



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

dott. Alessandro Alessandrini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Cardarelli

CF:CRDGRL82R19E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Brigata Macerata, 28

telefono: 3400606765

email: gabrielecardarelli@gmail.com

PEC: gabriele.cardarelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO RECANATI VIALE DELLA REPUBBLICA 6, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 185 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA n. 6, piano: 8

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.420,00
Data di conclusione della relazione:	12/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati sig.ri Nicolae Adrian Lazar e Adriana Lazar, con regolare residenza anagrafica.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo rogata dal Notaio *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** il 07.03.2008 , Repertorio 38736/15691, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.03.2008 ai **NN.RG 4589 RP 1053** di formalità in favore di Unicredit Banca per la Casa s.p.a.. con sede in Milano (MI) – C.F.00078240421 e contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata in Romania il 02.09.1971 e *** DATO OSCURATO *** nato in Romania il 21.10.1969, per la complessiva somma di Euro 210.000,00 (capitale di Euro 140.000,00).

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo pubblico ufficiale Tribunale di Macerata il 20.10.2021 , Repertorio 38736/15691, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.03.2008 ai **NN.RG 4589 RP 1053** di formalità in favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con sede in Montecassiano Macerata e contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nato in Romania il 21.10.1969, per la complessiva somma di Euro 8.356,00 (capitale di Euro 6.738,18).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Macerata il 15.11.2023, Repertorio 178, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di MACERATA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05.01.2024 ai **NN.RG 207 RP 178** di formalità in favore di ITACA SPV srl. con sede in Conegliano (TV) – e contro *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nata in Romania il 02.09.1971 e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** nato in Romania il 21.10.1969.

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 insolite alla data della perizia: **€. 3.894,00**

Ulteriori avvertenze:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore *** DATO OSCURATO *** i debitori esecutati contano un debito al 04/12/2025 di euro 3.894,00 per spese ordinarie e straordinarie già deliberate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** nata in Romania il 02.09.1971 e *** DATO OSCURATO *** ***
DATO OSCURATO *** nato in Romania il 21.10.1969 , per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno, in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** il 07.03.2008, Repertorio 38735/15690, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di MACERATA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12.03.2008 ai **NN.RG 4498 RP 2940**.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nowak Sofia, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà , in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio *** DATO OSCURATO *** il 03.02.1988, Repertorio 120531, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate di MACERATA -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 12.02.1988 ai **NN.RG 1495 RP 1168**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili n 859/68 rilasciato dal Comune di Recanati in data 31.08.1968

Oggetto: Costruzione di fabbricato di piani 15+ piano terra

Richiedente: Sig. *** DATO OSCURATO *** , nato in Ancona il 19.04.1925

Variante n 83/70 del 05.03.1971

Richiedente: Sig. *** DATO OSCURATO ***

Oggetto: variante alla lic. 859/68

Certificato di collaudo del 24.11.1973

Autorizzazione di abitabilità del 19.12.1973

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che il bene oggetto di esecuzione identificato in Catasto al F 16 part 185 sub 35 , ricade, ai sensi del vigente PRG_progetto di variante urbanistica adeguato alle prescrizioni provinciali di cui alla D.G.P. n. 126 del 15/05/2013 in Zone di completamento B -sottozona B2- (art 13)

L'edificio ricade all'interno della perimetrazione del vincolo ambientale determinato dalla vicinanza del fiume (art 43).

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 B2:

Jf - Indice di Densità Fondiaria: 2,40 mc./mq.

H - Altezza Massima: 14,00 ml.

ART. 43 - VINCOLI VARI

Ancorché non indicate dal Piano le aree sottoposte a vincolo ambientale (idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico) sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali.

NOTA: Gli articoli di riferimento delle NTA sono riportati per esteso nell'allegato "Estratto NTA"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Difformità nella zona giorno: a sinistra della porta di ingresso è stata realizzata una spalletta non rappresentata e il muro di divisione tra cucina e soggiorno non è presente.
- Le opere di modifica finestre, come indicate nella variante del 1971, non sono state integralmente eseguite in quanto le finestre del soggiorno sono conformi alla pratica edilizia del 1969.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** tramite presentazione di pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/01

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo dell'immobile, consegna pratica edilizia in sanatoria = €2500,00
- Oblazione SCIA in sanatoria: €1.000,00
- Diritti di segreteria € 300,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Dal confronto con la planimetria in atti risultano difformità nella zona giorno: a sinistra della porta di ingresso è stata realizzata una spalletta non rappresentata e il muro di divisione tra cucina e soggiorno non è presente.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** tramite variazione catastale con procedura Docfa

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale con procedura DOCFA: €400,00
- Diritti di segreteria: €70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PORTO RECANATI VIALE DELLA REPUBBLICA 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO RECANATI VIALE DELLA REPUBBLICA 6, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 185 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIALE DELLA REPUBBLICA n. 6, piano: 8

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

FABBRICATO

L'immobile oggetto della presente procedura si trova all'interno di un edificio plurifamiliare a torre residenziale sito in Via della Repubblica a Porto Recanati.

L'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni '70 con struttura in cemento armato con chiusure in laterizio.

L'immobile oggetto di pignoramento, subalterno a destinazione residenziale (sub.35), è sito al piano ottavo ed è accessibile da corte condominiale privata.

Sub. 35

Si accede all'immobile tramite vano scala condominiale, dotato di ascensore.

Il portoncino di ingresso, blindato, dà accesso ad un piccolo disimpegno di 1,40x2,00 m circa.

Dal disimpegno si accede nella zona giorno, con cucina e salotto, che è un open space di circa 30,00 mq, pavimentato con rivestimento in gres effetto legno, rivestimento della cucina di colore grigio e tinteggiature di colore bianco.

Dalla zona giorno si accede alla zona notte attraverso un piccolo disimpegno che dà accesso a due camere ed un bagno.

Le due camere sono rispettivamente di 13,50 mq e di 7,00 mq, entrambe pavimentate con parquet e tinteggiate in bianco. Il servizio igienico, di circa 6,00 mq, è rivestito con gres sui toni del verde e dotato di lavabo, wc, bidet doccia.

Intorno a tutta l'abitazione è presente un balcone accessibile dalla zona giorno e dalla camera matrimoniale.

L'impianto di riscaldamento è con sistema di emissione a radiatori in alluminio, il generatore di calore, una caldaia a metano, è sito in bagno.

Gli infissi interni sono in legno con laccatura nera, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera tranne nei locali del bagno e nella camera singola.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, antenna, idrico funzionanti.

I muri esterni sono dotati di rivestimento a cappotto di 12 cm.

CLASSE ENERGETICA:



[115,09 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251104-043042-88681 registrata in data 04/11/2025

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
appartamento con balcone	73,00	x	100 %	=	73,00
Totale:	73,00				73,00

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: 27/11/2025

Fonte di informazione: Ag. Immobiliare 67-riferimento: RM01

Descrizione: Appartamento ristrutturato con vista mare e M.Conero

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto 6/b, Centro, Porto Recanati

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.493,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2025

Fonte di informazione: Ag. Sileoni immobiliare 2.0-riferimento: EK-124211637

Descrizione: Appartamento vista mare

Indirizzo: Trilocale via Salvo D'Acquisto 6, Centro, Porto Recanati

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.728,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2025

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif.300

Descrizione: APPARTAMENTO PANORAMICO IN PALAZZINA RISTRUTTURATA

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto 6/A, Centro, Porto Recanati

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.712,33 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/11/2025

Fonte di informazione: Ag. Tempocasa-Rif.395

Descrizione: APPARTAMENTO PANORAMICO IN PALAZZINA RISTRUTTURATA

Indirizzo: via Salvo D'Acquisto 6/A, Centro, Porto Recanati

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari-rovincia: MACERATA Comune: PORTO RECANATI -VIA SALVO D'ACQUISTO, ZONA PINETA, SANTA MARIA IN POTENZA Codice di zona: D2 (04/11/2025)

Domanda: Abitazioni civili: stato conservativo NORMALE

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.650,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari-rovincia: MACERATA Comune: PORTO RECANATI -VIA SALVO D'ACQUISTO, ZONA PINETA, SANTA MARIA IN POTENZA Codice di zona: D2 (04/11/2025)

Domanda: Abitazioni civili: stato conservativo OTTIMO

Valore minimo: 1.950,00

Valore massimo: 2.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, pervenendo ad un valore medio di 1.550,00 euro/mq.

Il dato ottenuto è stato confrontato con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture

Per valutare l'appetibilità del bene si è tenuto conto dell'attuale condizione del mercato immobiliare della città di Porto Recanati che negli ultimi anni ha mantenuto dei prezzi unitari di vendita mediamente più alti all'interno del contesto provinciale.

L'immobile risulta collocato in prossimità del lungomare e presenta infine una metratura richiesta sia per le locazioni estive che per un uso continuativo.

Il dato di partenza è stato ragguagliato utilizzando i coefficienti riportati nelle seguenti tabelle:

COEFFICIENTI CORRETTIVI PER LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE					
<i>incremento/decremento del valore base stimato +/- 20%</i>					
Aspetti generali					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Piano			1,50% 2	= ottimo	1,50%
Esposizione		15,00%	1,00% 2	= ottimo	1,00%
Panoramicità / Visibilità			0,50% 2	= ottimo	0,50%
Totali aspetti generali			3,00%		3,00%
Caratteri distributivi					
	<i>Fattore</i>	<i>peso</i>	<i>inc./dec.</i>		<i>valutazione</i>
Taglio		15,00%	1,00% 2	= ottimo	1,00%
Distribuzione			0,50% 2	= ottimo	0,50%
Balconi			1,00% 2	= ottimo	1,00%

Luminosità		0,50%	2	= ottimo	0,50%
Totali caratteri distributivi		3,00%			3,00%

Stato di Conservazione

Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Vetustà dell'immobile	40,00%	4,00%	0	= normale	0,00%
Manutenzione dell'immobile		1,60%	1	= buono	0,80%
Qualità architettonica dello stabile		1,60%	0	= normale	0,00%
Manutenzione dell'edificio		0,80%	2	= ottimo	0,80%
Totali stato di conservazione		8,00%			1,60%

Materiali

Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Finiture	20,00%	1,00%	0	= normale	0,00%
Infissi		1,00%	2	= ottimo	1,00%
Impianti		1,00%	0	= normale	0,00%
Classe energetica		1,00%	2	= ottimo	1,00%
Totali materiali		4,00%			2,00%

Aspetti giuridici e amministrativi

Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Regolarità amministrativa e certificazioni	5,00%	0,50%	0	= normale	0,00%
Proprietà		0,33%	0	= normale	0,00%
Locazione		0,17%	2	= ottimo	0,17%
Totali aspetti giuridici e amministrativi		1,00%			0,17%

Contesto urbano

Fattore	peso	inc./dec.		valutazione	
Parcheggio	5,00%	0,50%	1	= buono	0,25%
Efficienza dei servizi pubblici		0,33%	0	= normale	0,00%
Rumorosità della zona		0,17%	0	= normale	0,00%
Totali contesto urbano		1,00%			0,25%

Coefficiente correttivo totale 10,02%

STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

(Metodo sintetico comparativo)

s 1 Valore unitario medio	€ 1.550,00
s 2 Coefficiente correttivo	10,02%
s 3 Valore	€ 1.705,26

In virtù di tali considerazioni si perviene ad un valore al metro quadrato lordo di 1.705,26 €/mq, arrotondato a 1.700,00 €/mq

(Valore= 1.700,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,00 x 1.700,00 = **124.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-12.410,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.690,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Porto Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI_PORTO RECANATI Fascia/zona: Periferica/VIA SALVO D'ACQUISTO, ZONA PINETA, SANTA MARIA IN POTENZA Codice di zona: D2

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	73,00	0,00	111.690,00	111.690,00
				111.690,00 €	111.690,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.270,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.420,00**

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
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:	€. 107.420,00

data 12/12/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Cardarelli