



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito** a RECANATI Viale Monte Conero snc, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **52,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un deposito o magazzino censito catastalmente al foglio 122 particella 20 subalterno 5 come C/2 sito in Recanati (Mc) lungo il viale Monte Conero senza numero civico e dista dalla piazza principale del comune mt. 650 sia in auto che a piedi. L'immobile è stato edificato tra la fine degli anni '50 e inizio '60 (giusta prima pratica edilizia del 1956 e planimetria catastale del 1964). E' diviso in due piani, il più basso posto al piano sottostrada 3° (P.S3°) formato da un unico locale con accesso carrabile direttamente dal viale Monte Conero, mentre quello più alto posto al piano sottostrada 2° (P.S2°) formato da un unico locale con accesso ad un terrazzo. I due piani sono in collegamento tramite una scala in legno. La struttura portante del bene è costituita da muratura con solai in latero-cemento. Gli immobili facenti parte della particella 20 (dove si trova anche il bene pignorato sub 5) sono costituiti al piano S3° da garage, al piano S2° da due locali (uno appunto del sub 5) e l'altro di altra proprietà (sub 4), ai piano S1°-T-1° da appartamenti. L'accesso pedonale ai subalterni abitativi avviene dalla via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso ai subalterni adibiti a garage e magazzino (tra i quali il sub 5) avviene dal Viale Monte Conero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S3, ha un'altezza interna di piano S2 mt. 2,80, piano S3 mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Conero, piano: S2-S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/12/1995 in atti dal 19/02/1996 identificativi catastali (n. B4684.1/1995)
Coerenze: Foglio 122 p.lla 20 sub 4, foglio 122 p.lla 27, foglio 122 p.lla 24, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.092,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.092,50
Data di conclusione della relazione:	07/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il primo sopralluogo era stato disposto con comunicazione pec da parte del custode giudiziario per il giorno 16/12/2025 alle ore 9,45 presso il bene oggetto di pignoramento. In tale data nessuno della parte esecutata si è presentato pertanto dopo aver atteso circa 30 minuti, il sottoscritto CTU e il Custode Giudiziario se ne sono andati, tuttavia il Custode lasciava una comunicazione sotto la porta carrabile di accesso all'immobile e nei giorni successivi veniva contattato da chi occupa attualmente l'immobile e quindi è stato disposto nuovo sopralluogo per il giorno 13/01/2026 alle ore 12,30. A questo nuovo sopralluogo era presente l'attuale occupante dell'immobile che ha permesso al sottoscritto e al Custode Giudiziario l'accesso al bene. L'immobile è occupato senza alcun titolo e l'occupante in sede di sopralluogo ha chiesto di poter continuare ad occuparlo previo pagamento di un'indennità risarcitoria di occupazione che viene calcolata dallo scrivente CTU e allegata alla perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 07/02/2026.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 16/08/2011 a Macerata ai nn. 12416/2349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del 12/08/2011 emesso da Tribunale di Macerata rep. 1420/2011.

Importo ipoteca: € 330.000,00.

Importo capitale: € 327.861,91

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 30/05/2013 a Macerata ai nn. 7598/904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca legale art. 77 DPR 602/73 del 07/05/2013 emessa da Equitalia Centro Spa sede di Firenze rep. 123/613.

Importo ipoteca: € 309.511,44.

Importo capitale: € 619.022,88

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 14/06/2016 a Macerata ai nn. 7423/1102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo del 14/06/2016 rep. 519/6316 emesso da Equitalia Centro Spa sede di Firenze.

Importo ipoteca: € 141.522,89.

Importo capitale: € 283.105,78

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 21/02/2024 a Macerata ai nn. 2612/247, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo del 01/02/2024 rep. 25/2024 emesso da Abaco Spa sede di Padova.

Importo capitale: € 49.185,90.

Durata ipoteca: € 98.371,80

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 12/02/2024 a Macerata ai nn. 2145/1664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 16/01/2024 rep. 3680 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata

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:

Non vi è presenza di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 07/02/2026.

-Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezione camerale, con accesso al sistema informatico nazionale delle camere di commercio effettuato in data 07/02/2026.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di cessione di quote (dal 17/07/2015), con atto stipulato il 17/07/2015 a firma di Notaio Morbidelli Roberto di Recanati ai nn. 72455 di repertorio, registrato il 23/07/2015 a Macerata ai nn. volume 1 n. 6245

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà (fino al 20/06/1990)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/1990 fino al 02/03/2010), con atto stipulato il 20/06/1990 a firma di Notaio Antonella

Neroni Aita di Recanati ai nn. rep. 7605 di repertorio, trascritto il 29/06/1990 a Macerata ai nn. 7474/4766

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/1990 fino al 02/03/2010), con atto stipulato il 20/06/1990 a firma di Notaio Antonella Neroni Aita di Recanati ai nn. rep. 7605 di repertorio, trascritto il 29/06/1990 a Macerata ai nn. 7474/4766

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2010 fino al 17/07/2015), con atto stipulato il 02/03/2010 a firma di Notaio Morbidelli Roberto di Recanati ai nn. rep. 65455/15441 di repertorio, trascritto il 25/03/2010 a Macerata ai nn. 4570/2681

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti urbanistici avvenuto in data 21/01/2026 presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati.

Dall'accesso agli atti è emerso che il bene è stato edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, giusta prima pratica edilizia reperita (denuncia di costruzioni edilizie per la realizzazione di autorimesse presentata in data 12/10/1956, poi successivamente, in data 08/10/1990 veniva rilasciata autorizzazione edilizia n. 40/A per la messa in opera di una pedana di accesso al garage e la sostituzione della porta di accesso con serranda automatizzata; infine in data 18/07/1994 veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 1045 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47 del 28/02/1985 (condono edilizio) per regolarizzare la maggiore superficie del locale ad uso garage, magazzino e terrazzo.

Non risulta rilasciata l'agibilità.

Durante il sopralluogo ho provveduto a rilevare l'immobile con misure prese sul posto per poi accertarne la rispondenza con la planimetria catastale e con le planimetrie urbanistiche. A seguito della verifica eseguita si conferma la rispondenza tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e la planimetria allegata alla concessione in sanatoria (condono) che è stata l'ultima rilasciata da parte del Comune di Recanati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **Licenza del 12/10/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione ad uso autorimessa, presentata il 12/10/1956

Autorizzazione edilizia N. **Autorizzazione edilizia 40A del 08/10/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sostituzione di una serranda e posa in opera di pedana, presentata il 14/07/1990, rilasciata il 08/10/1990 con il n. 40A di protocollo

Concessione in sanatoria (condono edilizio legge 47/1985) N. **Concessione in sanatoria 1045 del 18/07/1994**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Maggiore superficie del locale ad uso garage, magazzino e terrazzo per una superficie utile non residenziale di circa mq. 46,08, presentata il 26/03/1986 con il n. 3664/86 di protocollo, rilasciata il 18/07/1994 con il n. 1045 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 8 del 09/04/2014, Adeguato alle prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona residenziale di interesse storico-artistico art. 14, trattasi di zona A centro storico. Norme tecniche di

attuazione ed indici:

[1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito:

a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione;

b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale;

c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato.

[3] Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le aree archeologiche presenti nel territorio comunale, anche se non censite, pertanto dette aree dovranno essere esaminate con tecniche idonee al fine di non danneggiare eventuali testimonianze storiche - culturali. È da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi attinenti e connessi all'area d'intervento. Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

[4] Nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Recupero con termini di validità scaduti, gli interventi di trasformazione, riguardanti centro e nuclei storici, possono essere assentiti a condizione che venga mantenuto l'originario profilo architettonico. Si dovrà privilegiare il mantenimento dei paramenti murari esterni, gli ornati e decori degli edifici, i solai lignei,

le strutture voltate in muratura e/o in camorcanna anche se non decorate.

Non è consentita:

- la realizzazione di ampliamenti, restauri e recuperi che stravolgano il contesto ambientale e la natura delle originarie strutture compositive e costruttive;

- la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate, ferma restando la possibilità di interventi volti al un ripristino filologicamente documentato;

- il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni in materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere e/o materiali tecniche e modelli non riconducibili alla tradizione locale;

- la realizzazione, in corrispondenza delle coperture, di altane, abbaini, finestre, velux, balconi, terrazzi a "tasca" e pannelli fotovoltaici;

Si dovranno inoltre evitare di norma gli interventi di ricostruzione in prossimità delle cinte murarie o di immobili o aree per i quali sia dichiarato l'interesse culturale e/o paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 8 del 09/04/2014, Adeguato alle prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona Piano Particolareggiato denominato "Colle dell'Infinito" - art. 5. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[1] I piani attuativi vigenti e/o regolarmente approvati anche se non convenzionati, rimangono a tutti gli effetti in vigore, ai sensi dell'articolo n. 53 delle presenti norme.

[2] Le indicazioni del PIANO riportate negli elaborati grafici relativamente alle zone da assoggettare o già assoggettate a pianificazione attuativa hanno carattere prescrittivo, e costituiscono indirizzo per l'applicazione specifica delle presenti norme. In particolare ricorrono le seguenti fattispecie:

[3] Piani attuativi in corso

[3.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo vigente procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici allegati alle singole convenzioni; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti e le convenzioni stipulate.

[3.2] Per gli strumenti urbanistici già approvati e per i quali il presente P.R.G. prevede la modifica dei confini, si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;

- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree

introdotte all'interno del comparto.

[3.3] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Attuativi originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani.

[3.4] Piani Attuativi le cui opere di urbanizzazione non risultano ultimate e/o non siano state ancora acquisite, previo collaudo, al demanio pubblico, gli impegni delle convenzioni stipulate.

[3.5] Il rilascio dei permessi di costruire, o titolo equipollente, su lotti ancora da edificare all'interno di Piani Attuativi o porzioni di essi con convenzioni scadute per decorrenza dei termini, è condizionato al riconvenzionamento dei suddetti Piani.

[3.6] Decorso inutilmente il termine di tre anni dalla entrata in vigore del PIANO, si intendono decaduti i Piani Attuativi originari che debbono pertanto essere riproposti per l'approvazione, adottando per gli stessi gli indici e parametri delle originarie lottizzazioni con la prescrizione che la dotazione standard dovrà essere adeguata in conformità all'art. 16 comma 5 e dovranno essere rispettate le norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

[3.7] In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei piani attuativi di cui al presente articolo e le previsioni dei piani attuati stessi, prevalgono queste ultime.

[4] Piani attuativi progettati ma non convenzionati

[4.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo per le quali sia stato approvato il progetto ma non ancora convenzionate, si procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici di progetto; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti.

[4.2] Per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e non convenzionati, e per i quali il presente Piano prevede la modifica dei confini, si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;
- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree introdotte all'interno del comparto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta rilasciata l'agibilità a seguito del rilascio della concessione in sanatoria n. 1045 del 1994 (condono edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, con allegati: la relazione tecnica asseverata da un professionista, il collaudo statico o dichiarazione a firma del professionista, dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico, l'aggiornamento catastale, l'APE e la dichiarazione di salubrità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione certificata di agibilità con allegati (comprensivi diritti comunali): € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Catastalmente risulta magazzino (C/2) mentre tutte le pratiche urbanistico-edilizie lo identificano come garage con magazzino

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale da magazzino (C/2) a garage (C/6)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa di variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale compresi diritti catastali: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata reperita dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico, redatta da tecnico abilitato (elettricista)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

BENI IN RECANATI VIALE MONTE CONERO SNC, QUARTIERE CENTRO STORICO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a RECANATI Viale Monte Conero snc, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **52,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente procedura è costituito da un deposito o magazzino censito catastalmente al foglio 122 particella 20 subalterno 5 come C/2 sito in Recanati (Mc) lungo il viale Monte Conero senza numero civico e dista dalla piazza principale del comune mt. 650 sia in auto che a piedi. L'immobile è stato edificato tra la fine degli anni '50 e inizio '60 (giusta prima pratica edilizia del 1956 e planimetria catastale del 1964). E' diviso in due piani, il più basso posto al piano sottostrada 3° (P.S3°) formato da un unico locale con accesso carrabile direttamente dal viale Monte

Conero, mentre quello più alto posto al piano sottostrada 2° (P.S2°) formato da un unico locale con accesso ad un terrazzo. I due piani sono in collegamento tramite una scala in legno. La struttura portante del bene è costituita da muratura con solai in latero-cemento. Gli immobili facenti parte della particella 20 (dove si trova anche il bene pignorato sub 5) sono costituiti al piano S3° da garage, al piano S2° da due locali (uno appunto del sub 5) e l'altro di altra proprietà (sub 4), ai piano S1°-T-1° da appartamenti. L'accesso pedonale ai subalterni abitativi avviene dalla via Giuseppe Mazzini, mentre l'accesso ai subalterni adibiti a garage e magazzino (tra i quali il sub 5) avviene dal Viale Monte Conero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-S3, ha un'altezza interna di piano S2 mt. 2,80, piano S3 mt. 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 20 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, rendita 59,50 Euro, indirizzo catastale: Viale Monte Conero, piano: S2-S3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 16/12/1995 in atti dal 19/02/1996 identificativi catastali (n. B4684.1/1995)
Coerenze: Foglio 122 p.la 20 sub 4, foglio 122 p.la 27, foglio 122 p.la 24, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 2 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1960.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Ancona, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Riviera del Conero, Macerata, Ancona.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. a/r 68	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Casello A14 Porto Recanati/Loreto km a/r 24	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione FS di Porto Recanati km a/r 26	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è adibita a deposito/magazzino così anche come censita catastalmente. E' costituita da due piani, il più basso posto al piano sottostrada 3° (P.S3°) formato da un unico locale con accesso carrabile direttamente dal viale Monte Conero, mentre quello più alto posto al piano sottostrada 2° (P.S2°) formato da un unico locale con accesso ad un terrazzo. I due piani sono in collegamento tramite una scala in legno. Le finiture del bene le seguenti, divise in base

ai piani. Piano sottostrada 3°: struttura muraria perimetrale in muratura di mattoni, il locale internamente è intonacato e tinteggiato, infissi esterni costituiti da una porta carrabile di accesso in ferro del tipo a serranda (con impianto elettrico di apertura e chiusura, che però non è funzionante e quindi con apertura e chiusura manuale), l'unico impianto presente è quello elettrico realizzato a vista in canalette in pvc, non vi sono pertanto impianti idrici e termici, pavimento costituito da mattonelle in cemento di forma rettangolare; piano sottostrada 2°: struttura muraria perimetrale in muratura di mattoni, il locale internamente è intonacato e tinteggiato, infissi esterni costituiti da una porta pedonale in legno dalla quale si accede al terrazzo, l'unico impianto presente è quello elettrico realizzato a vista in canalette in pvc, non vi sono pertanto impianti idrici e termici, pavimento del locale costituito da mattonelle in cemento di forma quadrata, pavimento del terrazzo costituito da mattonelle in graniglia. I due piani sono in comunicazione tra di loro a mezzo di una scala in legno. Lo stato di conservazione del bene è nella media di locali simili, si notano tuttavia in alcuni punti della parete, posta a sinistra entrando, del piano sottostrada 3° segni di umidità con rigonfiamenti dell'intonaco e in un punto del solaio sempre nel piano sottostrada 3° una porzione dove l'intonaco del soffitto risulta staccato.

CLASSE ENERGETICA:

[421,25 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20260207-043044-00684 registrata in data 07/02/2026

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
Superficie lorda piano S3	33,15	x	100 %	=	33,15
Superficie lorda piano S2	14,40	x	100 %	=	14,40
Superficie lorda balcone piano S2	16,00	x	30 %	=	4,80
Totale:	63,55				52,35

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 52,35 x €/mq. 550,00 = € 28.792,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **28.792,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.792,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.792,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore dei beni in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, scarsità di parcheggi, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per il bene pignorato sia di €/mq 550,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata (commerciale). Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalle planimetrie urbanistiche allegate alle varie pratiche edilizie assunte presso il Comune di Recanati, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 13/01/2026.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Omi, ecc., ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

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	deposito	52,35	0,00	28.792,50	28.792,50
				28.792,50 €	28.792,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.092,50**

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: **€. 27.092,50**

data 07/02/2026

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli