



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

FABIO MAZZA

CF:MZZFBA65B04D042J

con studio in CORRIDONIA (MC) Via Pier Francesco Costanti 3

telefono: 3356966574

email: geometrafabiomazza@gmail.com

PEC: fabio.mazza1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a SAN SEVERINO MARCHE Loc. Piane Aia - Sant'Elena, frazione Sant'Elena per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

immobile strutturalmente aggregato ad altra proprietà, in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica, esternamente rifinito sommariamente nel 2000 con nuova tinteggiatura e sistemazione approssimativa del solo manto di copertura, internamente in totale stato di abbandono, privo di allaccio alle utenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,10/2,40. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 160 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: località Sant'Elena 9, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 25/07/2007 a firma di Notaio Caparrelli Piercarlo ai nn. Rep. 77192 - Racc. 25784 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Macerata ai nn. 3336 RP - 13353 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/05/2009 a firma di Equitalia Gerit s.p.a. ai nn. Rep. 120172/97 di repertorio, iscritta il 12/06/2009 a Macerata ai nn. 2016 RP - 9382 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 e s.m.i..

Importo ipoteca: 18.975,38.

Importo capitale: 9.487,69

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/01/2025 a firma di Uff. Giudiziario Trib. MC ai nn. Rep. 3850 di repertorio, trascritta il 30/01/2025 a Macerata ai nn. 1045 RP - 1345 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 160.745,57 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Notaio Caparrelli Piercarlo ai nn. Rep. 77191 - Rac. 25783 di repertorio, trascritto il 01/08/2007 a Macerata ai nn. 8153 RP - 13352 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 08/03/1986, registrato il 30/04/1987 a Uff. Registro di Tolentino MC ai nn. N. 229 Vol. 144.

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Macerata in data 25/07/2007 al n. 3226 RP - 4333 RG dal Notaio Caparrelli Piercarlo a seguito di atto Rep. 77191

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 04/12/1997, registrato il 03/06/1998 a Uff. Registro di Tolentino MC ai nn. N. 258 Vol. 156.

L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Macerata in data 25/07/2007 al n. 3225 RP - 4332 RG dal Notaio Caparrelli Piercarlo a seguito di atto Rep. 77191

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI N. **363/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 06/09/2000 con il n. 21067 di protocollo, rilasciata il 12/09/2000 con il n. 363/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una piccola finestra del ripostiglio esterno, posto al lato sud dell'immobile, non presente nello stato attuale dell'autorizzazione edilizia n. 363/2000 del 12.09.2000

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria strutturale

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria strutturale: €.3.000,00





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una piccola finestra del ripostiglio esterno, posto al lato sud dell'immobile, non presente nella planimetria catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE LOC. PIANE AIA - SANT'ELENA, FRAZIONE
SANT'ELENA

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a SAN SEVERINO MARCHE Loc. Piane Aia - Sant'Elena, frazione Sant'Elena per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
immobile strutturalmente aggregato ad altra proprietà, in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica, esternamente rifinito sommariamente nel 2000 con nuova tinteggiatura e sistemazione approssimativa del solo manto di copertura, internamente in totale stato di abbandono, privo di allaccio alle utenze

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,10/2,40. Identificazione catastale:

- foglio 105 particella 160 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: località Sant'Elena 9, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



L'immobile è strutturalmente aggregato ad un altro fabbricato appartenente ad altra proprietà; si trova in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica, con corte esclusiva di circa 23 mq catastali, difficilmente raggiungibile con automezzi per la presenza di una strada di accesso estremamente deteriorata. I due prospetti sono stati rifiniti sommariamente nel 2000 con una nuova tinteggiatura di colore salmone e presenta una altrettanto sommaria sistemazione del manto di copertura; internamente versa in totale stato di abbandono, con ammasso di suppellettili di ogni tipo ed estremo degrado degli infissi, delle finiture e degli impianti. Sono presenti gli allacci di acqua ed energia elettrica non attivi.







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
Totale:	0,00		0,00



**Emilia**
REGIONE
Dipartimento Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Estimatori
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/09/2025

Descr. 05/09/2025 Desc. 05/09/2025
Modulo: 1/1/2025 Pag. 1

Dati della richiesta
Comune di SAN SEVERINO MARCHE (Codice 6106)
Provincia di MACERATA
Catasto Fabbricati

5 dati immobiliari del 05/09/2025

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DECLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Class. Catastrale	Indirizzo				
1		100	100			A/1	3	F. 100		Indirizzo Catastrale	Indirizzo Catastrale

Indirizzo Catastrale: SAN SEVERINO MARCHE (Codice 6106)
Indirizzo Catastrale: SAN SEVERINO MARCHE (Codice 6106)

5 dati immobiliari del 05/09/2025

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DECLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
N.	Descrizione	Foglio	Particella	Sub.	Sezione	Class. Catastrale	Indirizzo				
1		100	100			A/1	3	F. 100		Indirizzo Catastrale	Indirizzo Catastrale

Indirizzo Catastrale: SAN SEVERINO MARCHE (Codice 6106)
Indirizzo Catastrale: SAN SEVERINO MARCHE (Codice 6106)





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata mediante una comparazione diretta dei valori della zona in relazione alla superficie catastale, tenendo conto principalmente della situazione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **23.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
sgombero e smaltimento suppellettili interne	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.500,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo monparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche

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	rustico	0,00	0,00	18.500,00	18.500,00
				18.500,00 €	18.500,00 €

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: **€. 15.000,00**

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: **€. 15.000,00**

data 16/12/2025

il tecnico incaricato
FABIO MAZZA

