



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott.ssa Filomena di Gennaro

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrico Marinaro

CF:MRNNRC79L03L113E
con studio in MONTELUPONE (MC) C.da San Firmano n. 34
telefono: 3404031343
email: enri3779@hotmail.com
PEC: enrico.marinaro@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2023

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

A cantina a PORTO RECANATI Via Paradiso Azzurro 1, frazione Lotto A - Edificio A - Scala D - Interno 80 - Piano S1 della superficie commerciale di **4,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (della superficie commerciale di 4,60 mq per la quota di 1/1 diritto di proprietà di (indicato al piano interrato di un complesso residenziale su 6 livelli fuori terra ed uno interrato sito nel comune di Porto Recanati, Via Paradiso Azzurro n. 1 - LOTTO A - EDIFICIO A - SCALA D - INTERNO 80 - PIANO S1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, interno 80, scala Scala D - Lotto A - Edificio A, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 477 sub. 328 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 22,57 Euro, indirizzo catastale: VIA PARADISO AZZURRO n. 1 - LOTTO A - Edificio A - Scala D - Interno 80 , piano: Piano S1, intestato a Miceli Francesco

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1989.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.707,11
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.707,11
Data di conclusione della relazione:	13/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero; l'esecutato dichiara di non avere più a sua disposizione le chiavi per l'accesso allo stesso pertanto si è provveduto all'accesso forzoso mediante l'ausilio di un fabbro. Le chiavi di accesso sono in possesso del custode giudiziario.



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 **giudiziale** attiva, registrata il 24/01/2011 a CC.RR.II. Tribunale Civile di Ancona - Sez. Dist. Jesi ai nn. Rep. 78, iscritta il 24/02/2011 a CC.RR.II. Tribunale Civile di Ancona - Sez. Dist. Jesi ai nn. Reg. Part. 499 - Reg. Gen. 2725, a favore di UNICREDIT S.P.A., contro derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €97.378,48

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 22/03/2011 a CC.RR.II. Tribunale Civile di Ancona - Sez. Dist. Jesi ai nn. Rep. 197, iscritta il 29/03/2011 a CC.RR.II. Tribunale Civile di Ancona - Sez. Dist. Jesi ai nn. Reg. Part. 884 - Reg. Gen. 4536, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FALCONARA MARITTIMA - SOCIETA' COOPERATIVA, contro derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €30.000,00.

Importo capitale: €15.417,42

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 24/03/2011 a CC.RR.II. Tribunale di Rimini ai nn. 540/2011, iscritta il 08/04/2011 a CC.RR.II. Tribunale di Rimini ai nn. Reg. Part. 1037 - Reg. Gen. 5185, a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI, contro derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €13.000,00.

Importo capitale: €6.796,09

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 24/03/2011 a CC.RR.II. Tribunale di Rimini ai nn. 539/2011, iscritta il 12/04/2011 a CC.RR.II. Tribunale di Rimini ai nn. Reg. Part. 1067 - Reg. Gen. 5405, a favore di BANCA POPOLARE VALCONCA SOC. COOP. PER AZIONI, contro derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €45.000,00.

Importo capitale: €22.543,46

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 12/03/2012 a CC.RR.II. del Tribunale di Ancona ai nn. 314/2012, iscritta il 20/03/2012 a CC.RR.II. del Tribunale di Ancona ai nn. Reg. Part. 502 - Reg. Gen. 3819, a favore di BANCA MARCHE S.P.A., contro derivante da Decreto Ingintivo.

Importo ipoteca: €300.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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:

... la quota di 1/1, con atto stipulato il 25/10/2001 a firma di Dott. Barmann Francesco ai nn. rep. 64319 di repertorio, trascritto il 02/11/2001 a CC.RR.II. Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 10126

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica **N. Concessione Edilizia n. 1513/89** e successive varianti, intestata a Impresa Rozzi Cav. Costantino - Folignano (AP) - Via Assisi 84, per lavori di Realizzazione di Complesso Turistico Residenziale, rilasciata il 25/01/1990 con il n. 1513/89 di protocollo, agibilità del 06/06/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.P. n. 33 del 12/02/2013 - D.G.P. n. 126 del 15/05/2013, l'immobile ricade in zona Zona di Completamento - B -. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 13 NTA - Sottozona B1

Jf - Indice di Densità Fondiaria : 3,00 mc/mq

H - Altezza massima: 14 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



SERVIZI

spazi verde
supermercato
musei
campo da tennis
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

ferrovia
autostrada
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

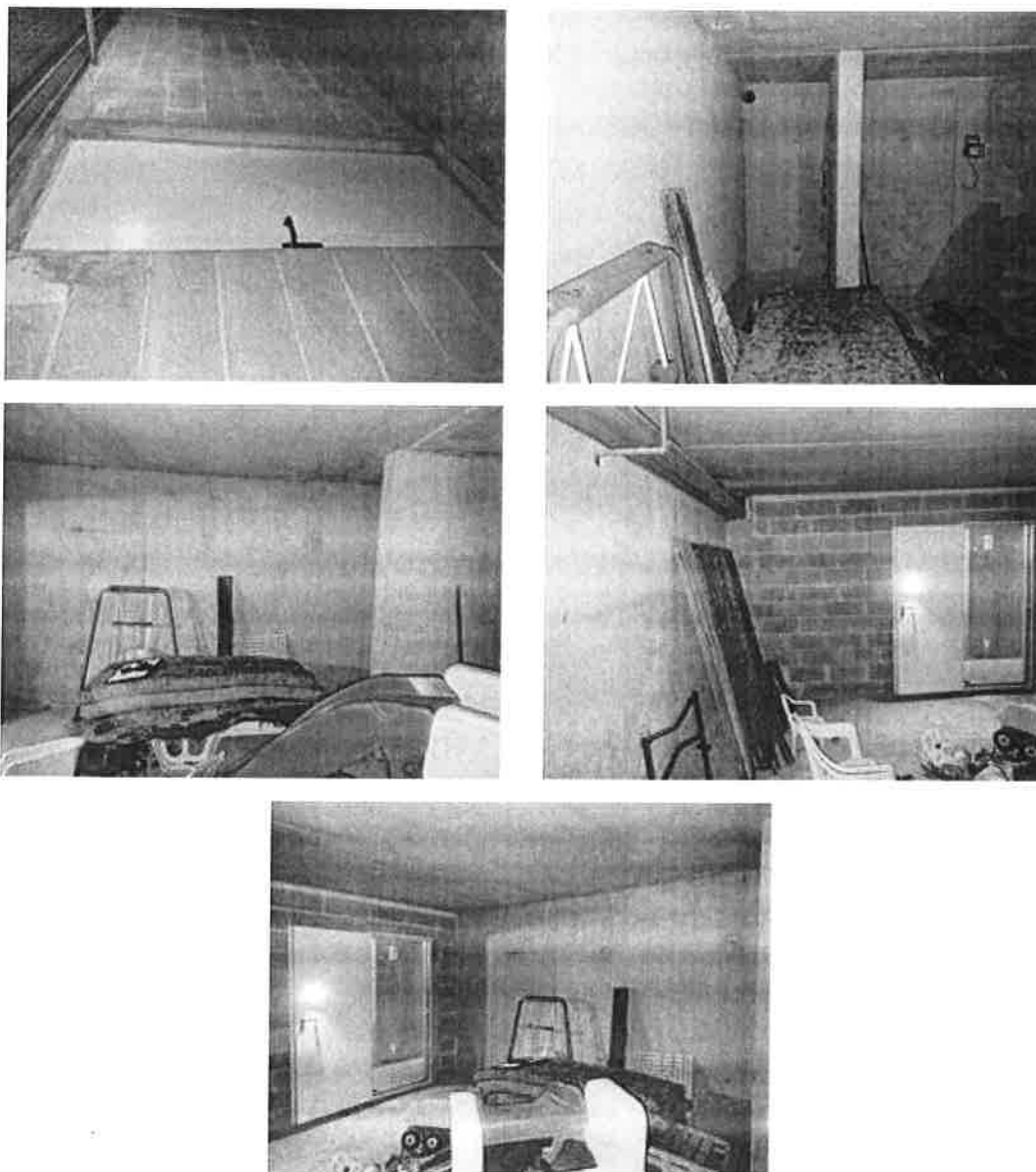
L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è un locale a destinazione cantina (C/2) sito al piano interrato di un importante e vasto complesso residenziale di 7 piani (6 fuori terra ed uno dentro terra) edificato tra il 1989 ed il 1995 nella zona nord dell'abitato di Porto Recanati nella fascia compresa tra la linea ferroviaria adriatica ed il mare nei pressi del famoso edificio paleo-industriale ("Capannone Nervi") realizzato dall'Ing. Nervi per una ditta produttrice di fertilizzanti; il complesso presenta una forma circolare tipo "anfiteatro" con spazio centrale ad uso piscina condominiale con struttura spaziale a telai in c.a. e tamponature perimetrali e tramezzature interne in blocchi di laterizio.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI ESECUZIONE

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è situata al piano interrato; il cespite ha una superficie commerciale di 4,60 mq ed altro non è che un unico vano alto 2,50 m adibito a cantina e privo di qualsiasi utenza. Tre pareti sono in calcestruzzo armato ed una in blocchi di calcestruzzo tutte prive di intonaco e tinteggiatura; il calpestio è dotato di pavimentazione di tipo "industriale" ed il soffitto è anch'esso non intonacato e tinteggiato. La porta di accesso è una porta di tipo tagliafuoco in metallo.

Il vano ha forma pressochè rettangolare di 23,00 mq circa di superficie ed è accessibile dal corridoio del piano interrato dalla scala condominiale D.

AVENDO L'IMMOBILE DESTINAZIONE C/2 ED ESSENDO PRIVO DI TUTTE LE UTENZE IMPIANTISTICHE NON E' SOGGETTO A STUDIO SUL CONTENIMENTO ENERGETICO.

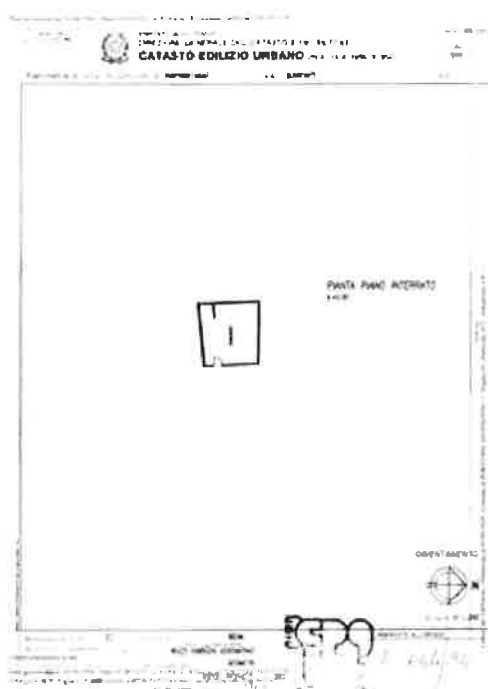


CONSISTENZA:

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	
Cantina non collegata a vano principale	23,00	x	20 %	=	4,60
Totale:	23,00				4,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito Fallimenti.it

Descrizione: Magazzino al piano primo sottostrada

Indirizzo: Viale Montecatini - Porto Recanati

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.416,00 pari a 339,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sito idealista.it

Descrizione: cantina all'asta a Santa Lucia - Costa dei Ricchi

Indirizzo: C.da Mattonata 50 - Recanati

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.650,00 pari a 116,25 Euro/mq

Valore massimo: 3.400,00

Il più probabile valore di mercato dei beni immobili verrà pertanto calcolato con il metodo della stima

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,60 x 2.057,45 = 9.464,27

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti K1, K2, K3	-757,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.707,11

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.707,11

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	4,60	0,00	8.707,11	8.707,11
				8.707,11 €	8.707,11 €

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: € 8.707,11

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: € 8.707,11

data 13/04/2026

il tecnico incaricato
Enrico Marinaro

