un bagno. Riscaldamento autonomo, a radiatori, alimentato a metano.

Indirizzo: Via Aurora n. 12 - Civitanova Alta (centro storico)

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 35.880,00 pari a 598,00 Euro/mq

Distanza: 280.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/10/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/122401494/#foto1>

Descrizione: Terratetto unifamiliare 100 mq oltre a corte esclusiva di circa 50 mq, da ristrutturare, Civitanova Alta

Indirizzo: Vicolo della Fortuna - Civitanova Alta (centro storico)

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 8

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 601,85 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 59.800,00 pari a 553,70 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/12/2025

Fonte di informazione: <https://www.csmarche.it/ita/immobile/256886-Terratetto-in-vendita-a-Civitanova-Marche-Civitanova-Marche-Alta>

Descrizione: Palazzina cielo terra da ristrutturare ai piani terra e primo e cantine al piano seminterrato con terrazzo panoramico mq 20. Il piano terra è composto da ingresso, cucina abitabile, sala, bagno. P.1°: tre camere.

Indirizzo: Vicolo della Pineta - Civitanova Alta (centro storico)

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 87.400,00 pari a 794,55 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (02/12/2025)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Periodo di riferimento: Anno 2025 - Semestre 1; Provincia: MACERATA; Comune: CIVITANOVA MARCHE; Fascia/zona: Suburbana/SEZIONE ALTA: CENTRO STORICO E ABITATO LIMITROFO (VIA DEL PINCIO, VIA XXIV MAGGIO, VIA DEL TIRASSEGNO), ZONA INDUSTRIALE B.; Codice di zona: E1; Microzona catastale n.: 3; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale; Tipologia: Abitazioni civili; Stato conservativo: NORMALE; Valore Mercato (€/mq): Min 1050,00 - Max 1500,00 su superficie lorda

Borsino Immobiliare.it (02/12/2025)

Valore minimo: 677,00

Valore massimo: 936,00

Note: Provincia: Macerata; Comune: Civitanova Marche; Zona: Sezione Alta: Centro Storico E Abitato Limitrofo Via Del Pincio, Via XXIV Maggio, Via del Tirassegno, Zona Industriale B; Tipologia prevalente: Abitazioni Civili; Tipologia: abitazioni in stabili di 2° fascia; quotazione valore medio (€/mq): 807,00.

geometra libero professionista (02/12/2025)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 600,00

Note: il valore è funzione della vetustà, dello stato di manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare pignorata, del livello di finiture, delle dotazioni impiantistiche, dell'ubicazione nell'ambito del centro storico di Civitanova Alta, della disponibilità di superfici accessorie coperte e scoperte e altresì al mercato immobiliare locale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante il metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach) dell'immobile oggetto di stima con altri simili ubicati nel centro storico di Civitanova Alta, che necessitano di opere di ristrutturazione edilizia, di cui è possibile reperire dai corrispondenti annunci immobiliari, il prezzo richiesto, la consistenza, lo stato manutentivo, le caratteristiche e le finiture interne ed esterne, il livello di piano e l'ubicazione, allo scopo di avere una quotazione veritiera ed attendibile. Tali valori sono stati successivamente confrontati con quelli desunti per intervista diretta a tecnici del settore immobiliare e altresì con i valori medi reperibili tramite consultazione telematica dell'osservatore del mercato immobiliare (Agenzia Entrate OMI e Borsino Immobiliare). A seguito delle considerazioni e dei calcoli effettuati si ritiene congruo ed equo attribuire al cespite un parametro pari a circa 500 €/mq in relazione alla consistenza (superficie commerciale), alla vetustà, allo stato manutentivo esterno generale del fabbricato e particolare dell'unità immobiliare (oggetto di risanamento conservativo e modifiche interne con opere edili ed impiantistiche non ultimate tali da renderla attualmente non agibile), al grado di finiture esterne ed interne, ai servizi e alle dotazioni impiantistiche (assenti), alle caratteristiche costruttive impiegate nonché tipologia edilizia (edificio indipendente terra-cielo di "testa"), all'accessibilità della zona e alla disponibilità di parcheggi pubblici nelle aree adiacenti e limitrofe a quella in trattazione.

Lo sconto medio rispetto ai prezzi richiesti dai venditori, applicato nel metodo MCA, è pari all'8 per cento (valore approssimato all'unità), reperito nel "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia" redatto dalla Banca d'Italia e pubblicato in data 20 novembre 2025.

Il tasso annuale di rivalutazione dei prezzi pari al 3,9 per cento è stato ricavato dalla pubblicazione Istat del 18 settembre 2025 e relativa al II trimestre 2025.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	35.880,00	59.800,00	87.400,00
Consistenza	88,60	60,00	108,00	110,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	650,00	601,85	863,64
stato manutenzione fabbricato (esterno)	6,00	5,00	5,00	6,00
stato manutenzione unità immobiliare (interno)	3,00	4,00	4,00	4,00
finiture	3,00	4,00	4,00	4,00
dotazioni impiantistiche / servizi igienici	1,00	3,00	2,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,33	116,61	194,35	284,05
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	553,70	553,70	553,70
stato manutenzione fabbricato (esterno)		18.000,00	18.000,00	18.000,00
stato manutenzione unità immobiliare (interno)		10.000,00	10.000,00	10.000,00
finiture		6.000,00	6.000,00	6.000,00
dotazioni impiantistiche / servizi igienici		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		35.880,00	59.800,00	87.400,00
Data [mesi]		233,22	388,70	0,00
Prezzo unitario		15.835,93	-10.741,85	-11.849,26
stato manutenzione fabbricato (esterno)		18.000,00	18.000,00	0,00

stato manutenzione unità immobiliare (interno)	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
finiture	-6.000,00	-6.000,00	-6.000,00
dotazioni impiantistiche / servizi igienici	-10.000,00	-5.000,00	-15.000,00
Prezzo corretto	43.949,15	46.446,85	44.550,74

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **44.982,24**

Divergenza: 5,38% < **10%**

Ai fini della stima sono stati prese in considerazione le caratteristiche pertinenti lo stato di manutenzione generale dei fabbricati (esterno), quello manutentivo specifico delle unità immobiliari (interno), il grado di finiture, le dotazioni impiantistiche e il numero di servizi igienici, i cui elementi sono reperibili negli annunci immobiliari ("Comparabili") o per conoscenza diretta ("Subject") e pertinenti edifici indipendenti "terra-cielo" ubicati nel centro storico di Civitanova Alta e che necessitano di interventi di ristrutturazione edilizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,60 x 507,70 = **44.982,22**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.982,22**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.982,22**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Compiute le ricerche sul mercato immobiliare locale presso agenzie di settore, studi tecnici, sul portale telematico di schede dati di compravendite immobiliari (www.comparabilitalia.it) e su siti internet specializzati (www.immobiliare.it e casa.it) e ancora, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene periziato, recuperata l'epoca di costruzione, costatato il sistema costruttivo e le finiture, valutata la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione esterno del fabbricato e interno dell'unità immobiliare ed altresì considerato l'eventuale rispetto dei requisiti alle vigenti normative in materia antisismica, risparmio energetico e benessere acustico, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore analizzando i prezzi relativi a beni simili ubicati nella zona immediatamente prossima a quella in trattazione.

Viene specificato che dei diversi aspetti del valore, interpretato come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il "più probabile valore di mercato" inteso come rapporto di equivalenza sussistente fra il bene e la moneta in un contesto di libera concorrenza in base alla così detta legge economica della domanda e dell'offerta. Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. Ai fini della determinazione di quanto sopra, si è

utilizzato il “metodo del confronto di mercato” denominato “MCA - Market Comparison Approach” ove i “comparabili” sono rappresentati da immobili a uso residenziale assimilabili e paragonabili, in vendita, ubicati nel comune di Civitanova Marche, nel centro storico della frazione di Civitanova Alta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare, ed inoltre: www.immobiliare.it, www.comparabiliitalia.it e tecnici liberi professionisti

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	edificio residenziale terra-cielo laterale	88,60	0,00	44.982,22	44.982,22
				44.982,22 €	44.982,22 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento immobiliare grava sull'intera quota (1/1) in capo agli attuali proprietari (1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Considerate le dimensioni piano - volumetriche, le caratteristiche tipologiche e architettoniche, lo stato di conservazione, la distribuzione interna degli ambienti e l'accessibilità, lo stabile pignorato (fg. 14 part. 58), di tipologia a schiera "di testa", costituito da due livelli abitativi (terra e primo), uno accessorio ad uso pertinenziale (primo sottostrada) e un sottotetto, ubicato nel centro storico della frazione di Civitanova Alta, del comune di Civitanova Marche, non risulta comodamente divisibile e pertanto costituirà, ai fini della vendita all'asta, un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.260,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.722,22**

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:	€. 3.672,22
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:	€. 50,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Geom. Roberto SAPOROSI