



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 72/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO FONDIARIO S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANDREA GRAZIANI**

CF: GRZNDR65S13E783M

con studio in MACERATA (MC) via I Maggio 1/f

telefono: 0733283116

email: graziani@grazianisparapani.it

PEC: andrea.graziani3@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 2, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 240 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 2, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 44,31 Euro, piano: sottostrada., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Garage al piano sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/11/2019, con scadenza il 31/10/2023, registrato il 17/10/2019 a Telematico ai nn. 19101719483920260 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 euro/anno

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/0447 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire N. **2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/0109 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività N. **2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato,  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 2

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 2, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 240 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 2, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq,

rendita 44,31 Euro, piano: sottostrada., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Garage al piano sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi). Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno. La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm. Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori. I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno. I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada. La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

#### CLASSE ENERGETICA:



[185 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

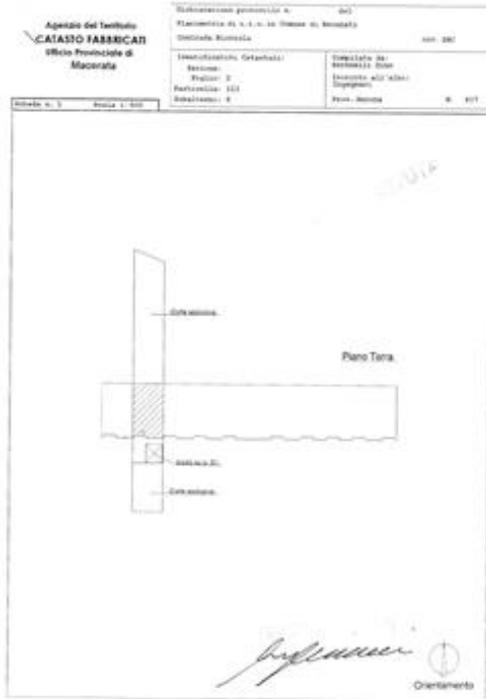
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage piano primo sottostrada	64,00	x	50 %	=	32,00
corte	92,00	x	10 %	=	9,20

Totale: 216,00 101,20



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 900,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	101,20	0,00	91.080,00	91.080,00
				<b>91.080,00 €</b>	<b>91.080,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 9.108,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 1.250,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 3, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 225 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 3, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 44,31 Euro, piano: primo sottostrada., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 79.722,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/12/2018, con scadenza il 30/11/2022, registrato il 23/11/2018 a Telematico ai nn. 18112313202349397 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.000,00 euro/anno

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/23425 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire N. **2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/7776 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività N. **2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato.  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di controsoffitto nel disimpegno a piano terreno.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino soffitto del disimpegno a piano terreno.: €1.000,00
- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 3  
**VILLETTA A SCHIERA CENTRALE**  
DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 3, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 225 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 3, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 44,31 Euro, piano: primo sottostrada., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi).

Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno.

La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada.

La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

#### CLASSE ENERGETICA:



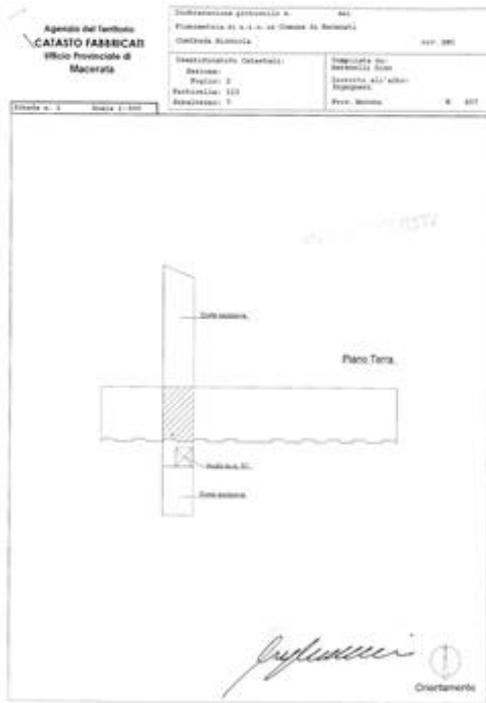
[185 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage piano sottostrada	64,00	x	50 %	=	32,00
corte	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>101,20</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 900,00 = **91.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	101,20	0,00	91.080,00	91.080,00
				<b>91.080,00 €</b>	<b>91.080,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 9.108,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.250,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 79.722,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 79.722,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 4, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 210 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 4, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/10/2022, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 11/10/2022 a Telematico ai nn. 22101101222326432 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.360,00 euro/anno

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/23425 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire N. **2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/7776 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività N. **2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato.  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 4

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 4, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 210 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 4, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 95 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 29 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi).

Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno.

La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada.

La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

## CLASSE ENERGETICA:



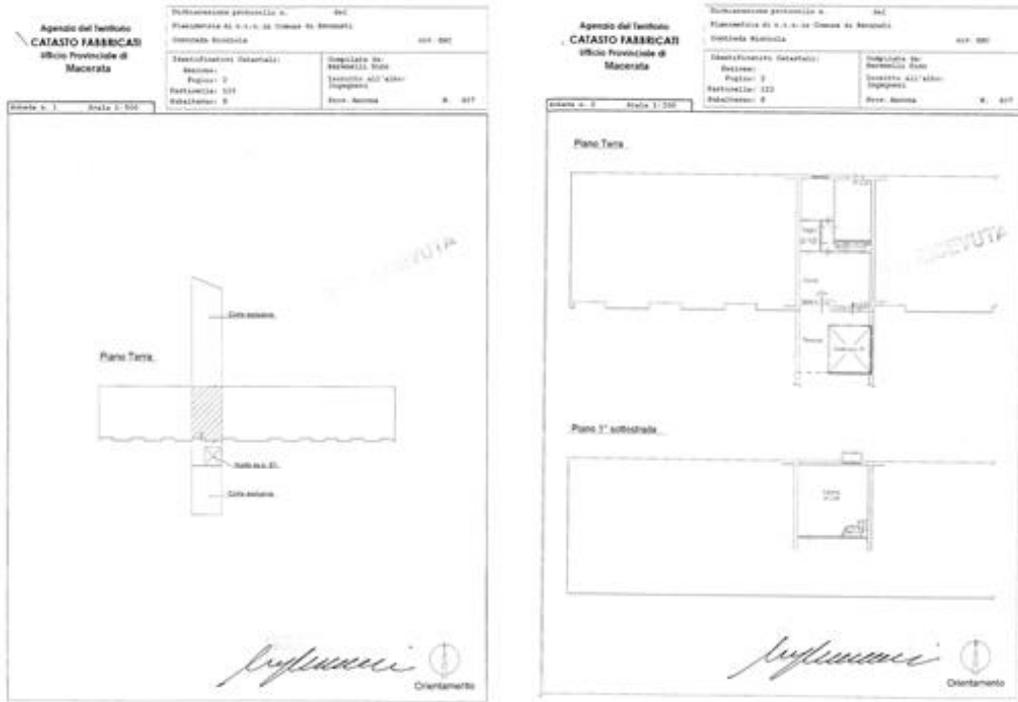
[185 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento al piano terreno.	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage al piano primo sottostrada.	64,00	x	50 %	=	32,00
corte.	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>101,20</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 900,00 = **91.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	101,20	0,00	91.080,00	91.080,00
				<b>91.080,00 €</b>	<b>91.080,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 9.108,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.250,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

# LOTTO 4

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 5, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 165 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 5, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 44,31 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/02/2023, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 08/02/2023 a Telematico ai nn. 23020817262652250 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 euro/anno

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/23425 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire N. **2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/7776 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività N. **2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato.  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 5

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 5, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (senza bagno),

Corte esclusiva di circa 165 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 5, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 44,31 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi).

Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno.

La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada.

La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

## CLASSE ENERGETICA:



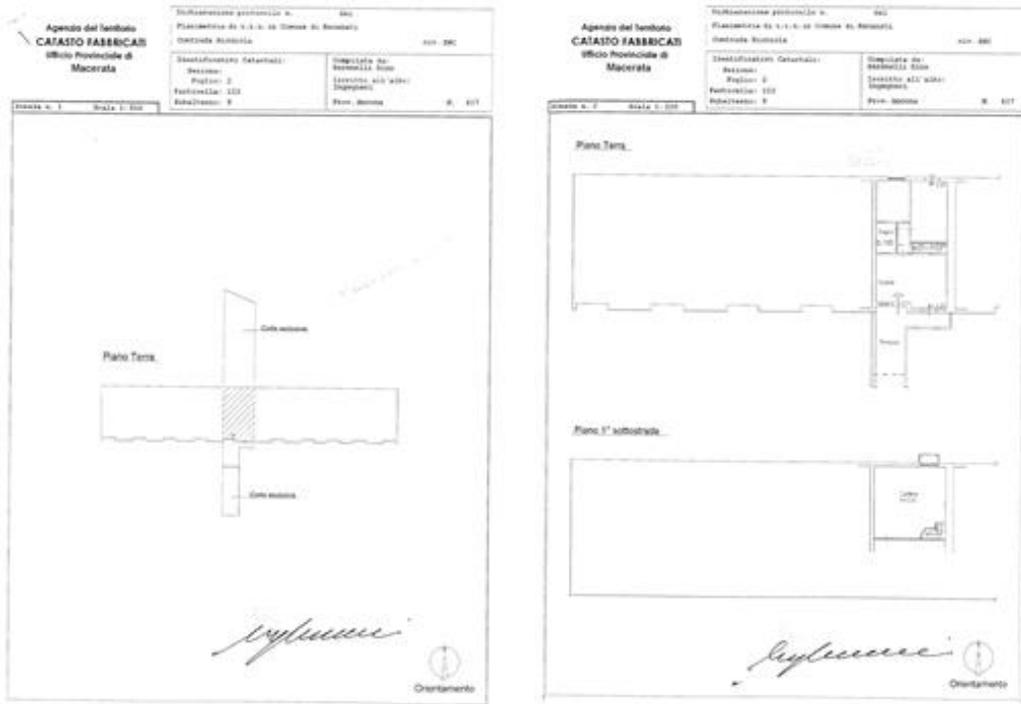
[212 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage piano primo sottostrada.	64,00	x	50 %	=	32,00
corte.	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>101,20</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 900,00 = **91.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	101,20	0,00	91.080,00	91.080,00
				<b>91.080,00 €</b>	<b>91.080,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 9.108,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.250,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

# LOTTO 5

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 150 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.722,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/08/2020, con scadenza il 31/07/2024, registrato il 22/07/2020 a Telematico ai nn. 20072222355820162 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00 euro/anno

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/23425 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire N. **2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/7776 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire N. **2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività N. **2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato.  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 10

## VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera centrale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 150 mq, con accesso dal piazzale per la parte antistante l'ingresso e da porta finestra per la parte posteriore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 6, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi).

Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno.

La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada.

La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

## CLASSE ENERGETICA:



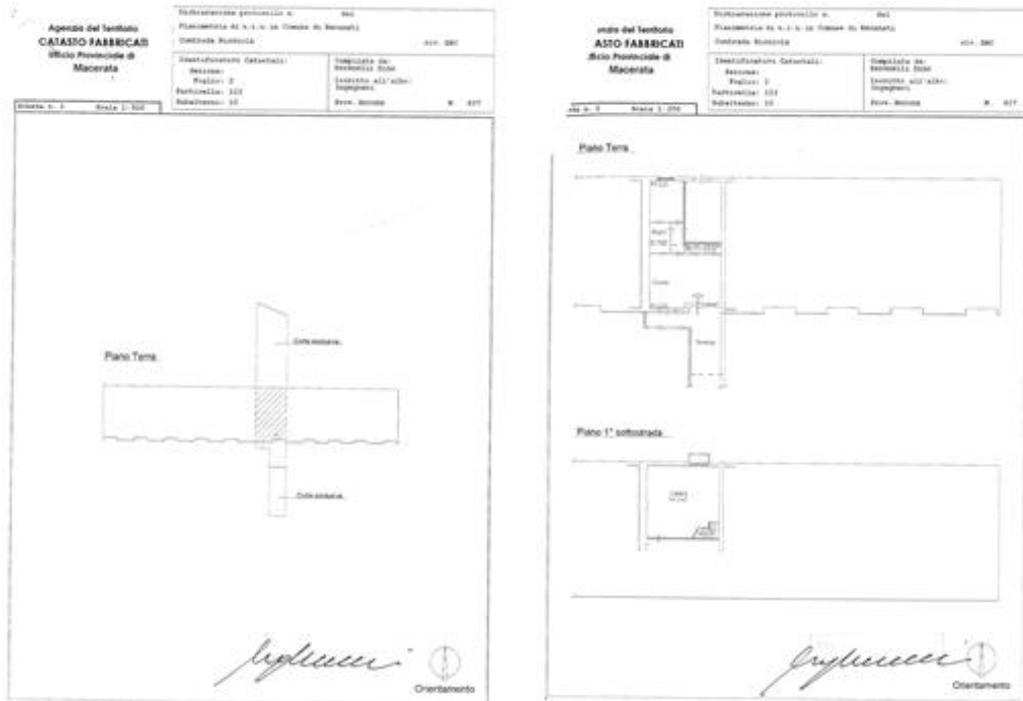
[216 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage piano primo interrato.	64,00	x	50 %	=	32,00
corte.	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>101,20</b>



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 900,00 = **91.080,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 91.080,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 91.080,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera centrale	101,20	0,00	91.080,00	91.080,00
				<b>91.080,00 €</b>	<b>91.080,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 9.108,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.250,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 80.722,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2021

# LOTTO 6

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villetta a schiera laterale a RECANATI contrada Ricciola 76A int 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 530 mq, con accesso dal piazzale e libera sui tre lati dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 10, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>101,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.830,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.830,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/04/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4 + 4, stipulato il 01/06/2021, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 04/06/2021 a Telematico ai nn. 21060420243451216 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.960,00

## 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**, stipulata il 07/03/2007 a firma di Notaio Angelo Colangeli ai nn. 61700/23506 di repertorio, registrata il 14/03/2007 a FANO ai nn. 995/4490, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1950000,00.

Importo capitale: 1300000,00.

Durata ipoteca: 26 ANNI 6 MESI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/12/2010 a firma di NOTAIO COLANGELI ANGELO ai nn. 72117/32099 di repertorio, registrata il 13/12/2010 a FANO ai nn. 17759/3889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 288000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 2 ANNI

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/57, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 184000,00.

Importo capitale: 138190,07

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 12/12/2013 a firma di TRIBUNALE CIVILE DI PESARO ai nn. 1244/1 di repertorio, registrata il 21/01/2014 a PESARO ai nn. 691/58, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 42000,00.

Importo capitale: 31204,99

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 28/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1091 di repertorio, trascritta il 20/05/2021 a MACERATA ai nn. 7491/5837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/05/2006), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 82357/25275 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Osimo (AN) ai nn. 10543/6209

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1980 fino al 29/05/2006), con atto stipulato il 16/12/1980 a firma di notaio Antonino Grassi ai nn. 19646 di repertorio, trascritto il 14/01/1981 a Loreto (AN) ai nn. 620/497

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).

Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato,

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 22/07/2005 con il n. 2005/23425 di protocollo, rilasciata il 18/04/2006 con il n. 2006/0080 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La domanda di agibilità, presentata in data 09/11/2010, risulta non rilasciata per la mancanza di documentazione relativa a: \* relazione con tipologia di materiali, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti; \* schema di impianto realizzato, da allegare alla dichiarazione di conformità degli impianti.

Permesso di costruire **N. 2007/0230**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/03/2007 con il n. 2007/7776 di protocollo, rilasciata il 07/11/2007 con il n. 2007/0230 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Voltura di permesso di costruire **N. 2006/0080**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 04/10/2006 con il n. 2006/31942 di protocollo, rilasciata il 14/11/2006

Variante con denuncia di inizio attività **N. 2008/0385**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante di ristrutturazione e variazione d'uso da fabbricato rurale a civile abitazione, presentata il 30/07/2008 con il n. 2008/24210 di protocollo, rilasciata il 31/07/2008 con il n. 2008/0385 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da completare l'iter di agibilità presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC).  
Risultano da presentare la relazione con tipologia di materiali, e lo schema di impianto realizzato.  
Deve essere rifatto il libretto d'impianto della caldaia e trasmessa la APE alla Regione.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di divisorio con porta nel garage al piano primo sottostrada.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino del garage a piano primo sottostrada.: €1.000,00
- Libretto di impianto e trasmissione APE.: €250,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Completamento iter di agibilità.: €1.000,00

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN RECANATI CONTRADA RICCIOLA 76A INT 10

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a RECANATI contrada Ricciola 76A int 10, della superficie commerciale di **101,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Al piano terreno, appartamento composto da zona giorno (cucina e soggiorno), due camere, bagno, disimpegno.

Al piano primo sottostrada scala di collegamento interna, cantina, garage (con bagno),

Corte esclusiva di circa 530 mq, con accesso dal piazzale e libera sui tre lati dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno e primo sottostrada, interno 10, ha un'altezza interna di 2,90 m media (2,20 m minima; 3,60 m massima).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 123 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 98 mq, rendita 360,23 Euro, piano: terreno e primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Appartamento al piano terreno. Cantina al piano primo sottostrada.

- foglio 2 particella 123 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 30 mq, rendita 42,61 Euro, piano: primo sottostrada, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Garage al piano primo sottostrada.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ha strutture in cemento armato (fondazione con platea, elevazione con pilastri e travi).

Il tamponamento è realizzato in muratura con isolamento interno.

La copertura è realizzata con travi in legno (a vista nell'appartamento) con massetto di 60 mm, isolamento ACTIS da 19 mm.

Gli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrosanitario) sono stati realizzati contestualmente alla costruzione.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia e radiatori.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie dell'appartamento al piano terreno.

I pavimenti sono in monocottura e uniformi per tutta la superficie di cantina e garage al piano primo sottostrada.

La porta del garage è costituita da serranda scorrevole a soffitto, motorizzata.

#### CLASSE ENERGETICA:



[214 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

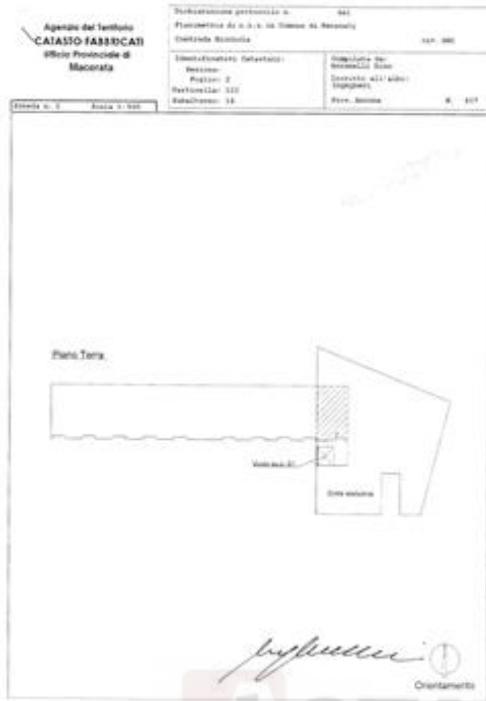
#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terreno	60,00	x	100 %	=	60,00
cantina e garage piano primo sottostrada.	64,00	x	50 %	=	32,00

cor.te.	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>216,00</b>				<b>101,20</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,20 x 1.000,00 = **101.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.200,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima del valore dell'immobile è basata sul prezzo medio di mercato per tipologie di immobili simili nella stessa zona e sul prezzo medio di mercato desunto dai dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre del 2022.

Banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate. (Valore minimo 650 euro/mq. Valore massimo 1.000 euro/mq.)

Mercato immobiliare per la zona di interesse. (Valore minimo 700 euro/mq. Valore massimo 1.100 euro/mq.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Recanati (MC), agenzie: siti Immobiliare.it Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villetta a schiera laterale	101,20	0,00	101.200,00	101.200,00
				<b>101.200,00 €</b>	<b>101.200,00 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 10.120,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 2.250,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.830,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 88.830,00</b>

data 26/04/2023

il tecnico incaricato  
ANDREA GRAZIANI

