



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



ASTALEGALE.NET



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



tecnico incaricato: Enrico Marinaro

Pagina 1 di 11



LOTTO 1

ASTE
QUIDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1/1 diritto di proprietà di
un complesso residenziale
, Via Paradiso Azzurro n.

- cala D - Interno 80 , piano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE **2. DESC**

ASTE GIUDIZIARIE®
della relazione:

ASTE Alla data
GIUDIZIARIE disposizione
l'ausilio di

securato dichiara di non
è provveduto all'accesso
del custode giudiziario.

ASTE
04/2026
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Emitted by: ENRICO MARINARO Emissor Da: ABIRAPEC EIL QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33106d7f7503485f580a26a19aad0fb9



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.*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 0,00

€ 0,00

ASTE GIUDIZIARIE **6. ATTUALITÀ**

TARI: ASTE GIUDIZIARIE®

... 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

ASTE GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICA
Concession
n. 1513/89

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

one urbanistica N. Conces
zi Cav. Costantino - Folig

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

ASTE GIUDIZIARIE **8. GIUD.**

ASTE GIUDIZIARIE®



CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PORTO RECANATI VIA PARADISO AZZURRO 1, FRAZIONE LOTTO A -
EDIFICIO A - SCALA D - INTERNO 80 - PIANO S1

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 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 .

) unicato 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.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area
mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Porto Recanati, Potenza Picena,
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: Centro storico e
lungomare di Porto Recanati a 500 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

spazi verde
supermercato
musei
campo da tennis
verde attrezzato

buono ★★★★★★
eccellente ★★★★★★
nella media ★★★★★★
buono ★★★★★★
buono ★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia
autostrada
superstrada

ASTE
GIUDIZIARIE®

abbastanza buona ★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★
ottimo ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

peggiore ★★★★★★
peggiore ★★★★★★
peggiore ★★★★★★
buono ★★★★★★
peggiore ★★★★★★
peggiore ★★★★★★

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

tecnico incaricato: Enrico Marinaro

Pagina 7 di 11



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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare (I Semestre 2025) - per abitazione civile in stato di conservazione normale

Valore minimo: 2.550,00

Valore massimo: 3.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima comparativa o di raffronto. Nell'elaborazione della stima si è applicato il procedimento sintetico utilizzando, come elemento base, il metro quadro di superficie commerciale. I valori di riferimento sono stati ricavati considerando i dati pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, nonché i dati ottenuti mediante indagini di mercato svolte personalmente dal sottoscritto su immobili simili (ubicazione, tipologia, ecc...). Il valore stimato dell'immobile si ottiene moltiplicando la sommatoria delle singole superfici commerciali, opportunamente ponderate, per il valore di riferimento al metro quadro. Di seguito si riportano alcune definizioni necessarie ai fini del calcolo delle superfici commerciali.

La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali ed accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo (di ornamento quali balconi, terrazzi, pati e giardini, di servizio quali cantine, soffitte, posti auto coperti o scoperti, ecc...).

La superficie commerciale di vani principali ed accessori diretti si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. Quest'ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti ad uso comune di un edificio o con un'altra unità immobiliare. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero sono da considerare fino ad uno spessore di 50 cm; i muri in comunione, che vengono computati nella misura massima del 50%, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie così ottenuta può essere arrotondata per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98); nella fattispecie la superficie verrà arrotondata per difetto. In assenza di pertinenze esclusive la superficie commerciale coincide con la superficie coperta. La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

La superficie commerciale di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare si misura: per balconi, terrazzi e similari fino al contorno esterno; per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'unità immobiliare fino al confine di proprietà, ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzaria dello stesso.

La superficie commerciale di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare si misura al lordo dei muri perimetrali esterni fino alla mezzaria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoio, lavatoi, scale, ecc...) ovvero altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata si ottiene moltiplicando la superficie commerciale per un opportuno coefficiente scelto in base al tipo di pertinenza.

La superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare è pari: nel caso di aree scoperte, al 10% della superficie commerciale, fino ad una superficie pari a quella dell'unità immobiliare, al 2% per un'eventuale restante parte di superficie eccedente tale limite; nel caso di balconi, terrazzi e similari occorre specificare se sono comunicanti o meno con l'unità immobiliare. Nel primo caso (comunicanti) la superficie va computata nella misura del 30% di quella commerciale fino ad un massimo di 25 mq; nel secondo caso (non comunicanti) la superficie va computata nella misura del 15% di quella commerciale fino ad un massimo di 25,00 mq, nella misura del 5 di quella commerciale per eventuale quota eccedente 25,00 mq.

La superficie omogeneizzata di pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare è pari: al 50% di quella commerciale qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare; 25% di quella commerciale qualora non comunicanti con l'unità immobiliare.

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

tecnico incaricato: Enrico Marinaro

Pagina 9 di 11

ASTE GIUDIZIARIE®

svolte
eguen-
si è in

**ASTE
GIUDIZIARIE®**



ASTE
GIUDIZIARIE

li avere un ulteriore riscon
compra-vendita nella zona

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ente di analisi (**K1**): rig

- Superfici
Quindi
€mq=

interne
decide
ASTE
GIUDIZIARIE®

à) del cespite è pari a 23
ale al lordo dei coefficient

i)

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: ENRICO MARINARO Emesso Da: ARIBAPEC ELLI QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 33106d77503485f580a26a10aad0f109



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

tecnico incaricato: Enrico Marinaro
Pagina 11 di 11



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®