



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 39/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*,

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

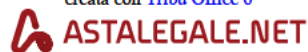
CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Maria Maddalena Di Lorenzo**

CF:DLRMMD66P67B963L

con studio in RECANATI (MC) Via A. Vinciguerra, 45

telefono: 3343183767

email: arch2m dilorenzo@libero it

PEC: mariamaddalena dilorenzo@archiworldpec it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2025

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PORTO RECANATI via Salvo D'Acquisto 8, frazione Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

### DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione noto come *Hotel House*. L'edificio è stato costruito dopo la metà degli anni sessanta, dal 1967 al 1970. Sorge su un'area che confina a nord-est con via Salvo D'Acquisto, strada comunale, che si sviluppa parallela alla limitrofa SS 16, a sud-est con altro edificio ed i rimanenti lati con aree per lo più ad uso agricolo. La zona è facilmente accessibile dalla SS 16 e dista circa 10 minuti dal casello autostradale Loreto - Porto Recanati. A circa 500 mt verso nord vi è un'area sportiva mentre verso ovest si sviluppa l'area industriale e commerciale del Comune di Porto Recanati.

L'edificio ha un impianto planimetrico a croce e si sviluppa per diciassette piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è adibito a cantine e garage, il piano terra è per lo più destinato ad attività commerciali, mentre i sovrastanti piani sono destinati ad appartamenti (circa 480).

Nel nucleo centrale del piano terra è ubicato l'ingresso, la portineria, gli ascensori (sei impianti di cui solo uno a volte funzionante) ed i corpi scala.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati con muratura in laterizio da 30 cm e solai di piano in latero cemento. La copertura è piana. La finitura esterna dell'edificio è realizzata per lo più con intonaco di color mattone e con parti in cemento faccia a vista. Le ringhiere dei balconi di colore scuro sono tamponate da pannelli chiari. Gli infissi, porte e finestre, delle aree condominiali, atrio, scale, corridoi comuni, sono in alluminio di colore grigio chiaro, le finestre degli appartamenti sono in legno di colore bianco, completati da avvolgibili in plastica di colore grigio.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile, esternamente, è insufficiente. Gran parte delle parti in calcestruzzo ed in particolare le solette dei balconi hanno diverse aree ammalorate, gli infissi esterni delle aree comuni presentano vetri rotti, la manutenzione dei paramenti murari esterni è stata eseguita dai singoli condomini per cui risultata mantenuto in modo non uniforme; internamente non è eseguita alcuna manutenzione, il controsoffitto della zona di ingresso ha diversi elementi mancanti; gli intonaci interni e le scale sono in cattivo stato di conservazione.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata al sesto piano dell'edificio, vi si accede dalla scala A, posizionata alla destra dell'ingresso principale. Dal piano sesto attraverso un corridoio comune, non provvisto di punti luce, si accede all'appartamento identificato con numero apposto sulla porta come interno n.7 (seconda porta a sinistra).

L'appartamento è completamente esposto a nord. La superficie commerciale dell'alloggio è di 64 mq completata da 12,00 mq (SUL) di balcone. La distribuzione interna ha come nucleo centrale l'area destinata a soggiorno-pranzo, da questa si accede ad una camera singola, al cucinino (privo di



aperture esterne), ad una seconda camera ed al bagno (anch'esso privo di finestre).

Sul lungo balcone, a cui si accede dalla porta finestra dell'area giorno, si aprono le finestre delle camere da letto nonché l'ampia finestra del soggiorno pranzo. Dal balcone si può godere di un' ampia vista dalla campagna al mare.

L'immobile risulta non essere stato mantenuto, presenta le finiture originarie con le finestre in legno con vetro singolo protette da avvolgibili in plastica poco funzionanti, le porte interne in legno tamburato di colore chiaro, il pavimento rivestito con piastrelle in monocottura in cucina e nel bagno, ed in moquette nei rimanenti locali. Non è presente la caldaia per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico ubicato nel locale bagno.

E' presente l'impianto di riscaldamento, non funzionante, con terminali in ghisa collegati ad un impianto centralizzato non più in uso.

I paramenti murari interni presentano molte aree ammalorate con presenza di muffe ubicate per lo più nelle aree in corrispondenza degli ambienti della cucina e del bagno.

Formalmente i locali hanno acquisito l'agibilità nel 1970, ma lo stato attuale di cattiva manutenzione ne pregiudica la validità. Al fine di garantire la "sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico (...)" così come previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001 in riferimento all'agibilità degli edifici, sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria sugli elementi murari, sugli infissi esterni e sugli impianti (elettrico, idrico e termico). L'intervento manutentivo sicuramente potrà contribuire a migliorare l'attuale classe energetica, classe G, al fine di abbattere anche i costi di gestione per il confort abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, interno 7 , scala A, ha un'altezza interna di 3.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 148 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria in Potenza n. 4, piano: sesto, interno 82, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 09/05/2003 Pubblico ufficiale ROSSELLA POLIMENI Sede CAMERANO (AN) Repertorio n. 5254 -COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4230.1/2003 Reparto PI di MACERATA in atti dal 14/05/2003  
Coerenze: interno 83, interno 81, corridoio comune e corte condominiale  
il bene risulta intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che come indicato nella trascrizione dell'ipoteca risulta corrispondere all'esecutato

L'intero edificio sviluppa 18 piani, 17 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>67,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/01/2026</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con contratto di affitto tipo 18 mesi , stipulato il 06/09/2024, con scadenza il 05/03/2026, registrato il 22/08/2024 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. 2\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 3600,00.

Nel contratto la proprietà non è correttamente identificata catastalmente. Nella scrittura privata viene indicato il foglio 16, particella 148 sub 378 invece del sub 110. Dalle verifiche condotte non risultano altre proprietà nel medesimo complesso immobiliare riconducibili all'esecutato, per cui si ritiene un errore materiale riportato nel documento consultato.

L'accesso è avvenuto in data 04/10/2025 con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica poichè la parte esecutata non ha reso disponibile la proprietà e non è stato possibile contattare gli attuali conduttori dell'immobile. Dalle indagini condotte, il proprietario, cittadino italiano, è migrato all'estero e dal 2019 risulta iscritto nell'Anagrafe degli Italiani Residenti all'estero (AIRE).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla consultazione telematica effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata, Servizio Pubblicità Immobiliare, è stato accertato che sul bene gravano un'iscrizione di ipoteca volontaria ed un atto di pignoramento. In entrambe gli atti i beni sono correttamente identificati.

Si evidenzia che nella trascrizione dell'ipoteca volontaria risulta, in merito alla discordanza tra il nominativo presente nell'atto di compravendita e quello del mutuo, che *"la parte mutuaria è la medesima persona che nell'atto di compravendita dell'immobile offerto in garanzia venne identificata con il cognome [REDACTED] con il nome di [REDACTED] e con il codice fiscale [REDACTED], come risulta da certificazione rilasciata dall'ambasciata della [REDACTED] nonchè come osservato alla pagina n. 32 del suo passaporto rilasciato in data 26/05/2004"*.

#### 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 24/11/2006 a firma di Notaio Polimeni Rossella ai nn. 8906/2657 di repertorio, iscritta il 02/12/2006 a Macerata ai nn. 21397/5508, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 64.800,00 €.

Importo capitale: 129.600,00 €



Durata ipoteca: 25 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 25/02/2025 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 490 di repertorio, trascritta il 25/03/2025 a Macerata ai nn. 4481/3337, a favore di OLIMPIA SPV S.R.L., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:	<b>€. 360,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>1,892</b>

Ulteriori avvertenze:

La gestione del maxi condominio è stata affidata dal 04/12/2025 al Domus Aurea Group. In precedenza l'amministrazione era affidata all'Avv. Enrica Fedeli.

E' stata fatta richiesta documentale ad entrambi gli amministratori nel periodo di transizione, ma per vari motivi non è stata fornita la documentazione richiesta. Pertanto, in via cautelativa, sono state riportate delle somme insolute che potrebbero essere in eccesso o in difetto per cui risultano indicative e non esaustive. La quota per le spese ordinarie annue è stata desunta dal contratto di affitto.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'esecutato risulta possessore del bene da oltre 20 anni. Dalla lettura dell'atto di Compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Rossella Polimeni, il bene è stato acquisito il giorno 09/05/2003 dalla [REDACTED] (C.F./P.I. [REDACTED]). Nell'atto, stipulato in data 09/05/2003 l'acquirente dichiara di essere celibe. Nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, acquisito presso gli uffici dei Servizi Demografici del Comune di Loreto risulta che alla data della stipula l'esecutato era coniugato, con matrimonio contratto in Nigeria in data 20/04/2000. Non risultano annotazioni nell'atto idonee a stabilire se sussiste la comunione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ( attualmente identificato come \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/2003 a firma di Notaio Rossella Polimeni ai nn. 5254/1125 di repertorio, trascritto il 13/05/2003 a Macerata ai nn. 6509/4230.

Il nome riportato sul titolo di provenienza è \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , , che risulta la medesima persona indicata come \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , .

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'esame della documentazione edilizia reperita presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Porto Recanati unitamente al sopralluogo effettuato ha permesso di accertare lo stato legittimo dell'immobile ai sensi dell'art. 9 bis del DPR n. 380/2001. Infatti, il bene è stato edificato con Concessione edilizia n. 574 rilasciata il 26/01/1967 e successiva variante ed ha acquisito l'agibilità in data 10/09/1970. Non risultano opere edilizie eseguite in difformità ai titoli rilasciati.

L'immobile nel tempo non è stata mantenuto per cui nello stato attuale di uso e manutenzione non risultano essere garantiti i requisiti minimi richiesti per *"la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico (...)"* ex art. 24 - Agibilità del DPR n. 380/2001. Al fine di garantire i requisiti minimi per l'agibilità, a suo tempo rilasciata, saranno necessari interventi di manutenzione straordinaria volta al ripristino dei requisiti di igiene e salubrità dei locali, alla sicurezza degli impianti ed al miglioramento del confort abitativo.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **574/67**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato di 15 piani, rilasciata il 26/01/1967 con il n. 574 di protocollo

Concessione edilizia N. **807/68**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante licenza n. 574/67, rilasciata il 28/08/1968 con il n. 807 di protocollo, agibilità del 10/09/1970 con il n. 574/67 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 726 del 28/12/05 con deliberazione consiliare n.11del 31/03/06 e successive varianti , l'immobile ricade in zona B - DI COMPLETAMENTO - Sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 13 - ZONE DI COMPLETAMENTO – B -. Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'art.2 del D.M. 2/4/68 N° 1444. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G. Sottozona B1: Jf - Indice di Densità Fondiaria: 3,00 mc./mq. H - Altezza Massima: 14,00 ml.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa denominazione toponomastica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi.

Non implica costi ma solo una comunicazione all'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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

BENI IN PORTO RECANATI VIA SALVO D'ACQUISTO 8, FRAZIONE SANTA MARIA  
IN POTENZA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO RECANATI via Salvo D'Acquisto 8, frazione Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **67,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO \*\*\*,

**DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è parte di un complesso immobiliare adibito a civile abitazione noto come *Hotel House*. L'edificio è stato costruito dopo la metà degli anni sessanta, dal 1967 al 1970. Sorge su un'area che confina a nord-est con via Salvo D'Acquisto, strada comunale, che si sviluppa parallela alla limitrofa SS 16, a sud-est con altro edificio ed i rimanenti lati con aree per lo più ad uso agricolo. La zona è facilmente accessibile dalla SS 16 e dista circa 10 minuti dal casello autostradale Loreto - Porto Recanati. A circa 500 mt verso nord vi è un'area sportiva mentre verso ovest si sviluppa l'area industriale e commerciale del Comune di Porto Recanati.

L'edificio ha un impianto planimetrico a croce e si sviluppa per diciassette piani fuori terra ed un piano interrato. Il piano interrato è adibito a cantine e garage, il piano terra è per lo più destinato ad attività commerciali, mentre i sovrastanti piani sono destinati ad appartamenti (circa 480).

Nel nucleo centrale del piano terra è ubicato l'ingresso, la portineria, gli ascensori (sei impianti di cui solo uno a volte funzionante) ed i corpi scala.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato con tamponamenti esterni realizzati con muratura in laterizio da 30 cm e solai di piano in latero cemento. La copertura è piana. La finitura esterna dell'edificio è realizzata per lo più con intonaco di color mattone e con parti in cemento faccia a vista. Le ringhiere dei balconi di colore scuro sono tamponate da pannelli chiari. Gli infissi, porte e finestre, delle aree condominiali, atrio, scale, corridoi comuni, sono in alluminio di colore grigio chiaro, le finestre degli appartamenti sono in legno di colore bianco, completati da avvolgibili in plastica di colore grigio.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile, esternamente, è insufficiente. Gran parte delle parti in calcestruzzo ed in particolare le solette dei balconi hanno diverse aree ammalorate, gli infissi esterni delle aree comuni presentano vetri rotti, la manutenzione dei paramenti murari esterni è stata eseguita dai singoli condomini per cui risultata mantenuto in modo non uniforme; internamente non è eseguita alcuna manutenzione, il controsoffitto della zona di ingresso ha diversi elementi mancanti; gli intonaci interni e le scale sono in cattivo stato di conservazione.

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare oggetto di procedura è ubicata al sesto piano dell'edificio, vi si accede dalla scala A, posizionata alla destra dell'ingresso principale. Dal piano sesto attraverso un corridoio comune, non provvisto di punti luce, si accede all'appartamento identificato con numero apposto sulla porta come interno n.7 (seconda porta a sinistra).

L'appartamento è completamente esposto a nord. La superficie commerciale dell'alloggio è di 64 mq completata da 12,00 mq (SUL) di balcone. La distribuzione interna ha come nucleo centrale l'area destinata a soggiorno-pranzo, da questa si accede ad una camera singola, al cucinino (privo di



aperture esterne), ad una seconda camera ed al bagno (anch'esso privo di finestre).

Sul lungo balcone, a cui si accede dalla porta finestra dell'area giorno, si aprono le finestre delle camere da letto nonché l'ampia finestra del soggiorno pranzo. Dal balcone si può godere di un' ampia vista dalla campagna al mare.

L'immobile risulta non essere stato mantenuto, presenta le finiture originarie con le finestre in legno con vetro singolo protette da avvolgibili in plastica poco funzionanti, le porte interne in legno tamburato di colore chiaro, il pavimento rivestito con piastrelle in monocottura in cucina e nel bagno, ed in moquette nei rimanenti locali. Non è presente la caldaia per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico ubicato nel locale bagno.

E' presente l'impianto di riscaldamento, non funzionante, con terminali in ghisa collegati ad un impianto centralizzato non più in uso.

I paramenti murari interni presentano molte aree ammalorate con presenza di muffe ubicate per lo più nelle aree in corrispondenza degli ambienti della cucina e del bagno.

Formalmente i locali hanno acquisito l'agibilità nel 1970, ma lo stato attuale di cattiva manutenzione ne pregiudica la validità. Al fine di garantire la "*sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico (...)*" così come previsto dall'art. 24 del DPR 380/2001 in riferimento all'agibilità degli edifici, sarebbe necessario un intervento di manutenzione straordinaria sugli elementi murari, sugli infissi esterni e sugli impianti (elettrico, idrico e termico). L'intervento manutentivo sicuramente potrà contribuire a migliorare l'attuale classe energetica, classe G, al fine di abbattere anche i costi di gestione per il confort abitativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sesto, interno 7 , scala A, ha un'altezza interna di 3.00 ml. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 148 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: via Santa Maria in Potenza n. 4, piano: sesto, interno 82, intestato a [REDACTED], derivante da Atto del 09/05/2003 Pubblico ufficiale ROSSELLA POLIMENI Sede CAMERANO (AN) Repertorio n. 5254 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 4230.1/2003 Reparto PI di MACERATA in atti dal 14/05/2003

Coerenze: interno 83, interno 81, corridoio comune e corte condominiale

il bene risulta intestato al Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , che come indicato nella trascrizione dell'ipoteca risulta corrispondere all'esecutato

L'intero edificio sviluppa 18 piani, 17 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



Vista complesso immobiliare lato nord con individuazione della proprietà



Vista del complesso immobiliare da via Salvo D'Acquisto





*Individuazione della proprietà*



*Ingresso scala A - vista dall'ingresso principale al complesso immobiliare*





*Ingresso scala A - vista dalla corte interna del complesso immobiliare*



*Corridoio interno del piano sesto che conduce all'appartamento*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Loreto, Recanati). 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: Riviera del Conero - Loreto.



*Ubicazione del fabbricato nel contesto territoriale*



*Vista del fabbricato dalla Strada Statale 16 - direzione Porto Recanati*





Vista dal litorale di Porto Recanati verso Loreto



Spiaggia di Porto Recanati - Riviera del Conero

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,5 Km

ferrovia distante 2 Km

nella media

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso

panoramicità:

buono

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

pessimo

qualità dei servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





*Ingresso*



*Zona soggiorno con vista verso il cucinino*





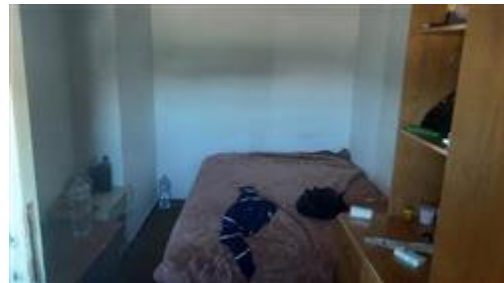
Camera da letto con accesso dal disimpegno limitrofo al bagno



Balcone lato nord con vista verso la Riviera del Conero



Vista Riviera del Conero



Camera da letto con accesso dalla zona pranzo

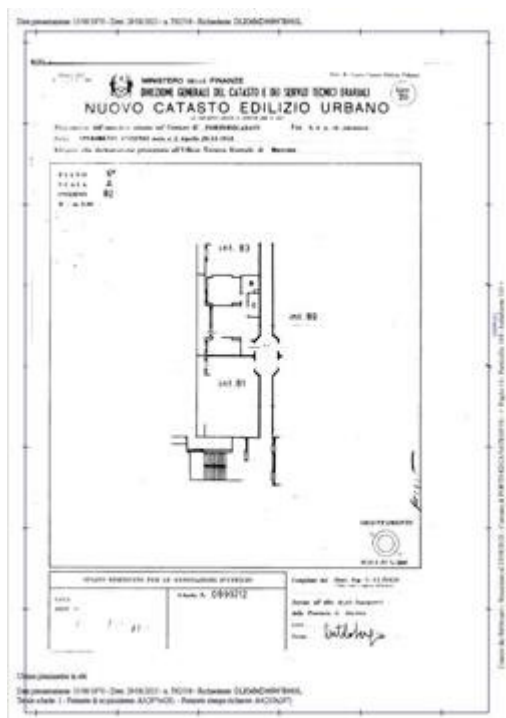
CONSISTENZA:

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

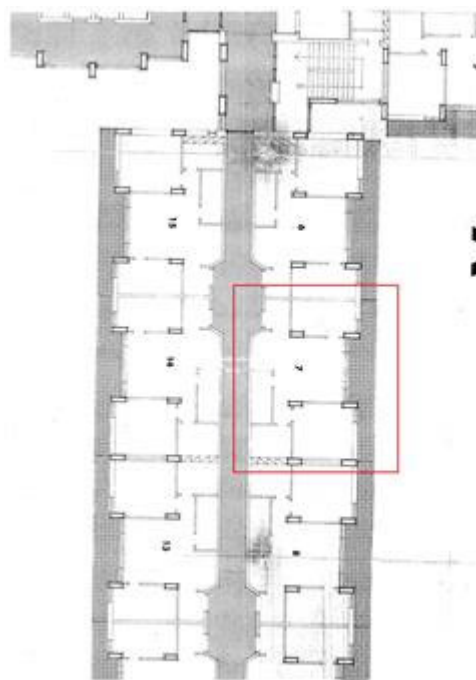
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	64,00	x	100 %	=	64,00
balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>67,60</b>





Planimetria catastale



Planimetria piano tipo scala A - Interno 7 - Individuazione immobile

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del valore di mercato non si può fare riferimento al mercato immobiliare "standard" del Comune di Porto Recanati, in quanto non è reperibile un segmento di mercato compatibile con quello in valutazione.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in un complesso immobiliare costituito da circa 480 appartamenti che da numerosi anni sono oggetto di esecuzioni immobiliari e di compravendita, per cui si ritiene idoneo riferirsi allo specifico mercato immobiliare che nel tempo si è sviluppato all'interno del "Hotel House".

Le varie proprietà sono caratterizzate dalla medesime caratteristiche estrinseche ubicazionali (posizione nel contesto territoriale, servizi, collegamenti) e differiscono unicamente per le caratteristiche intrinseche legate alle specificità dell'alloggio, quindi le caratteristiche esaminate saranno: il livello di piano, l'esposizione, lo stato d'uso e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posizionata al piano sesto, e attualmente è raggiungibile solo utilizzando le scale in quanto gli ascensori risultano essere perennamente guasti. Per quanto riguarda l'esposizione, i locali sono esposti a nord per cui unitamente ad un ridotto soleggiamento non hanno alcuna protezione (per livello di piano ed assenza di edifici circostanti) ai venti freddi invernali

Infine lo stato d'uso è caratterizzato dall'assenza di manutenzione, con infissi esterni non idonei, porte interne in cattivo stato con maniglie mancanti, paramenti murari con ampie aree ammalorate e con presenza di muffe soprattutto nelle zone più umide della cucina e del bagno, ed impianti da valutare per la verifica di rispondenza alle normative vigenti.

Per quanto rilevato, in riferimento alle caratteristiche prese in considerazione ed ai valori di mercato a



cui vengono offerti gli immobili all'interno del segmento di mercato considerato si ritiene congruo attribuire un valore di mercato pari a 25.000,00 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 25.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## 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	67,60	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>25.000,00 €</b>	<b>25.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.000,00**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 3.000,00**



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: **€. 22.000,00**

data 10/01/2026

il tecnico incaricato  
Maria Maddalena Di Lorenzo

