



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY



DEBITORE:



GIUDICE:

dott.ssa Filomena Di Gennaro



CUSTODE:

ivg Avv. Eugenio Brunieri



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pierluca Trucchia

CF:TRCPLC64S27F496P

con studio in MONTEFANO (MC) Piazza Braccini, 2

telefono: 0733852905

fax: 0733852905

email: p.trucchia@tin.it

PEC: pierluca.trucchia1@geopec.it



tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 177/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO RECANATI Via Salvo D'Acquisto 8, della superficie commerciale di **67,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento di circa 65 mq più balcone di mq.11 sito al 7° piano (scala A) del complesso immobiliare denominato "Hotel House" posto in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 105, scala A, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 148 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Potenza 8, piano: 7 interno 105 scala A, intestato a derivate da Atto di compravendita notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 18/09/2009 Rep. 18029
Coerenze: L'appartamento confina a Nord con disimpegno comune, ad Est con interno 104, a Sud e Ovest con spazi condominiali.
L'intero edificio sviluppa 16 piani (15 piani fuori terra ed 1 piano interrato) edificato nel 1966.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	67,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.875,00
Data di conclusione della relazione:	19/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo.
Come riportato nella prima relazione del custode giudiziario, al momento del sopralluogo, l'immobile era occupato dal Sig. in qualità di convivente dell'esecutato.





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** attiva, stipulata il 18/09/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni ai nn. 18030/7581 di repertorio, a favore di Barclays Bank Plc, contro derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 68.400.

Importo capitale: € 22.800.

Durata ipoteca: anni 30

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare, stipulata il 16/08/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Macerata ai nn. 2435 di repertorio, a favore di Cattleya Mortgage Finance s.r.l., contro derivante da Atto.

Atto trascritto presso l'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata in data 27/09/2024 al n. 13742/10759.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 498,64

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 305,79

Ulteriori avvertenze:

L'attuale amministratore del condominio, nominato in via Giudiziale, è l'Avv. Enrica Fedeli rintracciabile al n. 0734/600459 e/o fedeli.enrica@gmail.com. In data 30/09/2025 mi ha comunicato la posizione condominiale dell'esecutato riportata in perizia.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 3 di 12





per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 18/09/2009), con atto stipulato il 18/09/2009 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. 18029/7580 di repertorio, trascritto il 22/09/2009 a Macerata ai nn. 14462/8454

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/07/1989 fino al 18/09/2009), con atto stipulato il 21/07/1989 a firma di Notaio Fanti ai nn. 46935 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a Macerata ai nn. 8102/5556

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Nulla Osta per esecuzione dei lavori N. **574/67**, intestata a
per lavori di Costruzione di un fabbricato a 15 piani, rilasciata il 26/01/1967, agibilità del 10/09/1970

Autorizzazione Edilizia N. **807/68**, intestata a . per lavori di variante alla
concessione 574/67, rilasciata il 28/08/1968, agibilità del 10/09/1970

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Zona Residenziale di Completamento. 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:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Norme igienico sanitarie e salubrità dell'immobile (normativa di riferimento: D.M. 5 luglio 1975, DPR 380/2001 e Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di manutenzione straordinaria per il recupero degli spazi interni con particolare riferimento alla cucina ed al bagno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di manutenzione: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a è riferita solamente a porzione dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: R.D. 8/10/1931, n. 1572)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/90 e succ.mod.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere di manutenzione straordinaria

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

Costi di regolarizzazione:

- manutenzione impianto idrico, elettrico e termico: € 6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a unità oggetto dell'esecuzione

BENI IN PORTO RECANATI VIA SALVO D'ACQUISTO 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO RECANATI Via Salvo D'Acquisto 8, della superficie commerciale di **67,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di valutazione è un appartamento di circa 65 mq più balcone di mq.11 sito al 7° piano (scala A) del complesso immobiliare denominato "Hotel House" posto in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale/artigianale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 105, scala A, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 16 particella 148 sub. 133 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Maria in Potenza 8, piano: 7 interno 105 scala A, intestato a ~~XXXXX~~ ~~XXXXX~~, derivante da Atto di compravendita notaio Sanangelantoni di Civitanova Marche del 18/09/2009 Rep. 18029

Coerenze: L'appartamento confina a Nord con disimpegno comune, ad Est con interno 104, a Sud e Ovest con spazi condominiali.

L'intero edificio sviluppa 16 piani (15 piani fuori terra ed 1 piano interrato) edificato nel 1966.

L'intero edificio sviluppa 16 piani, 15 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

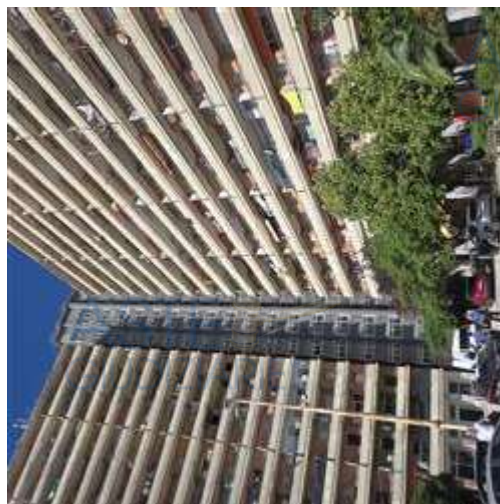
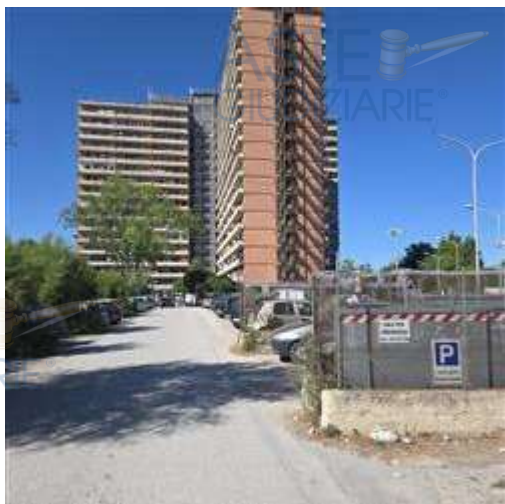
ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

campo da calcio
campo da tennis

ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media

al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
ferrovia distante 2 km

buono

buono

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:

ASTE
GIUDIZIARIE®

buono

buono

scarso



tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 7 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



al di sopra della media
pessimo
pessimo
pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno con balcone vista Sud/Est, cucina, due camere e bagno in pessimo stato di conservazione. Le finiture sono completamente da risanare, non è presente l'impianto di riscaldamento e tutte le aree nelle quali ci sono adduzioni e scarichi acque nere sono in pessimo stato di manutenzione (cucina e w.c.). Nel w.c. è presente uno scaldabagno per l'acqua calda sanitaria ed in cucina viene utilizzata una bombola a gas. Gli infissi sono in legno pre-verniciato (da sistemare e/o sostituire completamente considerando la vetustà) compresa la porta di ingresso che è un semplice infisso in legno tamburato con cilindro in ferro. Pavimenti e rivestimenti da rifare completamente compreso il terrazzo.



CLASSE ENERGETICA:



[197,29 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251017-043042-86337 registrata in data
17/10/2025



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	65,00	x	100 %	=	65,00
Balcone esclusivo	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	76,00				67,75



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 8 di 12





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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 231/2021

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzioni di complesso immobiliare sito a Porto Recanati, Via Salvo D'Acquisto 8 (denominato Condominio Hotel House), costituite da appartamento di civile abitazione al piano 15 scala A int.9, della superficie coperta di mq 65 circa e garage al piano S1, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 16: part.148 sub 247, cat.A/3, cl.3, vani 4, superficie catastale mq.68, R.C. €.382,18, Via Santa Maria in Potenza n.8, scala A int.219 piano 15, b.c.n.c. le part.11e 205 – 206 e 207 del foglio 16; part.148 sub 550, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.16, superficie catastale mq.16, R.C. €.22,31, Via Santa Maria in Potenza n.16 scala B int.50 piano S1, b.c.n.c. le part.11e 205 e 206 del foglio 16., 1

Indirizzo: Via Salvo d' Acquisto, 8 Porto Recanati, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 32.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 177/2015

Descrizione: Appartamento categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani rendita 382,18, 1

Indirizzo: Via Salvo d'Acquisto, 8 Porto Recanati, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.810,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.810,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 371/2013

Descrizione: Piena proprietà su appartamento della superficie commerciale di mq 69,70, piano 13, scala A, int.8 (ex 188)., 2

Indirizzo: Via Salvo D'Acquisto , 8 Porto Recanati, MC

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 9 di 12





Prezzo: 7.200,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 27.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 7.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 6



COMPARATIVO 4

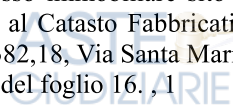
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 21/06/2023
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 371/2013

Descrizione: diritti di piena proprietà su appartamento della superficie commerciale di mq. 71,00 al piano 12 (interno di piano 12/A/12) scala A di complesso immobiliare sito a Porto Recanati, Via Salvo D'Acquisto 8 (denominato Hotel House), distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 16 part. 148 sub 205, cat.A/3, cl.3, vani 4, R.C. €.382,18, Via Santa Maria in Potenza piano 12. Beni comuni n.c. (enti urbani) le part.ile 205 – 206 e 207 del foglio 16. , 1

Indirizzo: VIA SALVO D'ACQUISTO 8 Porto Recanati, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.850,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 54.315,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 15.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 8



COMPARATIVO 5

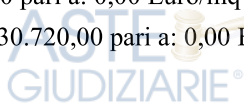
Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/11/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 155/2007

Descrizione: Diritti di piena proprietà su negozio posto al piano terra della sup. di mq. 54 con diritti sulle parti comuni. Occupato dall'esecutato., 1

Indirizzo: Via SALVO D'ACQUISTO, 8 Porto Recanati, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.720,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 76.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 30.720,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 4.00 m
Numero Tentativi: 11



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/02/2021
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 60/2017

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione al piano 1° scala B, int. 4, della superficie commerciale di mq. 66,45, compreso nel complesso immobiliare denominato Condominio "Hotel House", distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 16 part. 148





sub 272, cat. A/3, cl.3, vani 4, R.C. €. 382,18, piano 1, int. 4, scala B., 1
Indirizzo: Frazione S. Maria in Potenza, Via Salvo D'Acquisto, 8 Porto Recanati, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 13.500,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 18.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 6.00 m
Numero Tentativi: 5



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,75 x 500,00 = 33.875,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.875,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.875,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare mediante il sopralluogo effettuato sia nell'unità immobiliare esecutata, sia nel complesso condominiale che si presenta molto degradato. I dati del sopralluogo, le analisi effettuate, gli esiti delle numerose aste immobiliari per gli immobili simili e mediante il criterio di stima del valore di mercato mi hanno portato a stabilire il più probabile di vendita. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero più che sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quello da stimare oggetto dell'esecuzione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Porto Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: Aste esecutive



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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 11 di 12





A	appartamento	67,75	0,00	33.875,00	33.875,00
				33.875,00 €	33.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 11.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 22.875,00

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:

€ 22.875,00

data 19/10/2025

il tecnico incaricato
Pierluca Trucchia



tecnico incaricato: Pierluca Trucchia

Pagina 12 di 12

