



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 SRL

GIUDICE:

DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO

CUSTODE:

DOTT. MATTEO MASTROCOLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ING. MARCO RUGHINI

CF:RGHMRC71B01E783D

con studio in MACERATA (MC) VIA D. ROMAGNOLLN,30

telefono: 0733969317

fax: 0733969317

email: marcorughini@libero.it

PEC: marco.rughini@ingpec.eu

tecnico incaricato: ING. MARCO RUGHINI

Pagina 1 di 9



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINGOLI Frazione Villa Torre 76, della superficie commerciale di **84,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato ad uso residenziale della tipologia a schiera, realizzato in muratura portante. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso diretto dalla pubblica via. L'epoca di costruzione dell'immobile, desunta dalle caratteristiche tipologiche e costruttive rilevate, è presumibilmente riconducibile ai primi decenni del secolo scorso.

Le strutture verticali risultano in muratura intonacata, mentre i solai, visibili solo dal piano terra, sono realizzati in latero-cemento. La copertura è a falde.

Le facciate esterne si presentano intonacate e mostrano diffuse tracce di degrado superficiale, riconducibili alla mancata manutenzione nel tempo. Al piano secondo sono presenti dei balconi aggettanti, realizzati con soletta in cemento armato e parapetto metallico che evidenziano anch'essi marcati segni di degrado.

Sono presenti due accessi al piano strada che conducono uno al vano scala e l'altro ai locali accessori (locale di sgombero comune e cantine ad uso esclusivo), entrambi chiusi con un portone in legno. Le aperture esterne sono dotate di infissi in legno, con persiane e avvolgibili, che risultano in condizioni manutentive mediocri. Sulle facciate sono visibili canalizzazioni e linee impiantistiche esterne, non incassate, oltre alla presenza di antenna/parabola.

Nel complesso, l'immobile si presenta in uno stato di conservazione mediocre, con necessità di interventi di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Secondo, ha un'altezza interna di conforme alle norme igienico sanitarie. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 357 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Frazione Villa Torre n.76, piano: T-2, intestato a derivante da Variazione toponomastica del 26/11/2020 Pratica n.MC0065112 in atti dal 26/11/2020 variazione toponomastica d'ufficio (n. 28123.1/2020)

La Particella 55 / Sub. 2 e grattata alla Particella 560 Sub. 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile costruito nel 1900.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,10 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:	€. 47.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.960,00
Data di conclusione della relazione:	19/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il sopralluogo dell'immobile è stato svolto il 30.10.2025.

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**, stipulata il 29/11/2005 a firma di Dott. Pierdominici Cesare, Notaio in Camerino ai nn. 24127/7609 di repertorio, iscritta il 01/12/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.5067 e Reg. Gen. n.19190, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO - SOCIETA' COOPERATIVA (C.F. 00135400422), contro _____, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 112.500,00 €.

Importo capitale: 67.500,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/05/2025 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1489 di repertorio, trascritta il 17/06/2025 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.6923 e Reg. Gen. n.9273, a favore di BCC NPLS 2020 S.R.L. (C.F. 05098890261), contro _____, derivante da verbale di pignoramento



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:

Beni comuni a tutte le unità immobiliari del fabbricato, comprese le proprietà oggetto di pignoramento, in quota parte indivisa, sono il locale di sgombrò comune al piano terra ed il vano scala, entrambi riportati nella planimetria catastale dell'immobile contraddistinto al Foglio 61, Particella357, Sub.2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2005), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di Dott. Pierdominici Cesare, Notaio in Camerino ai nn. 24126/7608 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.11114 e Reg. Gen. n.19189.

Il proprietario ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni secondo la legge bengalese.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 17/04/1977 fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 17/04/1977 a firma di Dott. Ginesi Pier Luigi, Notaio in Cingoli ai nn. 10401/2246 di repertorio, trascritto il 26/04/1977 a Agenzia delle Entrate di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n.3007 e Reg. Gen. n.3604

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da PEC del Comune di Cingoli del 13/11/2025, allegata alla presente, non risultano pratiche edilizie riferite all'edificio in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 9 del 11.03.2014 e D.G.C. n.3 del 02.03.2015, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento nuclei frazionali A0. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 15 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al Piano Terra: presenza di una porta interna di collegamento su parete divisoria tra il locale di sgombero ed il vano scala comune, presenza di una finestra di aerazione su parete divisoria tra la cantina e il locali adiacenti di altra proprietà; al Primo Piano: diversa distribuzione interna, presenza di una finestra tra il locale WC ed il cortile interno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica edilizia: €2.000,00

In assenza di documentazione edilizia agli atti, come precisato al Paragrafo 7, le difformità rilevate sono da riferirsi esclusivamente all'unica planimetria disponibile agli atti, ovvero quella catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: al Piano Terra: presenza di una porta interna di collegamento su parete divisoria tra il locale di sgombero ed il vano scala comune, presenza di una finestra di aerazione su parete divisoria tra la cantina e il locali adiacenti di altra proprietà; al Primo Piano: diversa distribuzione interna, presenza di una finestra tra il locale WC ed il cortile interno. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per aggiornamento planimetria: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI Frazione Villa Torre 76, della superficie commerciale di **84,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di esecuzione è costituito da un fabbricato ad uso residenziale della tipologia a schiera, realizzato in muratura portante. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, con accesso diretto dalla pubblica via. L'epoca di costruzione dell'immobile, desunta dalle caratteristiche tipologiche e costruttive rilevate, è presumibilmente riconducibile ai primi decenni del secolo scorso.

ASTE GIUDIZIARIE®
 Contre i solai visibili solo da

cessi al piano strada che co
comune e cantine ad uso e
o dotate di infissi in legno.

ccessori
gno. Le
ndizioni

ASTE GIUDIZIARIE

no Terra e Secondo, ha un
astale:
ti), categoria A/4, classe 2
i Vill. T. 56 i

- ASTE GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
DESCRIZIONE
GIUDIZIARIE
I beni sono

ASTE GIUDIZIARIE?

ASTE GIUDIZIARIE®

nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE
L'U.I., dest
Nei lati riv

a coperta di circa 75 mq.
i aventi complessivamente

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



L'accesso principale all'immobile avviene attraverso un portoncino in legno posto sul vano scala al piano primo. Da qui, attraverso un ulteriore rampa si raggiunge il secondo piano, dove si sviluppa l'unità immobiliare.

L'appartamento è costituito da un locale di ingresso da cui si accede ad una camera, al bagno, ad un piccolo cortile interno e alla zona cucina/pranzo.

Allo stato dei luoghi, l'U.I. risulta completamente pavimentata, con pavimenti in graniglia. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Tutti i locali sono dotati di idonee superfici aero-illuminanti. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Le porte interne sono in legno.

Il bagno è dotato di un rivestimento di tipo ceramico e di lavabo, water, bidet e vasca, oltre ad idonee superfici aero-illuminanti verso l'esterno.

Nell'immobile è presente un impianto elettrico fatiscente ed un impianto idro-sanitario, mentre risulta assente l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è presente solo in bagno e prodotta da un boiler.

In generale le finiture interne di tutto l'immobile eseguito sono in carente stato di conservazione e necessitano di manutenzione.

Al piano terra l'immobile è dotato di una cantina di pertinenza avente una superficie di circa 14 mq oltre ad un locale di sgombro ad uso comune di tutte le proprietà.

CLASSE ENERGETICA:



[439,57 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260119-043012-97522 registrata in data 19/01/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P2	75,00	x	100 %	=	75,00
Balconi P2	7,00	x	30 %	=	2,10
Cantina PT	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	96,00				84,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente stima immobiliare viene redatta tenendo in debito conto che la proprietà oggetto di procedura esecutiva è costituita da un immobile ad uso civile abitazione, inserito in un fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, realizzato con struttura portante in muratura, la cui epoca di costruzione è riconducibile, per caratteristiche tipologiche e costruttive, ai primi decenni del secolo scorso. L'immobile si presenta in stato di conservazione complessivamente mediocre sotto il profilo architettonico, strutturale e impiantistico, con evidenti carenze manutentive. Lo stesso risulta ubicato nel territorio del Comune di Cingoli, in zona periferica a prevalente destinazione residenziale, in prossimità di aree a carattere agricolo.

Il prezzo medio di mercato, riferito ad immobili simili a quello oggetto della presente perizia viene rilevato sul posto da indagini dirette.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,10 x 600,00 = **50.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.460,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.460,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche degli immobili, si procede alla stima del più probabile valore di mercato delle proprietà. La stima viene eseguita prendendo come riferimento l'unità di superficie lorda coperta pari al metro quadrato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare OMI (Anno 2025 - Semestre 1)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,10	0,00	50.460,00	50.460,00
				50.460,00 €	50.460,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.960,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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: €.**47.960,00**

data 19/01/2026



il tecnico incaricato
ING. MARCO RUGHINI



tecnico incaricato: ING. MARCO RUGHINI

Pagina 9 di 9

