



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Buonconsiglio 4 s.r.l.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dottorssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

Dott. Andrea Giardini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Pettinari

CF:PTTLNZ76A04L366I

con studio in TREIA (MC) P.zza Arcangeli, 6

telefono: 0733215167

email: lorpettinari@tiscali.it

PEC: lorenzo.pettinari@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CIVITANOVA MARCHE Via Minniti 11, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **148,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 168 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro. indirizzo catastale: VIA TITO MINNITI n. 11 , piano: 1, intestato a _____ , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.007,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 225.007,20
Data di conclusione della relazione:	05/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il giorno del sopralluogo mi ha aperto il signor _____ . Nell'appartamento è residente il figlio dell'esecutato

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:

Provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare , stipulata il 06/06/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 7126/2015 di repertorio, trascritta il 31/05/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 5221 Reg. Gen. 6971, a favore di , derivante da Atto giudiziario.

Il bene in oggetto è pervenuto a con atto pubblico e rogito notaio Moscetta Piergiorgio del 23/01/2012 e trascritto in data 20/02/2012 la n. 1682 del R.P.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/08/2019 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 892 di repertorio, iscritta il 12/08/2019 a Macerata ai nn. Reg. Part. 1378 Reg. Gen. 10817, a favore di Banca Macerata S.P.A., contro , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 273.000.

Importo capitale: 193546,50.

Alla sorte ingiunta adreanno a calcolarsi gli onorari, interessi e le spese, fino al soddisfo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/04/2025 a firma di Uff. Giud. tribunale di Macerata ai nn. Rep. 1279 di repertorio, trascritta il 26/05/2025 a Macerata ai nn. Reg. Part. 5995 Reg. Gen. 8009, a favore di Buonconsiglio 4 s.r.l., contro derivante da Verbale di pignoramento immobili.

L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di € 256.460,91 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:

Il proprietario mi riferisce che non è stato mai costituito il condominio. Le spese condominiali attualmente vengono pagate dal fratello dell'esecutato.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 23/01/2012), con atto stipulato il 23/01/2012 a firma di Notaio Moschetta Piergiorgio ai nn. Rep. 104902/13195 di repertorio, trascritto il 20/02/2012 a Macerata ai nn. Re. Part. 1682 Reg. Gen. 2347

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (dal 22/12/1993 fino al 20/02/2012), con atto stipulato il 22/12/1993 a firma di Notaio Belogi Giuseppe ai nn. Rep. 97418/9156 di repertorio, trascritto il 11/01/1994 a Macerata ai nn. Reg. Part. 267 Reg. Gen. 303

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione N. 73/1979, intestata a _____, per lavori di Revisione della copertura del fabbricato, presentata il 18/04/1979 con il n. 7904 di protocollo, rilasciata il 16/06/1979 con il n. prot. 7904 di protocollo

D.I.A. N. 316/2009 e successive varianti, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione edilizia con frazionamento, presentata il 27/05/2009 con il n. Prot. 29120 del 06/06/2009 di protocollo, agibilità del 06/06/2011 con il n. Prot. 28885 del 07/06/2011 di protocollo

S.C.I.A. N. 10/10, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione edilizia con frazionamento e variante, presentata il 29/09/2010 con il n. Prot. 47660 del 30/09/2010 di protocollo, agibilità del 06/06/2011 con il n. Prot. 28885 del 07/06/2011 di protocollo

Concessione edilizia N. 51/1994, intestata a _____ per lavori di Manutenzione straordinaria parziale e modifica prospetto, presentata il 14/02/1994 con il n. Prot. 3661 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.P.C.S. vigente l'immobile ricade in zona Centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: D.p.r. 380/2001 art. 36)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia di accertamento di conformità comprensivo di sanzioni e bolli: € 5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di variazione doc.fa.

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale compresi diritti: € 1.200,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA MINNITI 11, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITANOVA MARCHE Via Minniti 11, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **148,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 168 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: VIA TITO MINNITI n. 11 , piano: 1, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 0 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

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. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media



panoramicità:

nella media



livello di piano:

al di sopra della media



stato di manutenzione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile all'interno del quale è inserita l'unità immobiliare oggetto di perizia, è



ubicato nel pieno Centro Storico di Civitanova Marche (Alta) a due passi da Piazza della Libertà, di epoca costruttiva risalente alla nascita della città, si tratta di un fabbricato cielo-terra interamente realizzato in muratura e pilastri in c.a. e costituito da più unità immobiliari distribuite su quattro piani compresi tra le vie Tito Minniti Vicolo del Fagiano.

La zona offre vari servizi quali, poste, negozi, locali ecc. facilmente raggiungibili a piedi o in auto.

L'abitazione, catastalmente distinta al foglio 14 part. 168 sub. 6 e costituita in totale da 6,5 vani, 148,40 mq. circa con un'altezza di compresa tra m. 2,70 e m. 2,71 ad eccezione del bagno principale il quale ha un'altezza di m. 2,47 circa, è al piano primo, il cui accesso è dato due beni comuni: atrio e vano scala con piattaforma elevatrice.

L'unico ingresso avviene da via Tito Minniti n. 11 al piano terra, nonché il punto di partenza della scala comune, previo passaggio nell'atrio anch'esso comune. L'ingresso all'unità immobiliare avviene nel soggiorno comunicante con la cucina, sempre dal soggiorno si accede alla zona notte composta da tre camere matrimoniali di cui due con il bagno interno, un altro bagno e un piccolo lavatoio, il tutto servito da un ampio e comodo disimpegno.

L'appartamento, considerato la ristrutturazione terminata nel 2011, si presenta in un ottimo stato conservativo, tutti i locali sono arieggiati ed illuminati, le pavimentazioni in ceramica sono in buone condizioni, le pareti tinteggiate non presentano crepe e/o difetti, gli infissi sono in legno con persiane del medesimo materiale tranne nella zona giorno dove le persiane sono assenti, le finestre di tutti i locali sono con i doppi vetri. Gli impianti idrico termico ed elettrico sono in un buono stato manutentivo. Da precisare inoltre che l'unità descritta dispone di piattaforma elevatrice.

L'unica nota negativa dell'appartamento è che lo stesso è situato in zona centro storico dove i parcheggi sono scarsi e l'unità immobiliare non dispone né di garage né di posto auto.

CLASSE ENERGETICA:



[90,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Prot. 1398743|03/11
/2025|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del
03/11/2025 registrata in data 03/11/2025



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
appartamento	148,40	x	100 %	=	148,40
Totale:	148,40				148,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 73/2012

Descrizione: Diritti di piena proprietà su negozio a p. terra della superficie commerciale di mq. 117,33. , 1

Indirizzo: Piazza Della Libertà , 24 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 143.660,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 107.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 95.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 213/2014

Descrizione: Trattasi di abitazione singola, planimetricamente aggregata all'interno di una schiera formata da edifici circa coevi. L'appartamento si sviluppa su tre livelli messi in comunicazione da corpi di scala interni costituiti da doppia rampa in muratura tra il piano seminterrato ed il piano rialzato, e scala a chiocciola in ferro battuto tra il piano rialzato ed il piano primo. La zona giorno, ubicata al piano rialzato, si compone di un ingresso soggiorno, una cucina, una zona pranzo, un bagno ed un WC/lavanderia. L'ingresso è posto ad una quota inferiore rispetto il resto del piano ed è ad esso collegato da doppia rampa in muratura. Il soggiorno è dotato di un caminetto a fuoco aperto. La zona notte, ubicata al piano seminterrato, si compone di tre camere, la maggiore delle quali, dotata di vano guardaroba e bagno ad uso esclusivo, è direttamente collegata al balcone del piano rialzato a mezzo di scala interna. Sono inoltre presenti un bagno ed un corridoio di distribuzione., 3

Indirizzo: Vicolo DEL CHIENTI, 8 Civitanova Marche, MC



Superfici accessorie:

Prezzo: 161.485,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 372.158,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 213.980,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 125.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 226/2008

Descrizione: Diritto di piena proprietà su appartamento di vani 5,5 al piano T - 1 e garage di mq. 73., 1

Indirizzo: Via Aurora Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 308.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 59.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 157.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 231/2019

Descrizione: Il bene, di antica costruzione, è parte di uno stabile di due piani ad uso residenziale di cui uno fuori terra ed uno seminterrato con accesso da due vicoli paralleli: l'edificio al piano terra ha accesso da sud da vicolo del forno e il piano seminterrato oggetto di valutazione ha accesso da vicolo sant'Agostino posto a nord e ad un livello più basso rispetto al primo. E' composto da un appartamento al piano terra-seminterrato ad uso residenziale costituito da soggiorno-pranzo, cucina, una camera, un bagno ed un guardaroba. Immobile ristrutturato nel 2003., 1

Indirizzo: Frazione Civitanova Alta, quartiere Centro Storico, Vicolo Sant'Agostino, 24 Civitanova Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.007,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.675,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI 1° semestre 2025

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Appartamento stato di conservazione ottimo



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito al criterio di stima che si è adottato, si osserva che esso tiene conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come insieme di considerazioni logiche e metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima sul più probabile valore venale dei beni espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con essa rapportati. Il procedimento scelto per la stima è quello sintetico comparativo per valori tipi o unitari, ed a tal proposito si riporta l'estratto dell'interrogazione OMI inerente il 1° semestre dell'anno 2025. Viste le considerazioni di cui sopra, esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, tenuta in debita considerazione lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica ecc. ecc., chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo ai cespiti in narrativa, un più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,40 x 1.900,00 = **281.960,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per assegnazione casa familiare trascritta il 31/05/2019 Reg. Part. 5221 Reg. Gen. 5971	-50.752,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 231.207,20**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 231.207,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,40	0,00	231.207,20	231.207,20
				231.207,20 €	231.207,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 225.007,20**

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:	€. 225.007,20

data 05/11/2025

il tecnico incaricato
Lorenzo Pettinari

