



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Simone Cingolani

CF: CNGSMN85R28E783P

con studio in MONTECASSIANO (MC) Località Commenda, 35

telefono: 0733599123

email: cingolanisimone@gmail.com

PEC: s.cingolani@conafpec.it

tecnico incaricato: Simone Cingolani

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **abitazione di tipo economico** a RIPE SAN GINESIO VIA DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di **127,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' RIPE SAN GINESIO, piano: S1 - T - 1
- Coerenze: CONFINI: Comune di Ripe San Ginesio, / IO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	127,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.707,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

tecnico incaricato: Simone Cingolani

Pagina 2 di 10

**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 22/11/2004 a firma di MORETTI ANTONIO ai nn. 70975/9310 di repertorio, registrata il 25/11/2004 a MACERATA ai nn. 3725/1T, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA, contro , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 105000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/04/2024 a firma di UNEP c/o TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1234 di repertorio, trascritta il 05/06/2024 a MACERATA ai nn. R.P. 6348 / R.G. 8152, a favore di ISEO SPV S.R.L., contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:**

per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA (dal 22/11/2004), con atto stipulato il 22/11/2004 a firma di DOTT. MORETTI ANTONIO ai nn. 70974/9309 di repertorio, trascritto il 25/11/2004 a MACERATA ai nn. 10823

per la quota di 1/2, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA (dal 22/11/2004), con atto stipulato il 22/11/2004 a firma di DOTT. MORETTI

ANTONIO ai nn. 70974/9309 di repertorio, trascritto il 25/11/2004 a MACERATA ai nn. 10823

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PUBBLICO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/1992 fino al 21/11/2004), con atto stipulato il 06/07/1992 a firma di MARCHESINI NICOLA ai nn. 68978 di repertorio, trascritto il 10/07/1992 a MACERATA ai nn. 6041.

PER QUANTO RIGUARDA LA RESTANTE QUOTA DI 1/2 IN VIRTU' DI GIUSTI E LEGITTIMI TITOLI ANTERIORI AL 01/01/1970

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate, per l'immobile non è stata riscontrata la presenza del certificato di agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 10/1971, intestata a
per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI PARTE DELLA PROPRIA ABITAZIONE E RELATIVA COPERTURA E SISTEMAZIONE A TERRAZZA RESTANTE PARTE, presentata il 12/10/1971 con il n. prot. 1389 di protocollo, rilasciata il 15/11/1971 con il n. pratica 10 di protocollo
AUTORIZZAZIONE AD INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N. 2/4 anno 1985, intestata a
per lavori di COPERTURA PROVVISORIA TERRAZZO CON LASTRE DI ETERNIT SORRETTE DA OPPORTUNI SOSTEGNI IN FERRO, presentata il 08/09/1985 con il n. 1430 di protocollo, rilasciata il 10/09/1985 con il n. 1430 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.P. - PIANO PARTICOLAREGGIATO vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 7 del 25/03/2003, l'immobile ricade in zona B - P.P.E

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A seguito del sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità: a) dimensioni del balcone maggiori per lunghezza; b) presenza di pensilina in legno con copertura in tegola, ancorata al muro con supporto in ferro, posta all'ingresso del piano terra; c) apertura di finestra al piano seminterrato lato nord; d) diversa ripartizione dei volumi interni; e) altezza stanza seminterrato c.d. "legnaia" in difformità; f) diversa destinazione d'uso dei vani.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità art. 36/bis D.P.R. 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche edilizie e rimessa in pristino: €12.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: DOC.FA.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOC.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Di.Ri.

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

Costi di regolarizzazione:

- : €2.500,00



BENI IN RIPE SAN GINESIO VIA DELLA LIBERTA' 9

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

DI CUI AL PUNTO A



abitazione di tipo economico a RIPE SAN GINESIO VIA DELLA LIBERTA' 9, della superficie commerciale di **127,35** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 185 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 285,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA LIBERTA' RIPE SAN GINESIO, piano: S1 - T - 1
- Coerenze: CONFINI: Comune di Ripe San Ginesio, nato a TOLENTINO (MC) il 20/12/1983

L'intero edificio sviluppa 3 piani, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico di Ripe San Ginesio.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



qualità degli impianti:

al di sotto della media



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'esecuzione riguarda una unità immobiliare con destinazione abitazione sita ai margini del centro storico di Ripe San Ginesio. L'abitazione è costituita da tre piani, di cui due fuori terra ed un seminterrato. L'immobile è realizzato in muratura, orizzontamenti in laterocemento, e facciata intonacata. La copertura è parte a capanna e parte a terrazza. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il piano terra dispone di un balcone della superficie di circa 3,85 mq. Per il riscaldamento è presente una caldaia murale interna che serve il piano seminterrato ed il piano terra. L'abitazione si presenta internamente in discreto stato di conservazione, le stanze sono tutte ben illuminate ed areate, gli infissi interni sono in legno con vetro singolo e persiane in legno.

CLASSE ENERGETICA:



[428,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250725-043045-76575 registrata in data 25/07/2025

CONSISTENZA:

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

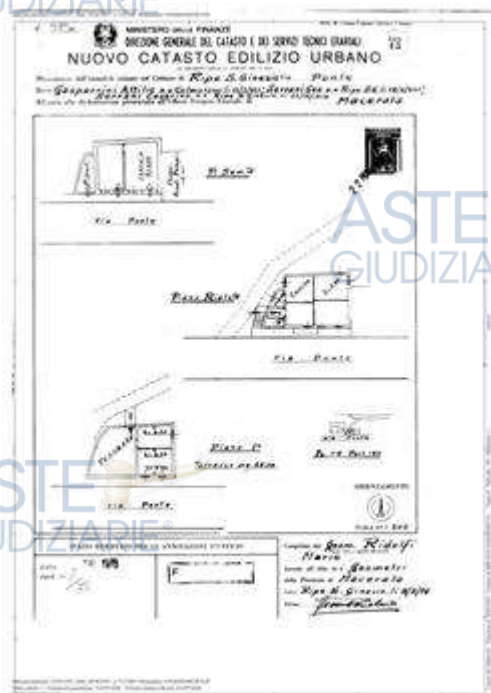
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

tecnico incaricato: Simone Cingolani

Pagina 6 di 10

Seminterrato	46,00	x	60 %	=	27,60
Terrazzo	25,00	x	25 %	=	6,25
Mansarda P1	22,00	x	75 %	=	16,50
Superficie lorda	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	170,00				127,35



PLANIMETRIA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/vendita-case/ripe-san-ginesio-macerata/>

Descrizione: Trilocale in vendita

Indirizzo: Via Maiani, 38 - Ripe San Ginesio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

tecnico incaricato: Simone Cingolani

Pagina 7 di 10



Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq
Distanza: 600.00 m



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/119910272/?print=p>

Descrizione: Terratetto plurifamiliare in vendita

Indirizzo: Via della Libertà 3 - Ripe San Ginesio

Superfici principali e secondarie: 287

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 165.000,00 pari a 537,46 Euro/mq

Distanza: 10.00 m



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/110931031/?print=p>

Descrizione: Appartamento in Vendita

Indirizzo: Ripe San Ginesio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 75.000,00 pari a 535,71 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/08/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/30579796/>

Descrizione: Casa di paese in vendita in Strada Picena

Indirizzo: Passo Ripe San Ginesio

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 576,47 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://tempocasa.it/it/vendita/macerata/ripe-san-ginesio/terratetto-terrapieno/13789783>

Descrizione: Terratetto - terrapieno in Vendita a Ripe San Ginesio

Indirizzo: Passo Ripe San Ginesio

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 600,00 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI) (28/07/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 127,35 x 630,00 = **80.230,50**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.230,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.230,50**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: SITI ONLINE, osservatori del mercato immobiliare OMI - GEOPOL

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	abitazione di tipo economico	127,35	0,00	80.230,50	80.230,50
				80.230,50 €	80.230,50 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
VAOLRE BASE D'ASTA	-10%
	-8.023,05
	8.023,05 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.707,45**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

tecnico incaricato: Simone Cingolani

Pagina 9 di 10





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:

€. 500,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 207,45

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 55.000,00

data 10/08/2025



il tecnico incaricato
Simone Cingolani

