



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 23/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a SAN GINESIO Contrada Moline snc, della superficie commerciale di **210,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile realizzato negli anni '70 in cemento armato e muratura, composto da un piano seminterrato adibito a laboratorio artigianale con locali di deposito, servizi igienici e uffici, locale per la centrale termica; piano terra adibito ad abitazione e piano primo adibito a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I° seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 234 mq, rendita 555,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Moline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trasferimento immobile Voltura n. 146186.1/2000 - pratica n. 37916 in atti dal 12/03/2001

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	210,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.840,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.000,00
Data di conclusione della relazione:	25/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo, nell'UI in oggetto vi sono depositate svariate tipologie di materiali: scaffali in metallo, mobilio vario, tavoli, attrezzature professionali, scatoloni e cartelle per archivio documentale, ricambi e accessori auto, materiale di consumo domestico etc. Vi sono inoltre vari autoveicoli, ciclomotori e biciclette in stazionamento di cui non è stata accertata la proprietà e la provenienza.

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 02/07/2003 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. REP. 72772 RAC. 23357 di repertorio, iscritta il 29/05/2023 a MACERATA ai nn. RG 7769 - RP 782, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 50.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI SAN GINASIO MC FOGLIO 46 PART. 220 SUB. 2.

TRATTASI DI IPOTECA IN RINNOVAZIONE A QUELLA ISRITTA IN DATA 03/07/2003 AL N. 9180 RG - 2070 RP

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/01/2025 a firma di UNEP C/O TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 4026 REP. di repertorio, trascritta il 18/02/2025 a MACERATA ai nn. RG 2426 - RP 1780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE DI MACERATA.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI SAN GINESIO - FOGLIO 46 PART. 220 SUB. 2

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:

La porzione di immobile oggetto del procedimento è collegata ai piani superiori della medesima unità immobiliare mediante una scala interna; l'accesso dalla pubblica via è indipendente dal resto dell'unità immobiliare pur condividendone la corte circostante, identificata catastalmente al sub. 3

come bene comune non censibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si fa presente che nel titolo del decreto di trasferimento n. 187/99 REG ES - n. 478 CRON non è stato indicato il regime patrimoniale dell'aggiudicatario sig. _____ e di conseguenza, anche nelle note di trascrizione dello stesso (9138 RP del 08/11/2000 e 8792 RP del 24/09/2001) non viene indicato il regime patrimoniale dello stesso aggiudicatario. Dagli accertamenti effettuati, e come riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, rilasciato dal Comune di San Ginesio in data 10/10/2025, il sig. _____ ha contratto matrimonio con la sig.ra _____ in data 14/03/1992 scegliendo il regime della comunione dei beni e solamente in data 08/06/2006, con atto a rogito del Notaio Pacifico Gianferro di Macerata, hanno scelto il regime della separazione dei beni. Si evidenzia quindi che al momento dell'aggiudicazione dell'immobile oggetto del procedimento, il sig. _____ e la sig.ra _____ hanno acquisito la proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni e che quindi le suddette note di trascrizione e l'attuale visura catastale dell'immobile in oggetto sono errate in quanto non riportano la proprietà in capo alla signora _____.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 DI PROPRIETA' CIASCUNO (dal 19/09/2000), con atto stipulato il 19/09/2000 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 478 REP di repertorio, trascritto il 08/11/2000 a MACERATA ai nn. RG 14242 - RP 9138.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SAN GINESIO - FOGLIO 46 PART. 220 SUB. 2.

I coniugi hanno acquisito in regime di comunione dei beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 DI PROPRIETA' CIASCUNO (dal 19/09/2000), con atto stipulato il 19/09/2000 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 187/99 REP di repertorio, trascritto il 24/09/2001 a MACERATA ai nn. RG 12118 - RP 8792.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SAN GINESIO - FOGLIO 46 PART. 220 SUB. 2.

I coniugi hanno acquisito in regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DI PROPRIETA' (fino al 19/09/2000)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **64/1973** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE _____ E SOVRASTANTE ABITAZIONE, presentata il 08/10/1973 con il n. 4543 DEL 10/10/1973 di protocollo, rilasciata il 18/11/1973 con il n. 4543 DEL 18/11/1973 di protocollo, agibilità del 13/04/1978 con il n. 409 DEL 13/04/1978 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **25/1980**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO LABORATORIO ARTIGIANALE, SISTEMAZIONE SPAZIO ANTISTANTE, COSTRUZIONE TETTOIA, presentata il 24/11/1979 con il n. 5664 di protocollo, rilasciata il 29/02/1980 con il n. 25/80 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **14/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SISTEMAZIONI INTERNE ED ESTERNE, presentata il 25/02/1987 con il n. 1507 di protocollo, rilasciata il 21/05/1987 con il n. 14/87 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **137/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ARTIGIANALE AD ABITAZIONE, CREAZIONE SCALA ESTERNA E GARAGE, presentata il 04/05/1990 con il n. 3243 di protocollo, rilasciata il 07/05/1990 con il n. 167/1990 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

RICHIESTA CONCESSIONE EDILIZIA N. **27/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE, CAMBIO DESTINAZIONE D'USO PORZIONE PIANO TERRA, presentata il 18/02/2002 con il n. 18717 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

ARCHIVIATA PER MANCANZA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE NEI TRENTA GIORNI DAL RICEVIMENTO DELLA RICHIESTA EFFETTUATA DAL COMUNE CON NOTA PROT. 5648 DEL 24/05/2022

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **131/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO, presentata il 23/07/2003 con il n. 8846 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

ARCHIVIATA CON PROT. 6718 DEL 04/10/2007 PER MANCANZA DI INTEGRAZIONE DOCUMENTALE RICHIESTA DAL COMUNE CON NOTA PROT. 7010 DEL 14/06/2005

DIA N. **61/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ACCESSO CARRABILE SU RECINZIONE ESISTENTE, presentata il 14/04/2003 con il n. 4375 di protocollo

AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO N. **90/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO, presentata il 18/03/2005 con il n. 3595 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

AUTORIZZAZIONE DEL COMUNE PRIVA DI DATAZIONE E PROTOCOLLO

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 12 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B - Sottozona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

If - Indice di Densità Fondiaria: 1,20 mc./mq.

H - Altezza Massima: 7,50 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VARIE DIFFORMITA' DELLE APERTURE INTERNE ED ESTERNE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per sanatoria strutturale e frazionamento unità immobiliari. Lo stato attuale risulta quello dichiarato nella concessione in oggetto, con diverse difformità delle aperture esterne e nei divisori interni; le opere per il cambio di destinazione d'uso, autorizzato con la medesima Concessione, NON sono state realizzate.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA per sanatoria urbanistico-strutturale: €.8.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità di alcune aperture esterne lato ovest, nord ed est; difformità delle aperture interne della centrale termica e dei laboratori; assenza della parete divisoria nell'ufficio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale delle difformità riscontrate e regolarizzate con la SCIA in sanatoria edilizia/strutturale da presentare

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di certificazioni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per l'impianto elettrico, previa sostituzione del quadro di comando e della componentistica più datata, è necessario redigere una Dichiarazione di Rispondenza alla relativa normativa; per l'impianto termico è necessario il collaudo della caldaia e la compilazione di un nuovo libretto dell'impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento e Di.Ri impianto elettrico; collaudo e libretto caldaia: €5.000,00



BENI IN SAN GINESIO CONTRADA MOLINE SNC

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SAN GINESIO Contrada Moline snc, della superficie commerciale di **210,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile realizzato negli anni '70 in cemento armato e muratura, composto da un piano seminterrato adibito a laboratorio artigianale con locali di deposito, servizi igienici e uffici, locale per la centrale termica; piano terra adibito ad abitazione e piano primo adibito a magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano I° seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3.20. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 220 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 234 mq, rendita 555,91 Euro, indirizzo catastale: Contrada Moline, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trasferimento immobile Voltura n. 146186.1/2000 - pratica n. 37916 in atti dal 12/03/2001

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

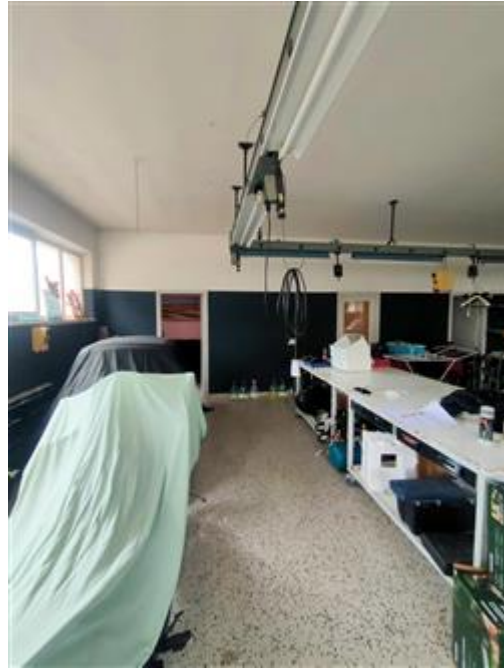
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



	buono	☆☆☆★☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sotto della media		☆☆☆☆☆☆☆☆
	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
	buono	☆☆☆★☆☆☆☆
	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

Trattasi di un laboratorio artigianale dismesso da diversi anni, completo di caldaia per il riscaldamento e la fornitura di acqua calda non funzionante da anni, priva di libretto e certificati di manutenzione; l'impianto elettrico e di illuminazione, come l'impianto idrico, sono datati e non a norma; gli infissi sono parte in metallo e parte in legno con vetro singolo; la pavimentazione è in marmette di graniglia; le pareti interne sono tinteggiate da ripristinare, le pareti esterne sono al grezzo; la corte adiacente è in parte pavimentata con asfalto ammalorato, in parte a ghiaia e vegetazione spontanea.

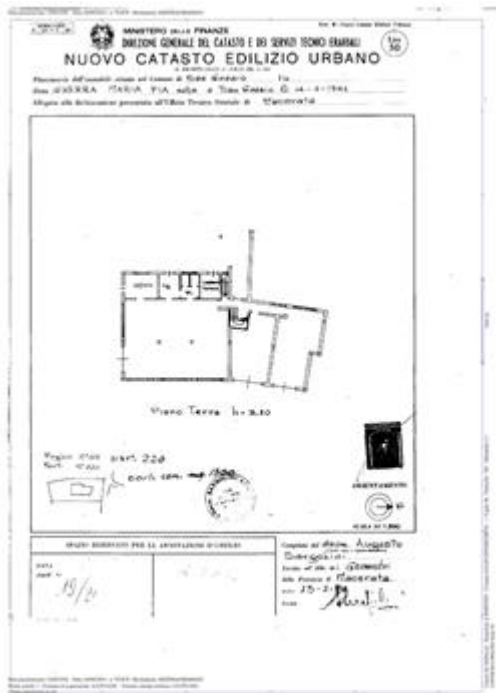




CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano seminterrato da ristrutturare	234,00	x	90 %	=	210,60
Totale:	234,00				210,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 97.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 97.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 97.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico 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 Ginesio MC

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	laboratorio artigianale	210,60	0,00	97.200,00	97.200,00
				97.200,00 €	97.200,00 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: **€. 4.860,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.840,00**

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: **€. 800,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.000,00**

data 25/11/2025

il tecnico incaricato

FABIO MAZZA