



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

221/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

██

DEBITORE:

omissis

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Elio Ballesi

CF: BLLLEI80D09E783W

con studio in MACERATA (MC) BORGO PERANZONI, 141

telefono: 0733493070

fax: 0733493070

email: elioballesi@libero.it

PEC: elio.ballesi1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (OMISSIS)

Il subalterno 3 è un appartamento di circa 144 mq sito al piano secondo della palazzina di Via A. Grandi n. 15. A servizio dell'immobile, al P3°, troviamo una piccola soffitta di circa 10/12 mq ad uso deposito. Entrando nell'unità immobiliare non si rilevano incongruenze tra progetti Urbanistici ed elaborati catastali. Abbiamo un ampio ingresso in condizioni manutentive normali; girando verso Est abbiamo tutta la zona giorno e verso Ovest la zona notte. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutte le stanze dell'appartamento. Ad Est abbiamo un ampio salone, sala pranzo e cucinino (K), ad est dal disimpegno troviamo tre ampie camere e due bagni uno vicino a l'altro. L'immobile è servito da un ampio balcone ad Est (accessibile dal salone e sala pranzo) e due balconi di media entità sul lato Ovest a servizio di due camere da letto. Gli infissi interni ed esterni son in legno, porte interne in legno tamburato colore ciliegio e finestre e porte finestra colore bianco con meccaniche dell'epoca di edificazione, vetro singolo. Le aree condominiali sono in buone condizioni manutentive, in particolare la scala interna a servizio delle tre unità immobiliari principali e i corridoi per le cantine e i garage. La struttura dell'intero fabbricato è in muratura mista a cemento armato con ossatura centrale di elevazione mediante pilatri e travi di raccordo, solai in latero cemento di spessore circa 18 cm. Solaio di copertura del tipo a padiglione (semi-padiglione) in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2°, interno 3, scala -, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: 2°-3°, intestato a OMISSIS, derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.985,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS senza alcun titolo.
Il Sig. OMISSIS è il figlio del Sig. OMISSIS.

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. OMISSIS è deceduto nel 2020.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. 798/68, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. 319/99, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento o impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. 317/99, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. 58/07 e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. 400/07, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2.

legno, porte interne in legno tamburato colore ciliegio e finestre e porte finestra colore bianco con meccaniche dell'epoca di edificazione, vetro singolo. Le aree condominiali sono in buone condizioni manutentive, in particolare la scala interna a servizio delle tre unità immobiliari principali e i corridoi per le cantine e i garage. La struttura dell'intero fabbricato è in muratura mista a cemento armato con ossatura centrale di elevazione mediante pilatri e travi di raccordo, solai in latero cemento di spessore circa 18 cm. Solaio di copertura del tipo a padiglione (semi-padiglione) in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2°, interno 3, scala -, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

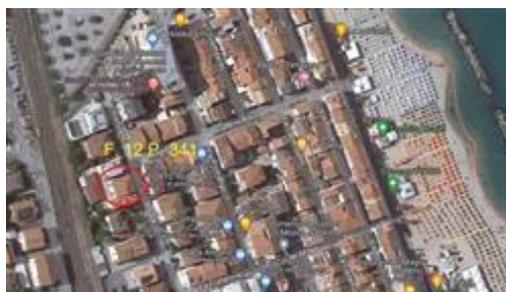
- foglio 12 particella 341 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 144 mq, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: 2°-3°, intestato a OMISSIS Aldo, derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:



panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Da un'attenta rilettura in data odierna (14/07/2023) ho appurato che nel suddetto APE c'è un mero errore di riporto dei dati catastali. Quindi il sopra indicato attestato numero 20230713-043042-81789 è redatto per l'unità immobiliare contraddistinta catastalmente al foglio 13 particella 341 subalterno 3.

Mi scuso per l'accaduto.

Cordiali Saluti.

CTU Geom. Elio Ballesi

CLASSE ENERGETICA:



[156,41 KWh/m²/anno]

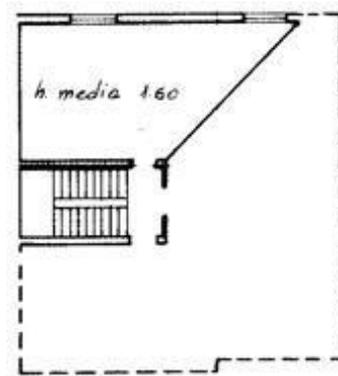
Certificazione APE N. 20230713-043042-81789 registrata in data 13/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

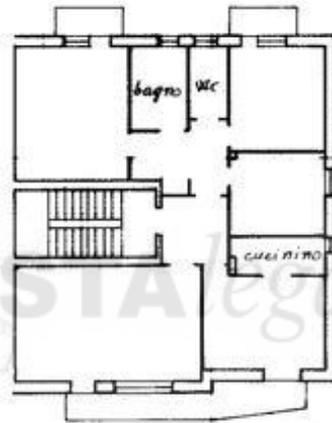
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento sub. 3	144,00	x	100 %	=	144,00
Totale:	144,00				144,00



P.3°

SUBALTERNO 3



P.2°
H.3.00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 223.200,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 200.880,00 pari a 1.395,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (10/07/2023)

Domanda: Immobile di tipo economico in condizioni manutentive normali

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2/3 anni

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

www.immobiliare.it (11/07/2023)

Domanda: u.i. zona Porto Recanati, periferica, abitazione di tipo economico

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **151.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,00	0,00	151.000,00	151.000,00
				151.000,00 €	151.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 3% 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:	€. 4.515,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.985,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (OMISSIS)

Il subalterno 7 è un garage, ora adibito prettamente a deposito, edificato sulla proiezione verticale degli appartamenti sub. 1 e sub. 3 (interno al fabbricato condominiale). Mantenuto in discrete condizioni manutentive, ha un doppio accesso, uno dal corridoio interno condominiale e l'altro dall'esterno su corte condominiale. Gli infissi esterni, sono in ferro e la porta di accesso all'area condominiale (corridoio) è in legno tamburato. L'altezza interna dell'autorimessa non risulta la stessa indicata negli elaborati catastali ed urbanistici. In loco l'altezza netta è di metri 2,50 dal piano di calpestio, invece negli elaborati di progetto è pari a metri 2,65; è l'unica difformità che ho trovato. Dal sub. 7 passando per la porta e attraversando il piccolo corrido abbiamo subito la porta della cantina sub. 8 meglio descritta nel Lotto 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS Aldo, derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 11.931,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS () senza alcun titolo. Il Sig. () OMISSIS è il figlio del Sig. () OMISSIS.

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS Aldo e OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

Sig.

OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto

ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. [REDACTED] è deceduto nel 2020.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione altezza interna netta (normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza interna netta (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■ OMISSIS)

Il subalterno 7 è un garage, ora adibito prettamente a deposito, edificato sulla proiezione verticale degli appartamenti sub. 1 e sub. 3 (interno al fabbricato condominiale). Mantenuto in discrete condizioni manutentive, ha un doppio accesso, uno dal corridoio interno condominiale e l'altro dall'esterno su corte condominiale. Gli infissi esterni, sono in ferro e la porta di accesso all'area condominiale (corridoio) è in legno tamburato. L'altezza interna dell'autorimessa non risulta la stessa indicata negli elaborati catastali ed urbanistici. In loco l'altezza netta è di metri 2,50 dal piano di calpestio, invece negli elaborati di progetto è pari a metri 2,65; è l'unica difformità che ho trovato. Dal sub. 7 passando per la porta e attraversando il piccolo corrido abbiamo subito la porta della cantina sub. 8 meglio descritta nel Lotto 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, rendita 45,14 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS [redacted] derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
garage sub. 7	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 23

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 29.900,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 26.910,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)

Domanda: autorimessa in Porto Recanati zona residenziale periferica

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

www.immobiliare.it (10/07/2023)

Domanda: autorimessa in zona periferica residenziale di Porto Recanati

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	23,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **12.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: €. **369,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **11.931,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (OMISSIS)

La cantina sita al PS1, sub. 8, è il classico deposito ove ci si mette di tutto. E' pavimentata intonacata e tinteggiata a tempera, ha una superficie di circa 8/9 mq e un'altezza di metri 2,55 e non 2,65 come indicato negli elaborati catastali e urbanistici. Infisso esterno, finestra, in ferro e infisso interno, porta, in legno tamburato. Vi si accede solamente dall'interno, dal corridoio condominiale accessibile dalla scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,55 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi, piano: PS1, intestato a OMISSIS derivante da successione

Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.231,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS senza alcun titolo. Il Sig. OMISSIS è figlio del Sig. OMISSIS

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] e OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. Giacomo è deceduto nel 2020.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione altezza interna netta (normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza interna netta (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (██████ OMISSIS)

La cantina sita al PS1, sub. 8, è il classico deposito ove ci si mette di tutto. E' pavimentata intonacata e tinteggiata a tempera, ha una superficie di circa 8/9 mq e un'altezza di metri 2,55 e non 2,65 come indicato negli elaborati catastali e urbanistici. Infisso esterno, finestra, in ferro e infisso interno, porta, in legno tamburato. Vi si accede solamente dall'interno, dal corridoio condominiale accessibile dalla scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,55 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi, piano: PS1, intestato a OMISSIS ██████ derivante da successione

Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

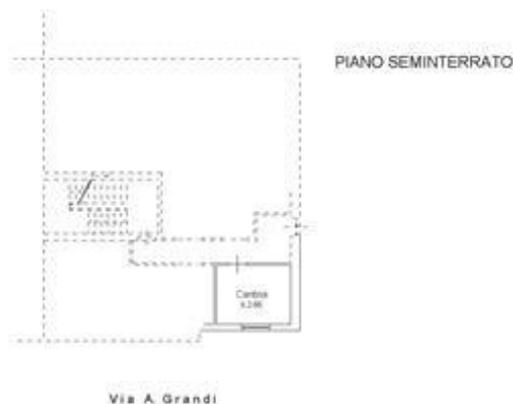
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina/deposito sub. 8	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: deposito

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 8

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 5.400,00 pari a 675,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 2 %

Prezzo: 5.292,00 pari a 661,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Europa Immobiliare (11/07/2023)

Domanda: deposito PS1 in zona residenziale località di mare

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2

Valore minimo: 500,00
 Valore massimo: 700,00
 www.immobiliare .it (11/07/2023)
 Domanda: deposito PS1 in zona residenziale località di mare
 Offerta: alta
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 2
 Valore minimo: 520,00
 Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	8,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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 **€. 69,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 2.231,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■ OMISSIS)

Il garage contraddistinto al sub. 12 è di recente edificazione, tra il 2007 e il 2008, con struttura in cemento armato e solaio di copertura prefabbricato con pannelli "predalles"; i Fratelli OMISSIS depositarono un Permesso di Costruire, regolarmente rilasciato dal Comune di Porto Recanati, per la costruzione di n. 3 garage. L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive ha una superficie di circa 30 mq e un'altezza media di metri 3,10, poichè il colmo passa peffettamente nella metà dell'unità immobiliare. Nella planimetria catastale non viene riportato il segno tratteggiato del colmo del tetto (a capanna) ma solo l'altezza media. Pavimenti in piastrelle carrabili, intonacato e tinteggiato, porta basculante in ferro e finestra in PVC con apertura a vasistas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Hm 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS ■■■■ derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.340,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS ■■■■ senza alcun titolo. Il Sig. OMISSIS Luca e il figlio di OMISSIS ■■■■

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS A [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto

ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. Giacomo è deceduto nel 2020.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. 798/68, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. 319/99, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. 317/99, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. 58/07 e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. 400/07, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)
L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■ OMISSIS)

Il garage contraddistinto al sub. 12 è di recente edificazione, tra il 2007 e il 2008, con struttura in cemento armato e solaio di copertura prefabbricato con pannelli "predalles"; i Fratelli OMISSIS depositarono un Permesso di Costruire, regolarmente rilasciato dal Comune di Porto Recanati, per la costruzione di n. 3 garage. L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive ha una superficie di circa 30 mq e un'altezza media di metri 3,10, poichè il colmo passa peffettamente nella metà dell'unità immobiliare. Nella planimetria catastale non viene riportato il segno tratteggiato del colmo del tetto (a capanna) ma solo l'altezza media. Pavimenti in piastrelle carrabili, intonacato e tinteggiato, porta basculante in ferro e finestra in PVC con apertura a vasistas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Hm 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS ■■■■ derivante da successione

Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage sub. 12	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.050,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)

Domanda: autorimessa in Porto Recanati zona residenziale periferica

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

www.immobiliare.it (10/07/2023)

Domanda: autorimessa in zona periferica residenziale di Porto Recanati

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	30,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

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:	€. 22.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 3% 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:	€. 660,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.340,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fondo Urbano a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■■■ OMISSIS)

L'area urbana oggetto della presente perizia è collocata tra il sub. 12 e il confine con le Ferrovie dello Stato. Non è di facile identificazione in loco, poichè è piena di rovi e vegetazione spontanea, mal mantenuta. Pertanto la valutazione sintetica comparativa verrà eseguita in modo del tutto prossimale per cercare di dare un valore il più possibile attuabile per una eventuale trattativa.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS Aldo, derivante da successione Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia -, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: -, le seguenti sistemazioni agrarie: vegetazione spontanea, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: vegetazione spontanea ,di selvicoltura: -Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.067,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. [REDACTED] è deceduto nel 2020.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] lasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)
L'immobile risulta .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

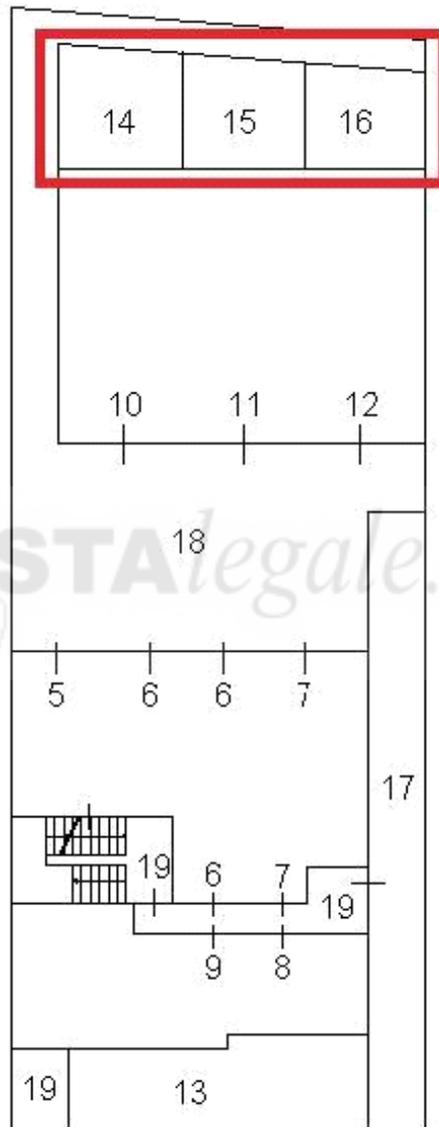
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Fondo Urbano	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023
 Fonte di informazione: OMI - AdE
 Descrizione: Fondo Urbano
 Superfici principali e secondarie: 16
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.230,72 pari a 76,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)
 Domanda: Fondo urbano
 Offerta: bassa
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni
 Valore minimo: 100,00
 Valore massimo: 130,00
 www.immobiliare.it (11/07/2023)
 Domanda: Fondo Urbano
 Offerta: bassa
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni
 Valore minimo: 110,00
 Valore massimo: 160,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fondo Urbano	16,00	0,00	1.100,00	1.100,00
				1.100,00 €	1.100,00 €

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: **€. 1.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 33,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.067,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà ([REDACTED] OMISSIS)

Il subalterno 1 è un appartamento di circa 144 mq sito al piano terra della palazzina di Via A. Grandi n. 15. A servizio dell'immobile sub. 1, al P3°, troviamo una piccola soffitta di circa 12/13 mq ad uso deposito. Entrando nell'unità immobiliare non si rilevano incongruenze tra progetti Urbanistici ed elaborati catastali. Abbiamo un ampio ingresso in condizioni manutentive normali; girando verso Est abbiamo tutta la zona giorno e verso Ovest la zona notte. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutte le stanze dell'appartamento. Ad Est abbiamo un ampio salone, sala pranzo e cucinino (K), ad est dal disimpegno troviamo tre ampie camere e due bagni uno vicino a l'altro. L'immobile è servito da un ampio balcone ad Est (accessibile dal salone e sala pranzo) e due balconi di media entità sul lato Ovest a servizio di due camere da letto. Gli infissi interni ed esterni son in legno, porte interne in legno tamburato colore ciliegio e finestre e porte finestra colore bianco con meccaniche dell'epoca di edificazione, vetro singolo. Le aree condominiali sono in buone condizioni manutentive, in particolare la scala interna a servizio delle tre unità immobiliari principali e i corridoi per le cantine e i garage. La struttura dell'intero fabbricato è in muratura mista a cemento armato con ossatura centrale di elevazione mediante pilatri e travi di raccordo, solai in latero cemento di spessore circa 18 cm. Solaio di copertura del tipo a padiglione (semi-padiglione) in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT (rialzato), interno 1, scala -, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 141 mq, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: T-3°, intestato a OMISSIS [REDACTED] derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.865,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto

ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. [REDACTED] è deceduto nel 2020.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale impianto elettrico (normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma quadretto di zona: €.500,00

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (GIOVANNI OMISSIS)

Il subalterno 1 è un appartamento di circa 144 mq sito al piano terra della palazzina di Via A. Grandi n.

15. A servizio dell'immobile sub. 1, al P3°, troviamo una piccola soffitta di circa 12/13 mq ad uso deposito. Entrando nell'unità immobiliare non si rilevano incongruenze tra progetti Urbanistici ed elaborati catastali. Abbiamo un ampio ingresso in condizioni manutentive normali; girando verso Est abbiamo tutta la zona giorno e verso Ovest la zona notte. Pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato in tutte le stanze dell'appartamento. Ad Est abbiamo un ampio salone, sala pranzo e cucinino (K), ad est dal disimpegno troviamo tre ampie camere e due bagni uno vicino a l'altro. L'immobile è servito da un ampio balcone ad Est (accessibile dal salone e sala pranzo) e due balconi di media entità sul lato Ovest a servizio di due camere da letto. Gli infissi interni ed esterni son in legno, porte interne in legno tamburato colore ciliegio e finestre e porte finestra colore bianco con

meccaniche dell'epoca di edificazione, vetro singolo. Le aree condominiali sono in buone condizioni manutentive, in particolare la scala interna a servizio delle tre unità immobiliari principali e i corridoi per le cantine e i garage. La struttura dell'intero fabbricato è in muratura mista a cemento armato con ossatura centrale di elevazione mediante pilatri e travi di raccordo, solai in latero cemento di spessore circa 18 cm. Solaio di copertura del tipo a padiglione (semi-padiglione) in latero cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT (rialzato), interno 1, scala -, ha un'altezza interna di 3,00 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 141 mq, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: T-3°, intestato a OMISSIS ████████ derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[162,14 KWh/m²/anno]

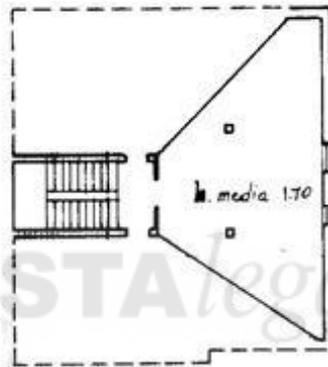
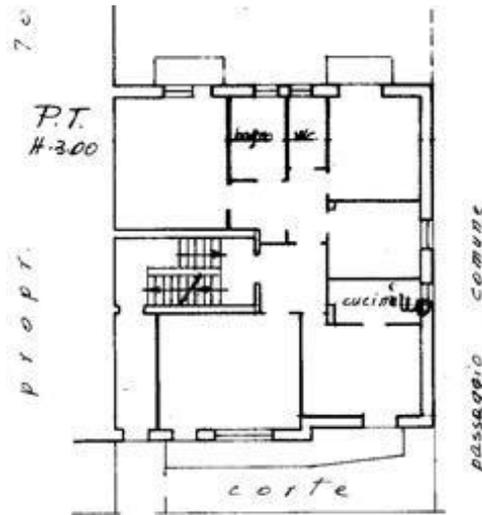
Certificazione APE N. 20230713-043042-81798 registrata in data 13/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub. 1 - PT	144,00	x	100 %	=	144,00
Totale:	144,00				144,00





3° P.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: Abitazione di tipo economico PT

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 144

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 223.200,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 200.880,00 pari a 1.395,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (10/07/2023)

Domanda: Immobile di tipo economico in condizioni manutentive normali - PT

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2/3 anni

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

www.immobiliare.it (11/07/2023)

Domanda: u.i. zona Porto Recanati, periferica, abitazione di tipo economico - PT

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **155.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 155.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 155.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,00	0,00	155.000,00	155.000,00
				155.000,00 €	155.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 154.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: €. 4.635,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 149.865,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà [REDACTED] OMISSIS)

Il subalterno 6 è un garage, edificato sulla proiezione verticale degli appartamenti sub. 1 e sub. 3 (interno al fabbricato condominiale). Mantenuto in discrete condizioni manutentive, ha un doppio accesso, uno dal corridoio interno condominiale e l'altro dall'esterno su corte condominiale (quest'ultimo tramite due porte in ferro). Gli infissi esterni, sono in ferro (due porte con apertura classica ad anta verso l'interno) e la porta di accesso all'area condominiale (corridoio) è in legno tamburato. L'altezza interna dell'autorimessa non risulta la stessa indicata negli elaborati catastali ed urbanistici. In loco l'altezza netta è di metri 2,50 dal piano di calpestio, invece negli elaborati di progetto è pari a metri 2,65; è l'unica difformità che ho trovato. Dal garage sub. 6 si può accedere alla scala condominiale interna, tramite il corridoio condominiale di divisione tra garage e cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS [REDACTED] derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	27,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.871,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto

ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE D I PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. [REDACTED] è deceduto nel 2020.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. 798/68, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. 319/99, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. 317/99, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. 58/07 e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. 400/07, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa indicazione altezza interna netta (normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa altezza interna netta (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■■■■■■■ OMISSIS)

Il subalterno 6 è un garage, edificato sulla proiezione verticale degli appartamenti sub. 1 e sub. 3 (interno al fabbricato condominiale). Mantenuto in discrete condizioni manutentive, ha un doppio accesso, uno dal corridoio interno condominiale e l'altro dall'esterno su corte condominiale (quest'ultimo tramite due porte in ferro). Gli infissi esterni, sono in ferro (due porte con apertura classica ad anta verso l'interno) e la porta di accesso all'area condominiale (corridoio) è in legno tamburato. L'altezza interna dell'autorimessa non risulta la stessa indicata negli elaborati catastali ed urbanistici. In loco l'altezza netta è di metri 2,50 dal piano di calpestio, invece negli elaborati di progetto è pari a metri 2,65; è l'unica difformità che ho trovato. Dal garage sub. 6 si può accedere alla scala condominiale interna, tramite il corridoio condominiale di divisione tra garage e cantine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza

interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 52,99 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS ████████ derivante da successione

Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

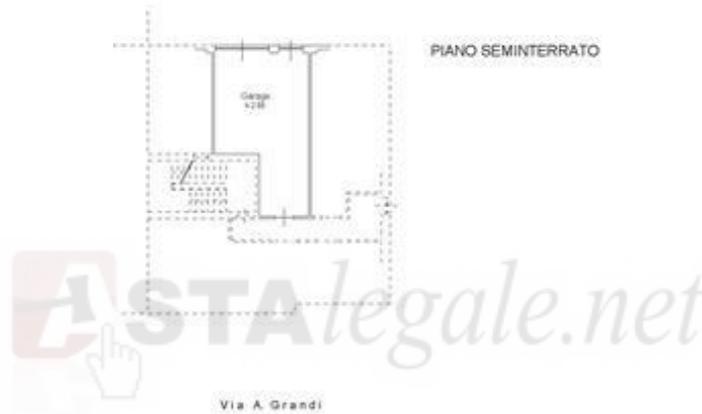
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa sub. 6	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 27

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.100,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.590,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)

Domanda: autorimessa in Porto Recanati zona residenziale periferica

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

www.immobiliare.it (10/07/2023)

Domanda: autorimessa in zona periferica residenziale di Porto Recanati

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	17.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previa analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	27,00	0,00	17.000,00	17.000,00
				17.000,00 €	17.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.700,00
--	--------------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **14.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: €. **429,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **13.871,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà [REDACTED] (OMISSIS)

Il garage contraddistinto al sub. 11 è di recente edificazione, tra il 2007 e il 2008, con struttura in cemento armato e solaio di copertura prefabbricato con pannelli "predalles"; i Fratelli OMISSIS depositarono un Permesso di Costruire, regolarmente rilasciato dal Comune di Porto Recanati, per la costruzione di n. 3 garage. L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive ha una superficie di circa 30 mq e un'altezza media di metri 3,10, poichè il colmo passa peffettamente nella metà dell'unità immobiliare. Nella planimetria catastale non viene riportato il segno tratteggiato del colmo del tetto (a capanna) ma solo l'altezza media. Pavimenti in piastrelle carrabili, intonacato e tinteggiato, porta basculante in ferro e finestra in PVC con apertura a vasistas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Hm 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS [REDACTED] derivante da successione
Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.340,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS [REDACTED]

[REDACTED] derivante da decreto

ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. Giacomo è deceduto nel 2020.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/1990 e DM 37/2008)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **30,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (■■■■■■ OMISSIS)

Il garage contraddistinto al sub. 11 è di recente edificazione, tra il 2007 e il 2008, con struttura in cemento armato e solaio di copertura prefabbricato con pannelli "predalles"; i Fratelli OMISSIS depositarono un Permesso di Costruire, regolarmente rilasciato dal Comune di Porto Recanati, per la costruzione di n. 3 garage. L'unità immobiliare è in buone condizioni manutentive ha una superficie di circa 30 mq e un'altezza media di metri 3,10, poichè il colmo passa peffettamente nella metà dell'unità immobiliare. Nella planimetria catastale non viene riportato il segno tratteggiato del colmo del tetto (a capanna) ma solo l'altezza media. Pavimenti in piastrelle carrabili, intonacato e tinteggiato, porta basculante in ferro e finestra in PVC con apertura a vasistas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Hm 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 58,88 Euro, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS ■■■■■■ derivante da successione

Coerenze: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

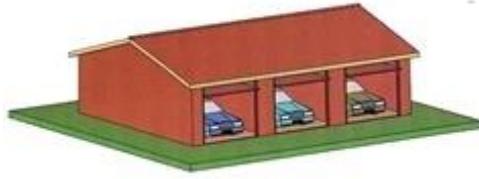
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage sub. 11	30,00	x	100 %	=	30,00
Totale:	30,00				30,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2023

Fonte di informazione: OMI - AdE

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: Via A. Grandi n. 15

Superfici principali e secondarie: 30

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.050,00 pari a 1.235,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)

Domanda: autorimessa in Porto Recanati zona residenziale periferica

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 anno

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

www.immobiliare.it (10/07/2023)

Domanda: autorimessa in zona periferica residenziale di Porto Recanati

Offerta: alta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 630,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	30,00	0,00	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

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: **€. 22.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 660,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.340,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 221/2021

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Fondo Urbano a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (██████████ OMISSIS)

L'area urbana oggetto della presente perizia è collocata tra il sub. 11 e il confine con le Ferrovie dello Stato. Non è di facile identificazione in loco, poichè è piena di rovi e vegetazione spontanea, mal mantenuta. Pertanto la valutazione sintetica comparativa verrà eseguita in modo del tutto prossimale per cercar di dare un valore il più possibile attuabile per una eventuale trattativa.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS (██████████) derivante da successione Coerenz: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia -, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: -, le seguenti sistemazioni agrarie: vegetazione spontanea, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea ,arboree: vegetazione spontanea ,di selvicoltura: -Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 970,00
Data della valutazione:	14/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** cancellata, iscritta il 19/11/2008 a Porto Recanati (MC) ai nn. 17846-4249, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 5600000,00.

Importo capitale: 2800000,00.

Durata ipoteca: un anno, sei mesi e un giorno.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto di procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/02/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 1996-210, a favore di MEDIOLEASING S.P.A., contro OMISSIS [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 2000000,00.

Importo capitale: 4782112,54.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 07/04/2014 a Tribunale di Ancona ai nn. 3882-452, a favore di MEDIOLEASING SPA IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA, contro Sig. OMISSIS Aldo e Sig.

OMISSIS Giovanni, derivante da decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 3891725,08.

Importo capitale: 550000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2020 a Tribunale di Macerata ai nn. 2776-2082, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva.

pignoramento, trascritta il 24/11/2021 a Tribunale di Macerata ai nn. 17458-13632, a favore di LADY MOON SPV SRL, contro Signori OMISSIS [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobili oggetto della procedura esecutiva..

Il Sig. Giacomo è deceduto nel 2020.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Nel condominio non è presente e/o obbligatoria la figura di Amministratore pro-tempore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig. OMISSIS [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/03/2009), trascritto il 08/04/2009 a Porto Recanati (MC) ai nn. 3384

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

F.lli OMISSIS [REDACTED] per la quota di 3/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1966 fino al 08/04/2009), trascritto il 01/12/1966 a Recanati (MC) ai nn. 1614

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica di Costruzione Edile N. **798/68**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Casa di civile abitazione per i Signori OMISSIS [REDACTED] rilasciata il 28/08/1978 con il n. 798 di protocollo, agibilità del 29/03/1971 con il n. 798 di protocollo

Comunicazione opere interne N. **319/99**, intestata a OMISSIS [REDACTED] per lavori di Rifacimento impianti tecnologici, presentata il 26/11/1999 con il n. 18905 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Impianto Termico e Idraulico, compresa la caldaia

Comunicazione opere interne N. **317/99**, intestata a Sig. OMISSIS [REDACTED] per lavori di rifacimento di impianti tecnologici a servizio dell'unità immobiliare, presentata il 26/11/1999 con il n. 16902 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Rifacimento impianto Termico e Idraulico, compresa sostituzione caldaia

Permesso di costruire N. **58/07** e successive varianti, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 27/04/2007 con il n. 3581 di protocollo, agibilità del 23/12/2008 con il n. 19922 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a nuovi garage su corte (sub. 10-11-12)

Variante al PDC 58/2007 N. **400/07**, intestata a F.lli OMISSIS [REDACTED] per lavori di Ristrutturazione e frazionamento di garage esterni sulla corte di pertinenza, presentata il 06/02/2008 con il n. 16157 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERE: D.G.P. N. 33 DEL 12.02.2013 E D.G.P. N. 126 DEL 15.05.2013 , l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B1-B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 13 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 1942 con la Legge 1150 - dal 1977 con la Legge 10 - T.U.E. DPR 380/01)
L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Legge n. 52/1985)
L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DM 1444 del 1968)
L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA GRANDI 15, FRAZIONE -, QUARTIERE -

FONDO URBANO

DI CUI AL PUNTO A

Fondo Urbano a PORTO RECANATI Via Grandi 15, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 3/3 di piena proprietà (OMISSIS)

L'area urbana oggetto della presente perizia è collocata tra il sub. 11 e il confine con le Ferrovie dello Stato. Non è di facile identificazione in loco, poichè è piena di rovi e vegetazione spontanea, mal mantenuta. Pertanto la valutazione sintetico comparativa verrà eseguita in modo del tutto prossimale per cercar di dare un valore il più possibile attuabile per una eventuale trattativa.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 341 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: Via A. Grandi n. 15, piano: PS1, intestato a OMISSIS () derivante da successione Coerente: La particella confina a Nord con la P. 613, a Sud con la P. 345, a Ovest con le Ferrovie dello Stato e a Est con la Via Comunale A. Grandi.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia -, una tessitura prevalente vegetazione spontanea, i seguenti sistemi irrigui: -, le seguenti sistemazioni agrarie: vegetazione spontanea, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: vegetazione spontanea, arboree: vegetazione spontanea, di selvicoltura: -Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

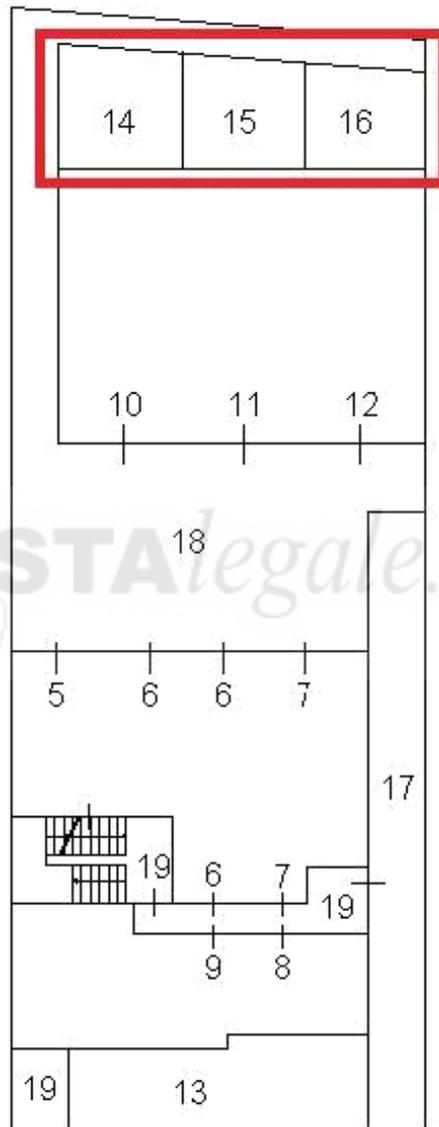
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Fondo Urbano	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 11/07/2023
 Fonte di informazione: OMI - AdE
 Descrizione: Fondo Urbano
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.000,00 pari a 76,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare Europa (11/07/2023)
 Domanda: Fondo urbano
 Offerta: bassa
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni
 Valore minimo: 100,00
 Valore massimo: 130,00
 www.immobiliare.it (11/07/2023)
 Domanda: Fondo Urbano
 Offerta: bassa
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni
 Valore minimo: 110,00
 Valore massimo: 160,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Previo analisi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 09/06/2023, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Porto Recanati (MC), agenzie: Immobiliare Europa, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: www.immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fondo Urbano	13,00	0,00	1.000,00	1.000,00
				1.000,00 €	1.000,00 €

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: **€. 1.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **3%** 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: **€. 30,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 970,00**

data 14/07/2023



il tecnico incaricato
Elio Ballesi