

TRIBUNALE ORDINARIO di MACERATA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Creditore procedente:***HOIST ITALIA S.r.l.***Debitore esecutato:**Procedura esecutiva:***R.G. n. 58/2025***Giudice Es.:***Dott. Andrea Enrico POLIMENI***Tecnico incaricato:***Ing. Paolo CAMERTONI***Oggetto:***ELABORATO PERITALE****Macerata, 26/04/2026**

QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE LOTTO UNICO

Trascrizione atto pignoramento: Agenzia Entrate, Dir. Prov.le di Macerata,
Ufficio provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare
nota del **28/05/2025** n.ri **R.g. 8177, R.p. 6114**

QUOTA COLPITA – UBICAZIONE – DESTINAZIONE – DATI CATASTALI

Quota colpita:	1/2 + 1/2 del Diritto di proprietà
Destinazione:	Abitazione di tipo civile via A. Pacinotti 18, 62017 – Porto Recanati (MC)
Dati catastali:	Foglio 12 – part.lla 1438, sub 32 – Cat. A/3 – Classe 3 – Consistenza 5.5 vani – Sup. catastale 96 m ² – Piano 3, Rendita € 525,49
Quota colpita:	1/2 + 1/2 del Diritto di proprietà
Destinazione:	Box auto via A. Pacinotti 18, 62017 – Porto Recanati (MC)
Dati catastali:	Foglio 12 – part.lla 1438, sub 50 – Cat. C/6 – Classe 4 – Consistenza 26 m ² – Sup. catastale 28 m ² – Piano S1, Rendita € 51,03
Quota colpita:	1/2 + 1/2 del Diritto di proprietà
Destinazione:	Cantina via A. Pacinotti 18, 62017 – Porto Recanati (MC)
Dati catastali:	Foglio 12 – part.lla 1438, sub 55 – Cat. C/2 – Classe 3 – Consistenza 8 m ² – Sup. cat. 10 m ² – Piano S1, Rendita € 11,16
Quota colpita:	1/2 + 1/2 del Diritto di proprietà
Destinazione:	Posto auto esterno via A. Pacinotti 18, 62017 – Porto Recanati (MC)
Dati catastali:	Foglio 12 – part.lla 1438, sub 62 – Cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza 12 m ² – Sup. catastale 12 m ² – Piano T, Rendita € 14,25

VALORE MERCATO:	€ 221'000
BASE D'ASTA:	€ 198'900

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:	corrisponde
Comproprietari non eseguiti:	non sussistono
Documentazione ex art. 567 cpc:	conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 cc:	sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:	non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:	le formalità esistenti potranno essere tutte cancellate alla vendita
Stato di occupazione:	occupato

Note del CTU

- Nella nota di trascrizione della denuncia di successione del 02/07/1997 è indicato un immobile con errato identificativo catastale (cfr. par. 1.11: Provenienze ventennali);
- Sono presenti incongruenze tra gli identificativi degli immobili indicati nella Nota di trascrizione della "Tacita accettazione dell'eredità" e quelli indicati nella Nota di trascrizione della Denuncia di successione (cfr. par. 1.11: Provenienze ventennali);
- Difformità planimetrica riscontrata relativa al Sub 32 (cfr. par. 1.14: Regolarità edilizia);
- Sono presenti oneri di natura condominiale (cfr. par. 1.15: Vincoli o oneri condominiali).

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Paolo Camertoni

Sommario

Premessa	4
1. LOTTO UNICO – Foglio 12, mapp.le 1438, sub 32, 50, 55 e 62	5
1.1. Descrizione dei beni pignorati	5
1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567	6
1.3. Titolarità	6
1.3.1 - U.I. Sub 32.....	6
1.3.2 - U.I. Sub 50.....	7
1.3.3 - U.I. Sub 55.....	7
1.3.4 - U.I. Sub 62.....	7
1.4. Confini	7
1.4.1 - U.I. Sub 32.....	7
1.4.2 - U.I. Sub 50.....	8
1.4.3 - U.I. Sub 55.....	8
1.4.4 - U.I. Sub 62.....	8
1.5. Consistenza	8
1.6. Identificazione e cronistoria catastale	9
1.6.1 - U.I. Sub 32.....	9
1.6.2 - U.I. Sub 50.....	10
1.6.3 - U.I. Sub 55.....	11
1.6.4 - U.I. Sub 62.....	13
1.6.5 – Foglio 12, part.lla 1438.....	14
1.6.6 – Foglio 12, part.lla 508 (soppresso).....	15
1.7. Stato Conservativo	21
1.8. Parti Comuni	21
1.9. Caratteristiche costruttive prevalenti	22
1.10. Stato di occupazione	22
1.10.1 - U.I. Sub 32.....	22
1.10.2 - U.I. Sub 50.....	22
1.10.3 - U.I. Sub 55.....	22
1.10.4 - U.I. Sub 62.....	22
1.10.5 – Contratti di locazione.....	22
1.11. Provenienze Ventennali	23
1.11.1 - U.I. Sub 32-50-55-62.....	23
1.12. Formalità Pregiudizievoli	30
1.13. Inquadramento Urbanistico	32

1.14. Regolarità Edilizia	32
U.I. SUB 32: Difformità urbanistica-edilizia riscontrata.....	33
1.15. Vincoli o oneri condominiali	35
2. STIMA	36
2.1. Metodo di stima	36
2.2. Processo di stima	36
CONCLUSIONI.....	40

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Premessa

Il sottoscritto Ing. Paolo Camertoni, in qualità di libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Macerata al n. A1661 e all'Elenco Nazionale dei Periti e Consulenti Tecnici d'Ufficio rispettivamente con n. 170 e n. 108, con comunicazione PEC del 02/02/2026 è stato nominato per la procedura in oggetto Esperto ex art. 568 c.p.c. per la perizia di stima e in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

1. LOTTO UNICO – Foglio 12, mapp.le 1438, sub 32, 50, 55 e 62

1.1. Descrizione dei beni pignorati

I beni oggetto di pignoramento consistono in una unità immobiliare a destinazione residenziale e relative pertinenze costituite da rispettive unità immobiliari a destinazione autorimessa, cantina e posto auto esterno.

L'unità abitativa principale è composta da un appartamento situato al piano terzo, inserito in un edificio condominiale, al seguente indirizzo:

via Antonio Pacinotti civ. n. 18, c.a.p. 62017, Porto Recanati (MC).

L'edificio è situato in un contesto urbanistico a destinazione prettamente residenziale, caratterizzato da edifici plurifamiliari prevalentemente di carattere condominiali.

L'immobile in oggetto risulta realizzato con Permesso di costruire rilasciato in data 02/07/2007 e Richiesta di rilascio del certificato di agibilità in data 14/12/2009.

Si sviluppa in n. 4 piani fuori terra e un piano seminterrato, con struttura portante intelaiata in cemento armato, e orizzontamenti in laterocemento.

Le facciate dell'edificio risultano in parte con tamponatura in muratura faccia vista e in parte intonacate, la copertura è caratterizzata con pendenza a padiglione e manto in tegole di laterizio.

Gli immobili oggetto di perizia sono di seguito distinti:

1. **appartamento residenziale (sub 32)**, situato al piano terzo, con accesso condominiale dalla pubblica via Pacinotti, raggiungibile sia dal vano scala comune sia dall'impianto ascensore, anch'esso condominiale, collocato all'interno del fabbricato.

L'unità immobiliare si sviluppa con un vano adibito a soggiorno e cucina, al quale si accede direttamente dall'ingresso principale, un disimpegno di distribuzione alle n. 2 camere, al locale adibito a studio e ai n. 2 servizi igienici; l'appartamento è dotato di n. 2 balconi con affaccio rispettivamente sul lato frontale del fabbricato e sul lato posteriore;

2. **box auto (sub 50)**, situato al piano seminterrato con accesso carrabile dalla pubblica via Pacinotti tramite rampa comune;
3. **cantina (sub 55)**, situata al piano seminterrato e accessibile tramite vano scala comune interno al fabbricato;
4. **posto auto esterno (sub 62)**, situato al piano strada collocato all'interno del piazzale di proprietà condominiale circoscritto da parapetto in c.a. di recinzione e accesso carrabile dalla limitrofa pubblica via Galvani.

L'unità abitativa è dotata di serramenti esterni con vetrocamera e telaio in legno.

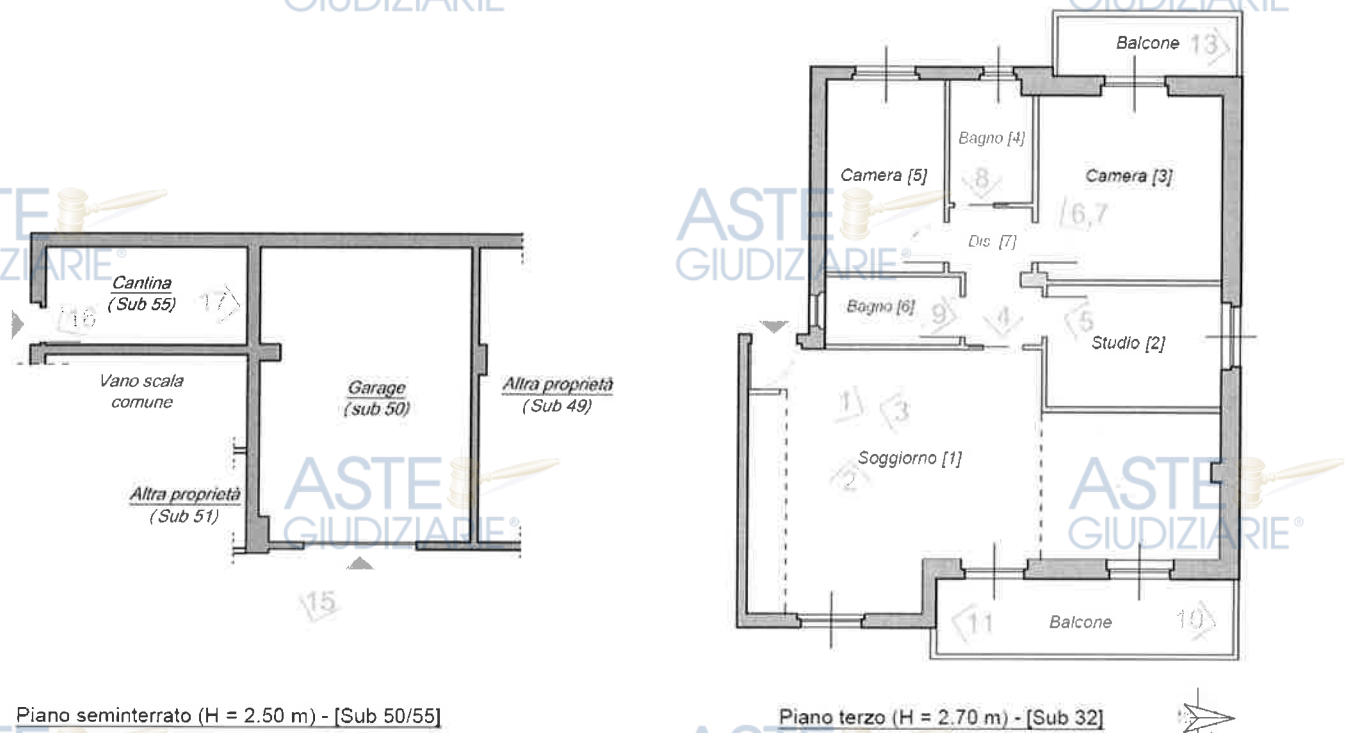
L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas metano posizionata all'esterno e terminali di emissione a radiatori in ghisa parete.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli impianti termo-idricosanitario e elettrico risultano funzionanti e dotati delle dichiarazioni di conformità.

Per quanto riguarda le finiture e rivestimenti interni, l'appartamento si presenta con pavimenti e rivestimenti in gres e pareti rivestite in gres fino a un'altezza di c.a 120 cm per il locale bagno principale mentre per i vani restanti risultano intonacate a civile e tinteggiate.

Di seguito si riporta la planimetria generale con indicati i punti di presa fotografica rilevati in occasione del sopralluogo del 23/02/2026.



1.2. Completezza Documentazione Ex Art. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., c. 2 risulta completa.

1.3. Titolarità

1.3.1 - U.I. Sub 32

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- [Illegible]
- [Illegible]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/2);
- Proprietà 1/2).

Dall'atto di provenienza del 19/02/2010 reperito dal sottoscritto Esperto, l'immobile risulta acquistato dagli esecutati in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE 1.3.2 - U.I. Sub 50

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

-
-

'7F;

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **proprietà 1/2);**
- **proprietà 1/2).**

Dall'atto di provenienza del 19/02/2010 reperito dal sottoscritto Esperto, l'immobile risulta acquistato dagli esecutati in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE 1.3.3 - U.I. Sub 55

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

-
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **Proprietà 1/2);**
- **(Proprietà 1/2).**

Dall'atto di provenienza del 19/02/2010 reperito dal sottoscritto Esperto, l'immobile risulta acquistato dagli esecutati in regime di separazione dei beni.

ASTE GIUDIZIARIE 1.3.4 - U.I. Sub 62

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

-
-

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **proprietà 1/2);**
- **proprietà 1/2).**

Dall'atto di provenienza del 19/02/2010 reperito dal sottoscritto Esperto, l'immobile risulta acquistato dagli esecutati in regime di separazione dei beni.

1.4. Confini

ASTE GIUDIZIARIE 1.4.1 - U.I. Sub 32

- sub 31 (proprietà: Ceccotti);
- sub 10 (bene comune: vano scala comune).

ASTE GIUDIZIARIE® 1.4.2 - U.I. Sub 50

- sub 10 (bene comune: vano scala comune);
- sub 12 (bene comune: corsia autorimessa);
- sub 49 (proprietà: Matassini);
- sub 51 (proprietà: D'Angelo);
- sub 55 (proprietà: esecutati).

1.4.3 - U.I. Sub 55

- sub 10 (bene comune: vano scala comune);
- sub 12 (bene comune: corsia autorimessa);
- sub 50 (proprietà: esecutati);
- sub 54 (proprietà: Ceccotti).

1.4.4 - U.I. Sub 62

- sub 61 (proprietà: D'Angelo);
- sub 71 (bene comune: piazzale);
- pubblica via Pacinotti.

1.5. Consistenza

Destinazione	Sub	Altezza	Piano	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
Appartamento	32	2.70 m	3	82.6 mq	91.0 mq	1.00	91.0 mq
Balconi	32	-	3	13.2 mq	14.8 mq	0.30	4.4 mq
Garage	50	2.50 m	S1	24.8 mq	28.0 mq	0.50	14.0 mq
Cantina	55	2.50 m	S1	8.0 mq	10.0 mq	0.60	6.0 mq
Posto auto	62	-	T	12.0 mq	12.0 mq	0.10	1.2 mq
Superficie Commerciale							116.6 mq

A giudizio del sottoscritto Esperto i beni immobili identificati ai sub 32, 50, 55 e 62 risultano meglio vendibili come **Lotto Unico**.

1.6. Identificazione e cronistoria catastale

1.6.1 - U.I. Sub 32

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
09/10/2008	03/12/2008	1) CIMA SBT 62100 Macerata	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [vani] Sup. cat. Totale [mq] Sup. cat. escl. aree scoperte [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 4 F/3 - - - 0,0 T-1-2-3
03/12/2008	11/12/2009	2) CIMA SBT 62100 Macerata	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [vani] Sup. cat. Totale [mq] Sup. cat. escl. aree scoperte [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 4 F/3 - - - 0,0 T-1-2-3
11/12/2009	19/02/2010	3) CIMA SBT 62100 Macerata	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [vani] Sup. cat. Totale [mq] Sup. cat. escl. aree scoperte [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 32 A/3 3 5.5 96 91 525,49 3
19/02/2010	-	4) CIMA SBT 62100 Macerata	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [vani] Sup. cat. Totale [mq] Sup. cat. escl. aree scoperte [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 32 A/3 3 5.5 96 91 525,49 3

Risulta corrispondenza tra gli intestatari indicati nei documenti catastali e la situazione dei titolari reali.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:		Porto Recanati (G919) (MC)								
Indirizzo:		via Antonio Pacinotti								
S.U.	Foglio	Part.IIIa	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Superficie ¹
-	12	1438	32	3	€ 525.49	A/3 ²	3	5.5 vani	96 m ²	91 m ²
Intestatari:				Quota diritto di proprietà: 1/2						
				Quota diritto di proprietà: 1/2						
Atto di provenienza:				Atto di COMPRAVENDITA del 19/02/2010, Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, in Ancona (AN), repertorio n. 183824						

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto:

- la rappresentazione grafica della planimetria risulta lievemente difforme rispetto allo stato reale dei luoghi in quanto nell'elaborato grafico non è riscontrabile una spalletta in cartongesso presente allo stato di fatto nel vano adibito a soggiorno.

1.6.2 - U.I. Sub 50

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
09/10/2008	03/12/2008	74)	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 7 F/3 - - - 0,0 S1
03/12/2008	11/12/2009	874) S. P. L. n. 488/99 art. 129)	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 7 F/3 - - - 0,0 S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

¹ *Escluse aree scoperte.*

² *Abitazioni di tipo economico.*

Dal	Al		
11/12/2009	19/02/2010		Catasto Foglio 12 Part.lla 1438 Sub 50 Cat. C/6 Cl. 4 Consistenza [mq] 26 Superficie [mq] 28 Rendita [€] 51,03 Piano S1
19/02/2010	-	2); (proprietà: 1/2).	Catasto Foglio 12 Part.lla 1438 Sub 50 Cat. C/6 Cl. 4 Consistenza [mq] 26 Superficie [mq] 28 Rendita [€] 51,03 Piano S1

Risulta corrispondenza tra gli intestatari indicati nei documenti catastali e la situazione dei titolari reali.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:		Porto Recanati (G919) (MC)								
Indirizzo:		via Antonio Pacinotti								
S.U.	Foglio	Part.lla	Sub	Piano	Rendita		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie
-	12	1438	50	S1	€ 51,03	£ -	C/6 ³	4	26 m ²	28 m ²
Intestatari:				Quota diritto di proprietà: 1/2						
				Quota diritto di proprietà: 1/2						
Atto di provenienza:				Atto di COMPRAVENDITA del 19/02/2010, Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, in Ancona (AN), repertorio n. 183824						

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

1.6.3 - U.I. Sub 55

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

³ Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

Dal	Al		
09/10/2008	03/12/2008		Catasto Foglio 12 Part.IIIa 1438 Sub 7 Cat. F/3 Cl. - Consistenza [mq] - Superficie [mq] - Rendita [€] 0,0 Piano S1
03/12/2008	11/12/2009		Catasto Foglio 12 Part.IIIa 1438 Sub 7 Cat. F/3 Cl. - Consistenza [mq] - Superficie [mq] - Rendita [€] 0,0 Piano S1
11/12/2009	19/02/2010		Catasto Foglio 12 Part.IIIa 1438 Sub 55 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza [mq] 8 Superficie [mq] 10 Rendita [€] 11,16 Piano S1
19/02/2010	-	(i: 1/2); proprietà: 1/2).	Catasto Foglio 12 Part.IIIa 1438 Sub 55 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza [mq] 8 Superficie [mq] 10 Rendita [€] 11,16 Piano S1

Risulta corrispondenza tra gli intestatari indicati nei documenti catastali e la situazione dei titolari reali.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

Comune:	Porto Recanati (G919) (MC)									
Indirizzo:	via Antonio Pacinotti									
S.U.	Foglio	Part.IIIa	Sub	Piano	Rendita		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie
-	12	1438	55	S1	€ 11,16	£ -	C/2 ⁴	3	8 m ²	10 m ²
Intestatari:				Quota diritto di proprietà: 1/2						
				Quota diritto di proprietà: 1/2						
Atto di provenienza:				Atto di COMPRAVENDITA del 19/02/2010, Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, in Ancona (AN), repertorio n. 183824						

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

⁴ Magazzini e locali di deposito.

Periodo		Proprietà	Dati catastali	
Dal	Al			
09/10/2008	03/12/2008	4)	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 1 BCNC - - - T
03/12/2008	11/12/2009		Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 1 BCNC - - - T
11/12/2009	19/02/2010		Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 62 C/6 1 12 12 14,25 T
19/02/2010	-	Proprietà: 1/2); Proprietà: 1/2).	Catasto Foglio Part.IIa Sub Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 1438 62 C/6 1 12 12 14,25 T

Risulta corrispondenza tra gli intestatari indicati nei documenti catastali e la situazione dei titolari reali.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:		Porto Recanati (G919) (MC)								
Indirizzo:		via Antonio Pacinotti								
S.U.	Foglio	Part.lla	Sub	Piano	Rendita		Categoria	Classe	Consistenza	Superficie
-	12	1438	62	T	€ 14.25	£ -	C/6 ⁵	1	12 m ²	12 m ²
Intestatari:				Quota diritto di proprietà: 1/2						
				Quota diritto di proprietà: 1/2						
Atto di provenienza:				Atto di COMPRAVENDITA del 19/02/2010, Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, in Ancona (AN), repertorio n. 183824						

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

1.6.5 – Foglio 12, part.IIIa 1438

Periodo		Intestatari	Dati catastali	
Dal	Al			
31/03/1976 ⁶	23/10/2007 ⁷	-	Catasto	Terreni
			Foglio	12
			Part.IIIa	508
			Partita speciale	1
			Qualità	ENTE URBANO
			Cl.	-
			Consistenza [vani]	-
			Superficie catastale [mq]	1.520
			Reddito dominicale [€]	0,00
			Reddito agrario [€]	0,00
23/10/2007 ⁸	24/10/2007	C s (proprietà: 1/1)	Catasto	Terreni
			Foglio	12
			Part.IIIa	1438
			Partita speciale	1
			Qualità	ENTE URBANO
			Cl.	-
			Consistenza [vani]	-
			Superficie catastale [mq]	1.520
			Reddito dominicale [€]	0,00
			Reddito agrario [€]	0,00
24/10/2007 ⁹	09/10/2008	C sede Camerano (AN) (proprietà: 1/1)	Catasto	Terreni
			Foglio	12
			Part.IIIa	1438
			Partita speciale	1
			Qualità	AREA FAB DM
			Cl.	-
			Consistenza [vani]	-
			Superficie catastale [mq]	1.520
			Reddito dominicale [€]	0,00

⁵ Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

⁶ Data di Impianto meccanografico.

⁷ VARIAZIONE D'UFFICIO del 11/10/2007 Pratica n. MC0246906 in atti dal 11/10/2007 BIC (n. 49747.1/2007).

⁸ Tipo Mappale del 23/10/2007 Pratica n. MC0253254 in atti dal 23/10/2007 (n. 253254.1/2007).

⁹ VARIAZIONE D'UFFICIO del 23/10/2007 Pratica n. MC025402 in atti dal 24/10/2007 da URBANO a TERRENI CON TM 253254/07 (n. 49802.1/2007).

09/10/2008 ¹⁰	31/12/2014	-	Reddito agrario [€/€] 0,00 Catasto Terreni Foglio 12 Part.IIa 1438 Partita 1 Qualità ENTE URBANO Cl. - Consistenza [vani] - Superficie catastale [mq] 1.520 Reddito dominicale [€] 0,00 Reddito agrario [€] 0,00
31/12/2014 ¹¹	-	-	Catasto Terreni Foglio 12 Part.IIa 1438 Partita 1 Qualità ENTE URBANO Cl. - Consistenza [vani] - Superficie catastale [mq] 1.530 Reddito dominicale [€] 0,00 Reddito agrario [€] 0,00

DATI CATASTALI: Catasto Terreni

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:	Porto Recanati (G919) (MC)							
Dati identificativi:	Tipo Mappale del 23/10/2007 Pratica n. MC0253254 in atti dal 23/10/2007 (n. 253254.1/2007)							
S.U.	Foglio	Part.	Partita	R. d.	R. a.	Qualità	Classe	Superficie
-	12	1438	1	-	-	Ente urbano	-	1530 m ²
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/2014 Pratica n. MC0173175 in atti dal 31/12/2014 ATTIVITA A16 (n. 11051.1/2014)								

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

1.6.6 – Foglio 12, part.IIa 508 (soppresso)

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

¹⁰ Tipo Mappale del 09/10/2008 Pratica n. MC0150988 in atti dal 09/10/2008 (n. 150988.1/2008).

¹¹ VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/12/2014 Pratica n. MC0173175 in atti dal 31/12/2014 ATTIVITA' A16 (n. 11051.1/2014).

Catasto Foglio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

02/07/1997	12/08/1997	ANTOCNINI Alessandra il 21/03/1955 (proprietà: 40/1000), ANTOCNINI Cesare (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 21/03/1955 (proprietà: 40/1000), ANTOCNINI Francesco (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 21/03/1955 (proprietà: 40/1000), ANTOCNINI Maria (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 21/03/1955 (proprietà: 40/1000), ANTOCNINI Maria (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 21/03/1955 (proprietà: 40/1000), ZACCARI Gerardo (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 13/10/1919 (proprietà: 50/100), ZACCARI Maria (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 13/10/1919 (proprietà: 50/100), ZACCARI Gerardo (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 20/09/1975 (proprietà: 10/100), ZACCARI Fortunata (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 03/09/1924 (proprietà: 50/100), ZACCARI Gerardo (Catasto: PORTO DECAIATE (MC)) il 14/02/1955 (proprietà: 10/100), ZACCARI Gerardo (Catasto: PORTO DECAIATE (MC))	Catasto Foglio Part.IIIa Sub Partita Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 508 - 1544 C/6 2 261 - 363,95 T
------------	------------	--	--	---

Periodo		Proprietà	Dati catastali
Dal	Al		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Dal	Al			
12/11/2002	11/06/2007	TESTONI (C. 1150/1234/1234), Parte B. (C. 1150/1234/1234) i A (C. 1150/1234/1234) n: il 30/03/1957 (proprietà: 0/100), TESTONI Francesco (C. 1150/1234/1234) n: il 30/03/1957 (proprietà: 0/100), TESTONI Luigi (C. 1150/1234/1234) M), il 20/01/1970 (proprietà: 0/100), TESTONI Maria (C. 1150/1234/1234) n: il 20/01/1970 (proprietà: 0/100), (C. 2000/1234/1234) n: il 28/06/1949 (proprietà: 15/150) 7 (C. 2000/1234/1234) n: il 28/06/1949 (proprietà: 15/150), (C. 2000/1234/1234) n: il 28/06/1949 (proprietà: 15/150), (C. 2000/1234/1234) n: il 28/06/1949 (proprietà: 15/150), TESTONI Giovanni (C. 2000/1234/1234) n: il 28/06/1949 (proprietà: 15/150)	Catasto Foglio Part.IIa Sub Partita Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 508 - 1544 C/6 2 261 - 363,95 T
11/06/2007	05/10/2007	CATASTO (proprietà: 1/1)	Catasto Foglio Part.IIa Sub Partita Cat. Cl. Consistenza [mq] Superficie [mq] Rendita [€] Piano	Fabbricati 12 508 - 1544 C/6 2 261 - 363,95 T

DATI CATASTALI: Catasto Terreni

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:		Porto Recanati (G919) (MC)						
Dati identificativi:		Numeri di mappa soppressi						
S.U.	Foglio	Part.	Partita speciale	R. d.	R. a.	Qualità	Classe	Superficie
-	12	508	0	-	-	-	-	1520 m ²
Causali di aggiornamento ed annotazioni: Variatione in soppressione del 23/10/2007 , pratica n. MC0253254 in atti dal 23/10/2007 – Tipo Mappale (n. 253254.1/2007) - costituito i seguenti immobili: Foglio 12 Particella 1438; - soppresso i seguenti immobili: Foglio 12 Particella 508.								

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati

L'immobile è individuato dal seguente identificativo catastale:

Comune:		Porto Recanati (G919) (MC)							
Dati identificativi:		Unità immobiliare soppressa							
S.U.	Foglio	Part.	Partita speciale	R. d.	R. a.	Qualità	Classe	Superficie	
-	12	508	C	-	-	-	-	-	
Causali di aggiornamento ed annotazioni: Variazione in soppressione del 05/10/2007 , pratica n. MC0241330 in atti dal 05/10/2007 – DEMOLIZIONE TOTALE (n. 7221.1/2007). La dichiarazione di Demolizione totale ha: - soppresso i seguenti immobili: Foglio 12 Particella 508.									
Situazione dell'unità immobiliare alla data della soppressione:									
Indirizzo:		viale Gramsci							
S.U.	Foglio	Part.lla	Sub	Piano	Rendita	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie
-	12	508	-	T	€ 363,95	£ -	C/6 ¹²	2	261 m ²
Intestatari alla data della soppressione:				Diritto di proprietà: I/I					

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza catastale.

¹² Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

1.7. Stato Conservativo

Il fabbricato condominiale si presenta in buone condizioni dello stato di conservazione; non risultano particolari condizioni di degrado delle solette e degli aggetti in c.a. e le superfici intonacate e in laterizio a faccia vista si presentano in normali condizioni di conservazione.

Gli ambienti al piano seminterrato presentano alcuni segni di umidità in particolare in corrispondenza dell'attacco a terra delle pareti delimitanti la corsia di manovra dell'autorimessa ad uso comune, dovuti in via preliminare a fenomeni di risalita capillare comportando esfoliazioni e distacchi di tinteggiatura dall'intonaco.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, lo stato di conservazione si presenta nel complesso in buone condizioni.

L'appartamento al piano terzo presenta condizioni di conservazione ordinaria delle finiture e dei rivestimenti, alcune pareti dei singoli vani presentano normali segni di usura dovuti al normale utilizzo con necessità di interventi di manutenzione ordinaria e rinnovo delle finiture. Le superfici delle pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

L'impianto elettrico risulta funzionante e dotato della dichiarazione di conformità.

L'impianto termico è costituito da una caldaia murale a gas metano e sistema di emissione a radiatori in ghisa, l'impianto risulta funzionante e fornito della dichiarazione di conformità; risulta presente il libretto di impianto.

Al piano interrato lo stato di conservazione dei pavimenti e dei rivestimenti della cantina e del box auto risulta ordinario, risalenti all'epoca di realizzazione e non sono stati riscontrati recenti interventi manutentivi, al pari delle finiture delle pareti interne intonacate a civile e tinteggiate le quali necessitano di manutenzione dovuta all'ordinario utilizzo e vetustà degli ambienti.

Sono presenti tubazioni a vista correnti sul soffitto nei locali cantina e box auto.

1.8. Parti Comuni

Le parti comuni, non oggetto di pignoramento, afferenti ai beni oggetto di esecuzione riguardano:

- la rampa di accesso all'autorimessa e relativa corsia di manovra al piano seminterrato alla quale si accede dalla pubblica via Pacinotti identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 1438, sub 12 nella qualità di "bene comune non censibile";
- ingressi pedonali condominiali al piano terra ai quali si accede dalla pubblica via Pacinotti al civ. 18 e dal parcheggio privato condominiale, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 1438, sub 8 nella qualità di "bene comune non censibile";
- vano scala comune e ascensore condominiale, identificati al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 1438, sub 10 nella qualità di "bene comune non censibile";

area di manovra parcheggio condominiale, con accesso carrabile dalla pubblica via Galvani, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 12, part. 1438, sub 71 nella qualità di “*bene comune non censibile*”.

1.9. Caratteristiche costruttive prevalenti

Trattasi di immobile di recente costruzione, realizzato tra il 2007 e il 2009. La struttura portante è con telaio in c.a. e tamponamenti in laterizio, con orizzontamenti in laterocemento. La copertura è a padiglione con manto in tegole di laterizio.

Opere da lattoniere, quali canali di gronda e pluviali, sono in lamiera zincata.

I prospetti dell'edificio risultano in parte in laterizio faccia vista e in parte con intonacatura esterna tinteggiata.

Nell'appartamento i rivestimenti e pavimentazioni presenti sono in gres porcellanato, le pareti interne intonacate a civile e tinteggiate.

1.10. Stato di occupazione

1.10.1 - U.I. Sub 32

L'unità abitativa risulta occupata dal debitore esecutato sig.

1.10.2 - U.I. Sub 50

L'unità adibita a autorimessa risulta utilizzata dal debitore esecutato sig.

1.10.3 - U.I. Sub 55

L'unità adibita a cantina risulta utilizzata dal debitore esecutato sig.

1.10.4 - U.I. Sub 62

L'unità adibita a posto auto esterno risulta utilizzata dal debitore esecutato sig.

1.10.5 – Contratti di locazione

Riguardo alla sussistenza di contratti di locazione, il sottoscritto Esperto ha formulato interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, Ufficio Territoriale di Macerata e, con risposta di cui al prot. n. 20375 del 23/02/2026, ha accertato che non risultano contratti di locazione registrati.

1.11. Provenienze Ventennali

1.11.1 - U.I. Sub 32-50-55-62

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Atto compravendita			
03/01/1963	16/01/1974	(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Rogante <i>Dott. Mario Fanti</i>	Data 03/01/1963	Rep. n. 21313	Racc. n. 1765
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Trascrizione			
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Presso <i>Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata</i>	Data 21/01/1963	Reg. gen. 392	Reg. part. 59313
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/09/1915 (proprietà)	Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	n.

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Atto compravendita			
15/09/1963	16/01/1974	(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 03/11/1908 (proprietà)	Rogante <i>Dott. Mario Fanti</i>	Data 15/09/1963	Rep. n. 23338	Racc. n. 1999
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Trascrizione			
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Presso <i>Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata</i>	Data 27/09/1963	Reg. gen. 5536	Reg. part. 63400
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (proprietà)	Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	n.

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Atto compravendita			
22/12/1963	16/01/1974	(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Rogante <i>Dott. Mario Fanti</i>	Data 22/12/1963	Rep. n. 24107	Racc. n. 2118
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Trascrizione			
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	Presso <i>Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata</i>	Data 17/01/1964	Reg. gen. 397	Reg. part. 65583
		(C.F. ZUCCHINI GIUSEPPE), nato a Porto Recanati (MC) il 13/09/1915 (proprietà)	Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	n.

Periodo		Proprietà	ASTE GIUDIZIARIE® Atti			
Dal	Al		Successione ereditaria			
16/01/1974	16/05/1980	ANTOGNINI Giacomo (nato a Porto Recanati (MC) il 03/11/1908 (proprietà)	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		Z (nato a Porto Recanati (MC) il 13/10/1919 (proprietà)	-	16/01/1974		
		((C. 20001471060710), nato a Potenza Picena (MC) il 28/01/1924 (usufrutto)	Trascrizione			
		Z (C. 20001471060710), nato a Porto Recanati (MC) il 28/06/1949 (proprietà)	Presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	Data 04/09/1974	Reg. gen. 8586	Reg. part. 6995
		(nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (proprietà)	Registrazione			
		nato a Porto Recanati (MC) il 05/06/1924 (proprietà)	Presso	Data 05/07/1974	n. 22	Vol. 157
		(nato a Porto Recanati (MC) il 14/02/1953 (proprietà)				

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Successione ereditaria			
16/05/1980	02/07/1997	nato a PORTO RECANATI (MC) il 21/05/1935 (proprietà: 4/150);	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
			-	16/05/1980		
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	03/02/1981	1444	1087
			Registrazione			
			Presso	Data	n.	Vol.
			Ufficio del Registro di Recanati	29/10/1980	53	166
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 30/05/1937 (proprietà: 4/150);				
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 23/11/1945 (proprietà: 4/150);				
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 23/01/1940 (proprietà: 4/150);				
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 25/03/1944 (proprietà: 4/150);				
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 25/08/1911 (proprietà: 10/150);				
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 13/10/1919 (proprietà: 30/150);				
		nato a Potenza Picena (MC) il 28/01/1924 (usufrutto: 30/150);				
		nato a Porto Recanati (MC) il 28/06/1949 (proprietà: 15/150);				
		nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (-);				
		nato a Porto Recanati (MC) il 05/06/1924 (proprietà: 30/150);				
		nato a Porto Recanati (MC) il 14/02/1953 (proprietà: 15/150).				

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Successione ereditaria			
02/07/1997	12/08/1997	nato a PORTO RECANATI (MC) il 21/05/1935 (proprietà: 40/1000);	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		A	-	02/07/1997		
		(C. ...) nato a PORTO RECANATI (MC) il 30/05/1937 (proprietà: 40/1000);	Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	15/07/1998	7753	5687
		nato a PORTO RECANATI (MC) il 23/11/1945 (proprietà: 40/1000);	Registrazione			
			Presso	Data	n.	Vol.
			Ufficio del Registro di Recanati	07/07/1998	81	203
		(C. ...) nato a PORTO RECANATI (MC) il 23/01/1940 (proprietà: 40/1000);				
		(C. ...) nato a PORTO RECANATI (MC) il 25/03/1944 (proprietà: 40/1000);				
		(C. ...) nato a PORTO RECANATI (MC) il 13/10/1919 (proprietà: 30/150);				
		nato a Potenza Picena (MC) il 28/01/1924 (usufrutto: 30/150);				
		nato a Porto Recanati (MC) il 28/06/1949 (proprietà: 15/150);				
		(C. ...) nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (-);				
		(C. ...) nato a Porto Recanati (MC) il 05/06/1924 (proprietà: 30/150);				
		(C. ...) nato a Porto Recanati (MC) il 14/02/1953 (proprietà: 15/150).				

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Successione ereditaria			
12/08/1997	12/11/2002	(nato a Porto Recanati (MC) il 21/05/1935 (proprietà: 40/1000);	Rogante	Data	Rep. n.	Racc. n.
		(nato a Porto Recanati (MC) il 30/05/1937 (proprietà: 40/1000);		12/08/1997		
		(nato a Porto Recanati (MC) il 23/11/1945 (proprietà: 40/1000);	Trascrizione			
		(nato a Porto Recanati (MC) il 25/03/1944 (proprietà: 40/1000);	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		(nato a Potenza Picena (MC) il 28/01/1924 (usufrutto: 30/150);	Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	16/05/1998	5217	3876
		(nato a Porto Recanati (MC) il 28/06/1949 (proprietà: 15/150);	Registrazione			
		(nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (proprietà: 30/150);	Presso	Data	n.	Vol.
		(nato a Porto Recanati (MC) il 05/06/1924 (proprietà: 30/150);	Ufficio del Registro di Recanati	05/05/1998	11	204
		(nato a Porto Recanati (MC) il 14/02/1953 (proprietà: 15/150);				
		(nato a Porto Recanati (MC) il 03/01/1957 (proprietà: 10/150);				
		(nata a Porto Recanati (MC) il 10/06/1958 (proprietà: 10/150);				
		(nata a Civitanova Marche (MC) il 01/01/1932 (proprietà: 10/150).				

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al		Successione ereditaria – Riunione di usufrutto			
12/11/2002	11/06/2007	A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 21/05/1935 (proprietà: 6/150)	Rogante	Data 12/11/2002	Rep. n.	Racc. n.
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 30/05/1937 (proprietà: 6/150)	Trascrizione			
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 23/11/1945 (proprietà: 6/150)	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 23/01/1940 (proprietà: 6/150)	Registrazione			
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 25/03/1944 (proprietà: 6/150)	Presso	Data	n.	Vol.
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 28/06/1949 (proprietà: 15/150)				
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 01/11/1927 (proprietà: 30/150)				
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 05/06/1924 (proprietà: 30/150)				
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 14/02/1953 (proprietà: 15/150)				
		A. ... (nato a Porto Recanati (MC) il 03/01/1957 (proprietà: 10/150)				
		A. ... (nata a Porto Recanati (MC) il 10/06/1958 (proprietà: 10/150)				
		A. ... (nata a Civitanova Marche (MC) il 01/01/1932 (proprietà: 10/150)				

Periodo		Proprietà	Atti			
Dal	Al					
11/06/2007	03/12/2008	sede di proprietà per 1/1	Atto compravendita			
			Rogante Dott. Vittorio Bortoluzzi	Data 11/06/2007	Rep. n. 176893	Racc. n. 17454
			Trascrizione			
			Presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	Data 04/07/2007	Reg. gen. 11485	Reg. part. 6925
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Vol. n.
03/12/2008	19/02/2010	s di proprietà per 1/1	Atto compravendita			
			Rogante Dott. Vittorio Bortoluzzi	Data 03/12/2008	Rep. n. 181043	Racc. n. 19763
			Trascrizione			
			Presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	Data 12/12/2008	Reg. gen. 19090	Reg. part. 11986
			Registrazione			
			Presso Ancona	Data 05/12/2008	Reg. gen.	n. 14167
19/02/2010		proprietà per 1/1.	Atto compravendita			
			Rogante Dott. Vittorio Bortoluzzi	Data 19/02/2010	Rep. n. 183824	Racc. n. 21361
			Trascrizione			
			Presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata	Data 12/03/2010	Reg. gen. 3862	Reg. part. 2297
			Registrazione			
			Presso Ancona	Data 10/03/2010	Reg. gen.	n. 2774

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata;
- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento a meno delle seguenti incongruenze:
 - nella Nota di trascrizione della Denuncia di successione del 02/07/1997 presentata in data 15/07/1998 ai nn. 7753/5687 risulta indicato per l'Unità negoziale n. 1, all'Immobile n. 2, l'immobile identificato al foglio 12, part.IIa "208" in luogo della particella "508";
 - nella formalità di tacita accettazione dell'eredità trascritte presso l'Ufficio Provinciale di Macerata – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 28/12/2023 al Registro generale n.19135, risulta indicato per l'unità negoziale n. 1 sia l'Immobile n. 1 distinto al Catasto Fabbricati di cui al foglio 12, part.IIa 508, cat. C/6, sia l'Immobile n. 2 distinto al Catasto Terreni di cui al foglio 12, part.IIa 508, della natura "Ente urbano" mentre nella nota di trascrizione della

Denuncia di successione del 12/08/1997 presentata in data 16/05/1998 ai nn. 5217/3876, per l'Unità negoziale n. 2, all'Immobile n. 1, risulta indicata solamente l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12, part.IIa 508, cat. C/6.

1.12. Formalità Pregiudizievoli

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata alla data del 23/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

■ ISCRIZIONI

1.	del	12/12/2008
	Registro generale n.:	19091
	Registro particolare n.:	4483
	Titolo:	Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
	Pubblico ufficiale	Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, Rep. n. 181044/19764 del 03/12/2008, Ancona
	Capitale:	€ 2'500'000,00
	Tasso interesse annuo:	5.15%
	Spese:	-
	Totale	€ 5'000'000,00
	Durata (anni)	10
	Altri dati	<i>Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C</i>
	Unità negoziale n. 1	
	Immobile n. 1	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 4 – F/3 Fabbr. in corso di costruzione
	Immobile n. 2	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 5 – F/3 Fabbr. in corso di costruzione
	Immobile n. 3	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 6 – F/3 Fabbr. in corso di costruzione
	Immobile n. 4	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 7 – F/3 Fabbr. in corso di costruzione
	Immobile n. 5	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 1 – ENTE COMUNE
	Immobile n. 6	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 2 – ENTE COMUNE
	Immobile n. 7	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 3 – ENTE COMUNE
	a favore di:	Soggetto n. 1: Unicredit Banca di Roma S.p.A., in qualità di Creditore ipotecario, Sede Roma (RM), c.f. 09976231002, Domicilio ipotecario eletto Camerano, c/o l'Agenzia Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1 [Unità negoziale n. 1]
	contro:	Soggetto n. 1: Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1 [Unità negoziale n. 1]
	Ulteriori informazioni	<i>Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati</i> Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive: ANNOTAZIONI Annotazione presentata il: 20/10/2010 - Registro particolare n. 2425, Registro generale n. 15088 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI Annotazione presentata il: 20/10/2010 - Registro particolare n. 2426, Registro generale n. 15089 Tipo di atto: RESTRIZIONE DI BENI Annotazione presentata il: 20/10/2010 - Registro particolare n. 2427, Registro generale n. 15090 Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA Annotazione presentata il: 20/10/2010 - Registro particolare n. 2428, Registro generale n. 15091 Tipo di atto: EROGAZIONE SALDO Annotazione presentata il: 28/01/2011 - Registro particolare n. 258, Registro generale n. 1311 Tipo di atto: FRAZIONAMENTO IN QUOTA Annotazione presentata il: 06/05/2011 - Registro particolare n. 1380, Registro generale n. 6836 Tipo di atto: RIDUZIONE DI SOMMA Annotazione presentata il: 06/05/2011 - Registro particolare n. 1381, Registro generale n. 6837

Tipo di atto:	RESTRIZIONE DI BENI
Annotazione presentata il:	06/05/2011 - Registro particolare n. 1382, Registro generale n. 6838
Tipo di atto:	FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Annotazione presentata il:	06/05/2011 - Registro particolare n. 1383, Registro generale n. 6839
Tipo di atto:	RETTIFICA
Annotazione presentata il:	24/10/2011 - Registro particolare n. 2607, Registro generale n. 14882
Tipo di atto:	RIDUZIONE DI SOMMA
Annotazione presentata il:	24/10/2011 - Registro particolare n. 2608, Registro generale n. 14883
Tipo di atto:	RESTRIZIONE DI BENI
Annotazione presentata il:	24/10/2011 - Registro particolare n. 2609, Registro generale n. 14884
Tipo di atto:	FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Annotazione presentata il:	07/03/2012 - Registro particolare n. 539, Registro generale n. 3256
Tipo di atto:	RESTRIZIONE DI BENI
Annotazione presentata il:	16/05/2012 - Registro particolare n. 977, Registro generale n. 6455
Tipo di atto:	RESTRIZIONE DI BENI
Comunicazione del:	COMUNICAZIONI 19/12/2018, n. 1896 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2018: Cancellazione parziale eseguita in data 08/01/2019
Comunicazione del:	14/01/2026, n. 61 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 16/12/2025: Cancellazione parziale eseguita in data 19/01/2026

1.a	del	20/10/2010
	Registro generale n.:	15090
	Registro particolare n.:	2427
	Titolo:	ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE: FRAZIONAMENTO IN QUOTA
	Pubblico ufficiale	Notaio dott. Vittorio Bortoluzzi, Rep. n. 183822/21359 del 19/02/2010, Ancona
	Capitale:	-
	Tasso interesse annuo:	-
	Spese:	-
	Totale	-
	Durata (anni)	-
	Altri dati	Formalità di riferimento: ISCRIZIONE reg. part. n. 4483 del 12/12/2008
	Unità negoziale n. 1	...omissis...
	Unità negoziale n. 2	
	Immobile n. 1	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 32, A-Appartamento, piano 3 Capitale: € 230'000,00, Ipoteca: € 460'000,00
	Immobile n. 2	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 50, G-Garage, piano S1
	Immobile n. 3	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 62, PA-Posto auto, piano T
	Immobile n. 4	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 55, D-Deposito, piano T
	Unità negoziale n. 3	...omissis...
	a favore di:	Soggetto n. 1: Unicredit Banca di Roma S.p.A., in qualità di Creditore ipotecario, Sede Roma (RM), c.f. 09976231002, Domicilio ipotecario eletto Camerano, c/o l'Agenzia Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di - [Unità negoziale n. 1, 2, 3]
	contro:	Soggetto n. 1: STIL S.R.L., in qualità di Debitore ipotecario, a Ancona (AN), c. f. 02383230428 Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di - [Unità negoziale n. 1, 2, 3]
	Ulteriori informazioni	<i>Ai sensi del dpr 29/9/73 n. 601. si riporta integralmente l'articolo "4" del contratto che si annota [...]</i>

TRASCRIZIONI

1.	del	28/05/2025
	Registro generale n.:	8177
	Registro particolare n.:	6114
	Titolo:	Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili
	Pubblico ufficiale:	Tribunale di Macerata UNEP, c.f. 80010720433, Rep. n. 1297 del 15/04/2025
	Richiedente:	.l. per conto CRIF, c.f. 16608771008, via Accademia dei Virtuosi n. 39, Roma
	Unità negoziale n. 1:	Immobile n. 1:
	Immobile n. 1:	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 32, A/3, 5.5 vani, piano 3
	Immobile n. 2:	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 50, C/6, 26 mq, piano S1
	Immobile n. 3:	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 55, C/2, 8 mq, piano S1
	Immobile n. 4:	Porto Recanati (MC) – Foglio 12, part. 1438, Sub 62, C/6, 12 mq, piano T
	A favore di:	Soggetto n. 1:
		Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1 [Unità negoziale n. 1];
	Contro:	
	Soggetto n. 1:	c.f.
		Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 [Unità negoziale n. 1];
	Soggetto n. 2:	1
		Per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2 [Unità negoziale n. 1];
	Ulteriori informazioni	<i>La HOIST ITALIA srl non in proprio ma quale mandataria con rappresentanza della banca finanziaria Internazionale spa (GI Securitisation Services SpA), a sua volta mandataria con rappresentanza della Marte SPV srl, ha notificato in data 29.01/10.02.2025 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 207.004,07 oltre spese legali ed occorre tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento.</i>

1.13. Inquadramento Urbanistico

L'immobile situato in via Antonio Pacinotti e n. 18 nel comune di Porto Recanati (MC) è soggetto alla seguente normativa urbanistica comunale:

variante generale al P.R.G. approvata con D.G.C. n. 220 del 16/11/2020 → Zona residenziale di completamento B – “Sottozona B1” ai sensi dell’art. 13 delle N.T.A..

Nell'allegato A.4 è riportato l'inquadramento territoriale e urbanistico dell'immobile unitamente al relativo stralcio normativo.

1.14. Regolarità Edilizia

Il sottoscritto Esperto, in data 28/02/2026 ha acquisito dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Porto Recanati la documentazione relativa alla richiesta di accesso agli atti acquisita al prot. n. 3863 del 05/02/2026.

Nella tabella seguente è riportato l'elenco sintetico dei titoli abilitativi e pratiche strutturali oggetto di presa visione e acquisizione fotografica (cfr. Allegato A.5).

Ai fini della conformità alla normativa edilizia-urbanistica, visionati i titoli abilitativi approvati e le planimetrie catastali e a seguito del sopralluogo del 29/05/2023 presso i luoghi oggetto di perizia sono state rilevate dal sottoscritto Esperto le seguenti difformità che possono essere distinte in 3 tipologie:

Rif.:	via Antonio Pacinotti 18, 62017, Porto Recanati (MC)			
P.R.G.:	Zona B1			
Catasto fabbricati	Foglio 12, part.IIa 1438, sub 32-50-55-62			
DATA	PROT.	N.	ATTO	Contenuto/Note
02/07/2007	18258	470/06	Rilascio Permesso di costruire	Realizzazione edificio di civile abitazione
22/11/2007	76746/022/003/042/2007	42/1074	Denuncia lavori	Deposito strutturale
22/09/2008	761386/022/003/042/2008	42/1074	Denuncia lavori in variante	Deposito strutturale
21/10/2008	14380	370/08	Rilascio Permesso di costruire – I° Variante	Variante al PdiC n. 470/06 del 2.2.2007
26/01/2009	5236	42/1074	Collaudo statico	
13/10/2009	16477	375/09	D.I.A. – II° Variante	Variante al PdiC n. 470/06 del 2.2.2007
10/12/2009	20112	-	Comunicazione di Fine lavori	
11/12/2009	MC0251851		Presentazione Planimetria catastale	sub 2 (P3) - sub 50 (PS1) - sub 55 (PS1) - sub 62 (PT)
14/12/2009	20369		Richiesta rilascio Certificato Agibilità	

- La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.
- Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.
- Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.
- L'immobile risulta in possesso della Richiesta del Certificato di Agibilità con prot. n. 20369 del 14/12/2009.

Il sottoscritto Esperto durante il sopralluogo del 23/02/2026 ha rilevato lievi difformità tra lo stato legittimato dai titoli abilitativi esaminati e lo stato reale dei luoghi, di seguito riepilogate.

U.I. SUB 32: Difformità urbanistica-edilizia riscontrata

Nella zona soggiorno dell'u.i. in oggetto risultano presenti:

- una spalletta realizzata in cartongesso in prossimità del portoncino d'ingresso a ridosso della parete confinante con l'unità immobiliare adiacente;
- controsoffittature con velette in cartongesso e ribassamenti del soffitto del soggiorno.

Oneri di regolarizzazione urbanistica-edilizia

La difformità risulta regolarizzabile tramite la procedura di:

- C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione della difformità relativa alla diversa distribuzione interna;
- aggiornamento della planimetria catastale.



Piano terzo

ONERI Eliminazione difformità (Foglio 12, part. 1438, sub 32)

1.1 Pratica edilizia C.I.L.A. in sanatoria c/o S.U.E. Comune di Porto Recanati

- Oneri e oblazioni amministrative	€ 1'000,00
- Spese tecniche/onorari professionisti redazione pratica urbanistica	€ 600,00
- Diritti di segreteria comunali	€ 75,00

1.2 Aggiornamento catastale

- Spese tecniche/onorari professionisti aggiornamento catastale	€ 400,00
- Diritti di segreteria catastali (€ 50,00 x 1 uu.ii.)	€ 50,00

Totale € 2'125,00

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non risulta presente la certificazione energetica/APE dell'immobile: nello specifico il sottoscritto Esperto ha provveduto a redigere Attestato di Prestazione Energetica (rif. cod. 20260314-043042-05673 del 14/03/2026);

- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idricosanitario.

1.15. Vincoli o oneri condominiali

A seguito di riscontro dall'Amm.re pro-tempore del "Condominio Residence Still1" alla data del 26/03/2026, a carico dei debitori eseguiti per le uu.ii. oggetto di procedura, risultano i seguenti oneri di natura condominiale:

Periodo	Quota Ordinaria	Quota Straordinaria	Totale
2024/2025	€ 171,84	-	€ 171,84
2025/2026	€ 1'821,00	€ 266,11	€ 2'087,11
			€ 2'258,95

2. STIMA

Il sottoscritto Esperto incaricato procede con la stima dell'immobile oggetto della presente perizia, determinandone il "valore di mercato".

Il "*Valore di mercato*" secondo la definizione degli *International Valuation Standards* rappresenta "*la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione*", definizione pressoché analoga a quella stabilita dal Regolamento 575/2013/UE all'art. 4, comma 1, punto 76).

Contestualmente, ai sensi delle *Linee guida*¹³ il valore di mercato è definito quale "[...] *rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.*".

2.1. Metodo di stima

Il metodo utilizzato consiste nella comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche intrinseche e estrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto.

L'applicazione di detto criterio viene adeguato correlando la stima all'andamento del mercato immobiliare. Il criterio di stima è basato su confronto monoparametrico, utilizzando come parametro il valore al metro quadrato di superficie commerciale (SC).

2.2. Processo di stima

a) Database compravendite

Il sottoscritto Esperto stimatore ha eseguito il processo di stima con analisi basata sul rilievo dei dati relativi ai contratti di compravendita di recente stipula, alla data di redazione del presente elaborato, per mezzo degli atti ufficiali estratti a seguito di accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare della Conservatoria di Macerata. Dalle risultanze dell'indagine di cui sopra, è possibile analizzare il campione dati di seguito dettagliato relativamente alle compravendite registrate tra il 2024 e il 2025, al fine di determinare un range del valore di mercato.

¹³ AA. VV., "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*", A.B.I., 2022, Roma.

S1	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	19/04/2024
Atto:	Notaio dott. Sabino Patruno, rep. n. 64572
	via L. Galvani 6, Porto Recanati (MC)
	Foglio 12, part.IIIa 515, sub 13, piano 2, cat. A/3, Cl. 3, 4,5 vani, 79 m ² , rendita 429,95 €
	Foglio 12, part.IIIa 515, sub 37, piano S1, cat. C/6, Cl. 4, 31 m ² , 36 m ² , rendita 60,84 €
Superficie commerciale	97 m²
Prezzo di vendita	190'000 €
Prezzo unitario	1'958,76 €/m²

S2	
Tipo di fonte:	<i>Atto di compravendita</i>
Data:	27/05/2024
Atto:	Notaio dott. Lucia Borri, rep. n. 33763, Reg. gen. n. 7760, Reg. part. n. 6034
	via L. Galvani 6, Porto Recanati (MC)
	Foglio 12, part.IIIa 515, sub 62, piano 1, cat. A/3, Cl. 3, 5 vani, 84 m ² , rendita 477,72 €
Superficie commerciale	84 m²
Prezzo di vendita	180'000 €
Prezzo unitario	2'142,86 €/m²

S3	
Tipo di fonte:	<i>comparabilitalia.it</i>
Data:	28/05/2025
Atto:	Notaio dott. Sabino Patruno, rep. n. 66485
	via A. Pacinotti 18, Porto Recanati (MC)
	Foglio 12, part. 1438, sub 31, piano 3, cat. A/3, Cl. 3, 2,5 vani, 46 m ² , rendita 238,86 €
	Foglio 12, part. 1438, sub 54, piano S1, cat. C/2, Cl. 3, 9 m ² , 11 m ² , rendita 12,55 €
	Foglio 12, part. 1438, sub 67, piano T, cat. C/6, Cl. 1, 12 m ² , 12 m ² , rendita 14,25 €
Superficie commerciale	54 m²
Prezzo di vendita	124'000 €
Prezzo unitario	2'296,30 €/m²

Gli immobili assunti come termini di confronto sono riepilogati di seguito, restringendo il campo dati agli immobili con analogia rispetto ai parametri riferiti al numero dei vani, superficie, rendita, posizione:

Rif.	Data compravendita	Superficie Commerciale	Prezzo compravendita
S1	19.04.2024	97 m ²	190'000 €
S2	27.05.2024	84 m ²	180'000 €
S3	28.05.2025	54 m ²	124'000 €
		235 m ²	494'000 € → 2'102 €/m ²

b) Sito internet requot.com

È stata eseguita da parte del sottoscritto un'indagine informativa accedendo alla banca dati del sito internet *requot.com* di valutazione immobiliare, definendo le caratteristiche e la posizione del bene oggetto di stima.

ASTE GIUDIZIARIE® RICHIEDENTE E POSIZIONE

DATA VALUTAZIONE
26-04-26

RICHIEDENTE
Ing. Paolo Camertoni (3384555128) |
ing.paolocamertoni@gmail.com
CAUSALE
Altro (1859542)

INDIRIZZO
Via Pacinotti, 18 - Porto Recanati

ZONA
Abitato Ad Ovest Della Linea Ferroviaria , Vie Montarice ,
Brodolini , Sorcinelli , Bronzini , Delle Ville , Bocci , Viale Dei Pini



ASTE GIUDIZIARIE® CARATTERISTICHE

Tipologia
Superficie Commerciale
Metri Balconi

Condizioni

Posizione Immobile

Box

Posto Auto Scoperto

Camere da Letto

Bagni

Attico

Vista

Rumorosità

Livelli

Accessibilità per disabili

Piscina

Tipologia dell'Edificio

Condizioni dell'Edificio

► Appartamento

► 100,00 mq

► 13,00 mq

► Buono Stato

► Nella media

► Piccolo

► Normale

► 2

► 2

► No

► Normale

► Normale

► 1 Livello

► No

► No

► Civile

► Da Ripulire

Sottotipologia

Metri Interni

Piano

Ascensore

Cantina

Posto Auto Coperto

Posizione del parcheggio

Distribuzione Ambienti

Cucina

Riscaldamento

Luminosità

Esposizioni

Rifiniture

Parco Giochi

Palestra

Qualità dell'Edificio

Età dell'Edificio

► Abitazioni civili

► 83,00 mq

► 3

► Sì

► Piccola

► Assente

► Zona con normale possibilità di parcheggio

► Normale

► Cucina Abitabile

► Riscaldamento Autonomo

► Normale

► Mista

► Economica

► No

► No

► Standard

► Tra 15 e 30 anni

La simulazione conduce a una valutazione del valore unitario del bene pari a:

PREZZO AL MQ

1854 €/mq

Valore Min: 1724 €/mq

Valore Max: 1984 €/mq

Si assume come riferimento il valore unitario minimo pari a €/mq 1'724.

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO

Si procede con stima sintetica comparativa parametrica semplificata.

Il calcolo del valore di mercato è effettuato in base alla superficie commerciale.

Dai dati desunti dagli atti di compravendita recenti si ottiene un valore unitario pari a: 2'102 €/m².

Dai dati estratti dai database dai siti immobiliari si assume il valore unitario minimo pari a 1'724 €/mq, pari a:

1'913 €/mq	
min: 1'724 €/mq	max: 2'102 €/mq

STIMA

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Sub 32/50/55/62	116.6 m ²	1'913 €/m ²	€ 223'055,50	100%	€ 223'055,80

Deprezzamenti

Oneri di ripristino della conformità urbanistica	- € 2'125,00
--	--------------

Si ottiene un valore complessivo dell'immobile che, arrotondato, è pari a

Valore finale di stima: € 221'000 (duecentoventunomila/00).

ASTE GIUDIZIARIE® CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

A corredo del presente elaborato peritale, il sottoscritto Esperto produce i seguenti allegati:

- A.01 Documentazione fotografica;
- A.02 Documentazione catastale;
- A.03 Documentazione Agenzia delle Entrate: Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- A.04 Inquadramento Urbanistico;
- A.05 Titoli abilitativi (accesso agli atti S.U.E. del 25/02/2026);
- A.06 Atto di provenienza;
- A.07 Certificati;
- A.08 A.P.E.;
- A.09 Planimetria;
- A.10 Verbali operazioni peritali;
- A.11 Comunicazioni.

Macerata, 26/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Paolo Camertoni