

STEFANO SERAFINI

via Mazenta, 14

62100 - MACERATA (MC)

Codice fiscale: SRF5FN76A23E783Z

Telefono: 3394335627- Fax: 073330310

e-mail: stefano76.s@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 94/2021

Promotore: FIDAI SPV SRL A MEZZO DELLA MANDATARIA
"CREDITO FONDIARIO SPA"

Debitore:

Giudice: Dott. Tellarini Jonata

Macerata, 1° aprile 2023



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
<i>LOTTO 1</i>	<i>2</i>
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 SOPRALLUOGHI	2
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	3
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	3
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	3
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	4
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	4
3.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	5
<i>LOTTO 2</i>	<i>6</i>
3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	6
3.14 SOPRALLUOGHI	6
3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	7
3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
3.19 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
3.20 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	8
3.21 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9
3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
<i>LOTTO 3</i>	<i>10</i>
3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	10
3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	11
3.25 SOPRALLUOGHI	11
3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE	11
3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	11
3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	11
3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	11
3.30 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
3.31 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	13
3.32 VALUTAZIONE DEL LOTTO	13
3.33 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	14
<i>LOTTO 4</i>	<i>15</i>
3.34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	15
3.35 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	15
3.36 SOPRALLUOGHI	15
3.37 STATO DI POSSESSO DEL BENE	15
3.38 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	16
3.39 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	16
3.40 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	16
3.41 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
3.42 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	17
3.43 VALUTAZIONE DEL LOTTO	18
3.44 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	18
<i>LOTTO 5</i>	<i>19</i>
3.45 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	19
3.46 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	20
3.47 SOPRALLUOGHI	20

3.48 STATO DI POSSESSO DEL BENE	20
3.49 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	20
3.50 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	20
3.51 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	20
3.52 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
3.53 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	22
3.54 VALUTAZIONE DEL LOTTO	22
3.55 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	23
<i>LOTTO 6</i>	23
3.56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	23
3.57 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	24
3.58 SOPRALLUOGHI	24
3.59 STATO DI POSSESSO DEL BENE	24
3.60 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	24
3.61 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	25
3.62 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	25
3.63 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
3.64 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	26
3.65 VALUTAZIONE DEL LOTTO	27
3.66 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	27
4. ALLEGATI	28

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 27 aprile 2022, il sottoscritto **Geometra STEFANO SERAFINI**, con studio in Macerata (MC), via Roma n. 356, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la compagnia HELVETIA, polizza n. 48249839, con scadenza in data 28/03/2023, a seguito di nomina accettata in data 6 maggio 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Recanati (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento sito in Comune di Recanati (MC), VIA CAVOUR n. 9, piano S1-2-3, censito al foglio 123, particella 52 sub. 11, cat. A/3, rendita € 469,98.

Quote di proprietà: (1/1 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Il fabbricato nel quale è compreso l'immobile in parola si eleva su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva di mq. 890, compresa l'area di sedime del fabbricato, che si trova in centro storico del Comune di Recanati (MC), Via Cavour n° 9 delimitato sul lato Ovest dal tracciato di via Cavour e sul lato Sud dal tracciato di Via Porta Cerasa.

E' stato edificato in epoca remota si sviluppa per tre piani fuori terra oltre un seminterrato e sottotetto non praticabile, realizzata in muratura portante, solai in legno, copertura a due falde con sovrastante manto di coppi in laterizio e pareti esterne a facciavista (vedi foto n° 1, 2 e 3 dell'allegato H).

Il fabbricato ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Nord e Sud, come meglio riportato nell'elaborato grafico allegato, comprende:

I vari piani sono disimpegnati e collegati da una scala interna comune a due rampanti posto al centro dell'edificio.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

ABITAZIONE - FOGLIO 123 PARTICELLA 52 SUB. 11

Occupava una porzione del piano secondo che ha superficie coperta di mq. 135 circa ed altezza di m. 2.95, è suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, tinello, due camere, bagno e ripostiglio (vedi foto n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 dell'allegato H).

Lungo le pareti est e nord dell'edificio è posto un balcone di mq. 6,00 circa.

Pertinenze dell'abitazione sono:

- la soffitta posizionata al piano sottotetto di superficie coperta di mq. 11,00 circa ed altezza media di m. 2,20;
- la cantina posizionata al piano sottostrada di superficie coperta di mq. 5,00 ed altezza di m. 3.00.

L'appartamento confina con:

Est, su distacchi condominiali;

Sud, su distacchi condominiali;

Nord ed Ovest, proprietà

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio posta al piano superiore (sottotetto).

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in marmo, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 135,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 6,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 138.900,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo 4+4 stipulato il 14 agosto 2012 con durata dal 1° agosto 2012 al 31 luglio 2016, il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 4.800,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di AGENZIA ENTRATE - UFFICIO DI RECANATI in data 1° agosto 2012 con serie numero sottonumero 69.

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche , contro _____ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca _____ - Annotazione R.p. 1232

del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 123 P.IIa 52 sub. 11 (allegato A.1)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro _____ , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 123 P.IIa 52 sub. 11 (allegato A.2)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022, EPgl,nren di 344,42 kWh/m² e classe energetica E (allegato E.1)

- Lotto 1 (allegato F.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Nessun dato

SITUAZIONE URBANISTICA

A - Zona Interesse Storico Artistico, art. 14 delle N.T.A.

Dall'accesso agli atti dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC) non sono state rintracciate pratiche autorizzative.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)
- Visure catastali:
- Visura catastale (allegato C.2)
- Planimetrie:
- P.LLA 52 SUB 11 (allegato C.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - variazione catastale per diversa distribuzione interna. : € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.272,15

Ulteriori annotazioni:

Le spese condominiali scadute ed insolute, alla data della perizia, ammontano ad € 1.017,55 + € 254,60 = € 1.272,15 come riferito dall'amm.re pro/tempore IMMOBILIARE CAPORALINI SAS.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato risultava intestato a Rusticucci Maria.

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Bizzarri di Recanati in data 4 luglio 1980, repertorio 15494, raccolta 4973 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 11 luglio 1980 al n. 5526. La sig.ra _____ acquistava la quota di 1/2 dell'intero dalla sig.ra _____, l'immobile distinto al C.U. al foglio 123 p.lla 52 sub. 11.

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio Sabino Paturno di Recanati in data 22 dicembre 2005, repertorio 32897, raccolta 11979 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 17 gennaio 2006 al n. 719. La sig.ra _____ acquistava la quota di 1/2 dell'intero dalla sigg. _____, l'immobile distinto al C.U. al foglio 123 p.lla 52 sub. 11.

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Recanati (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di

vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale e comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 300,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 138.900,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 138.900,00

3.11 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 1
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA CAVOUR n. 9
Dati catastali: Fg. 123, num. 52, sub. 11

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	135,00	100%	135,00
Balconi scoperti	6,00	25%	1,50
Sottotetti praticabili	11,00	25%	2,75
Cantine collegate ai vani principali	5,00	35%	1,75
Superficie commerciale totale, m²			141,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÁ - Età oltre i 55 anni	0,65
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Marmo	1,04
Coefficiente globale	0,79

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.250,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 59.217,48
Valore stimato: € 139.237,50 = € 1.250,00 x 0,79 x m² 141,00
Valore stimato arrotondato: € 139.200,00

VALORE STIMATO € 139.200,00
(euro centotrentanovemiladuecento/00)

LOTTO 2

3.12 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Recanati (MC), VIA MARTIRI DI SPAGNA n. SNC, piano S1, censito al foglio 61, particella 901 sub. 36, cat. C/6, rendita € 51,13.

Quote di proprietà: (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà);
(1/3 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Martiri di Spagna.

E' stato edificato circa 39 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista.

L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per quattro piani fuori terra oltre ad un seminterrato (vedi foto n. 17 dell'allegato F).

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra, primo e secondo: abitazioni;
- al piano terzo: mansarde.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

GARAGE - FOGLIO 61 PARTICELLA 901 SUB. 36

Occupava una porzione del piano seminterrato che ha superficie coperta di mq. 30 circa, suddiviso in un unico ambiente, con altezza di m. 2.50 e dotato di ingresso carrabile con infisso in lamiera (vedi foto n. 18 e 19 dell'allegato F).

Il garage confina con:

Est, corte comune esclusiva p.lla 901 sub. 1;

Sud, proprietà ;

Ovest, corsia garage comune p.lla 901 sub. 2i;

Nord, proprietà .

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: è presente un elettrico con tubazioni a vista.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica.

3.13 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 15,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.200,00

3.14 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.15 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di conduttore con contratto di affitto tipo stipulato il con durata dal al , il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento, con l'importo dichiarato di € 0,00. Il contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Entrate di Macerata in data 1° gennaio 2002 con serie 3t numero 353 sottonumero 0.

3.16 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patrino Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche , contro |
, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca

- Annotazione R.p. 1232

del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 901 sub. 36 (allegato A.3)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro
, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 901 sub. 36 (allegato A.4)

3.17 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Lotto 2 (allegato F.2)

3.18 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 96 del 13 settembre 1983, intestatario . Costruzione di una palazzina civile nel P.P.3. lotto 92 (allegato B.1)

- Concessione Edilizia in variante n. 96 del 27 novembre 1984, intestatario . Modifica aperture, divisorii interni, aperture autorimesse, spostamento scala tra portico e seminterrato, modifica altezze locale laboratorio piano seminterrato, variazione destinazione d'uso p.t. da abitazione ad uffici, aumento fabbricato filo strada. (allegato B.2)

- Concessione Edilizia n. 96 del 22 maggio 1985, intestatario . Costruzione scala di sicurezza dal locale autorimessa all'esterno del fabbricato civile (allegato B.3)

- Certificato di abitabilità n. 22 del 9 maggio 1985, intestatario (allegato B.4)

24052004 registrata a Macerata in data 16 novembre 2017 al n. 1397, vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 21 novembre 2017 al n. 9940. Le quote di proprietà spettanti al de cuius sui beni venivano devolute a favore di la quota di 1/3 ciascuno, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 61 p.IIa 901 sub. 36, p.IIa 882 sub. 23, sub. 21, sub. 1 e p.IIa 883 sub. 4.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Paturno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche in data 14 marzo 2013, repertorio 31279, raccolta 13596 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

3.21 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Recanati (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale e comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 12.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 12.200,00

3.22 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 2
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA MARTIRI DI SPAGNA n. SNC
Dati catastali: Fg. 61, num. 901, sub. 36

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Box auto non collegati ai vani principali	30,00	50%	15,00
Superficie commerciale totale, m²			15,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
Coefficiente globale	0,74

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.100,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 6.442,38
Valore stimato: € 12.210,00 = € 1.100,00 x 0,74 x m² 15,00
Valore stimato arrotondato: € 12.200,00

VALORE STIMATO € 12.200,00 <i>(euro dodicimiladuecento/00)</i>
--

LOTTO 3

3.23 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Ufficio sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 28 piano T censito al foglio 61, particella 882 sub. 23, cat. A/3, rendita € 320,20.

Quote di proprietà: (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 28.

E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista.

L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (vedi foto n. 20 e 21 dell'allegato F).

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra: abitazioni, uffici e negozi;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 23

Occupava una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 60 circa, suddiviso in un unico ambiente oltre al bagno, con altezza di m. 2.80.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet, lavabo e doccia (vedi foto n. 22, 23 e 24 dell'allegato F).

PRECISAZIONE

Anche se l'immobile risulta accatastato come abitazione, in realtà la sua destinazione autorizzata è ufficio.

Il negozio confina con:

Est, proprietà ;

Sud, portico comune p.lla 882;

Ovest, corte comune p.lla 882;

Nord, su distacchi condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, in

riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento autonomo risulta realizzato con radiatori in alluminio ma non risulta installata la caldaia autonoma.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in laminato, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

3.24 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 60,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 45.200,00

3.25 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.26 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.27 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche, contro
, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca

- Annotazione R.p. 1232

del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 23 (allegato A.5)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro
, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 23 (allegato A.6)

3.28 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022, EPgl,nren di 289,34 kWh/m² e classe energetica E (allegato E.2)

- Lotto 3 (allegato F.3)

3.29 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977, intestatario (allegato B.5) . Fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978, intestatario . Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B.6)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978, intestatario . Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B.7)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978, intestatario . Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B.8)
- Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978, intestatario (allegato B.9)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979, intestatario . Consistente nello sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D (allegato B.10)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979, intestatario . Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B.11)
- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 293 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad ufficio. (allegato B.12)

SITUAZIONE URBANISTICA

B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.9)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.10)

Planimetrie:

Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 882.

- P.LLA 882 SUB 23 (allegato C.11)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Vedi conformità urbanistica: € 0,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - Presentazione di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio : € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CONFORMITA' URBANISTICA

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.300,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 45.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 45.200,00

3.33 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 3
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 28
Dati catastali: Fg. 61, num. 882, sub. 23

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	60,00	100%	60,00
Superficie commerciale totale, m²			60,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,98
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Senza impianto di riscaldamento	0,95
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Parquet	1,04
Coefficiente globale	0,66

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 40.345,20

Valore stimato: € 47.520,00 = € 1.200,00 x 0,66 x m² 60,00

Valore stimato arrotondato: € 47.500,00

VALORE STIMATO € 47.500,00
(euro quarantasettemilacinquecento/00)

LOTTO 4

3.34 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Ufficio sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 26, piano T, censito al foglio 61, particella 882 sub. 21, cat. A/10, rendita € 1.404,76.

Quote di proprietà: (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà);
(1/3 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 26.

E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista.

L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (vedi foto n. 25 dell'allegato F).

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra: abitazioni, uffici e negozi;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 21

Occupava una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 74 circa, suddiviso in: ingresso, disimpegno, cucina, camera oltre ad bagno, con altezza di m. 2.80.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet, lavabo e doccia (vedi foto n. 26, 27, 28, 29 e 30 dell'allegato F).

PRECISAZIONE

Anche se l'immobile risulta utilizzato come abitazione, in realtà la sua destinazione autorizzata è ufficio.

L'ufficio confina con:

Est, corte comune p.lla 882;

Sud, portico comune p.lla 882;

Ovest, proprietà

Nord, su distacchi condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

3.35 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 74,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.200,00

3.36 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.37 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.38 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche, contro
, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca - Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.
Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 21 (allegato A.7)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro
, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 21 (allegato A.8)

3.39 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022, EPgl,nren di 278,39 kWh/m² e classe energetica E (allegato E.3)

- Lotto 4 (allegato F.4)

3.40 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977, intestatario . Fabbricato di civile abitazione. (allegato B.13)

- Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978, intestatario . Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B.14)

- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978, intestatario . Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B.15)

- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978, intestatario . Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B.16)

- Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978, intestatario (allegato B.17)

- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979, intestatario . Consistente nello sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D (allegato B.18)

- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979, intestatario . Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B.19)

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 294 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad ufficio. (allegato B.20)

SITUAZIONE URBANISTICA

B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.12)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.13)

Planimetrie:

Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 882.

- P.LLA 882 SUB 21 (allegato C.14)

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.41 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.42 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato risultava intestato a

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione aperta il 24/05/2004 registrata a Recanati in data 27 settembre 2005 al n. 70, vol. 2245 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 6 ottobre 2005 al n. 8982. Le quote di proprietà spettanti al de cuius sui beni venivano devolute a favore di la quota di 1/3 ciascuno, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 61 p.lla 901 sub. 36, p.lla 882 sub. 23, sub. 21, sub. 1 e p.lla 883 sub. 4.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione aperta il 24/05/2004 registrata a Macerata in data 16 novembre 2017 al n. 1397, vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 21 novembre 2017 al n. 9940. Le quote di proprietà spettanti al de cuius sui beni venivano devolute a favore di la quota di 1/3 ciascuno, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 61 p.lla 901 sub. 36, p.lla 882 sub. 23, sub. 21, sub. 1 e p.lla 883 sub. 4.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Paturno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242 e trascritto presso la Conservatoria dei

RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche in data 14 marzo 2013, repertorio 31279, raccolta 13596 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

3.43 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Recanati (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale e comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 62.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 62.200,00

3.44 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 4
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 26
Dati catastali: Fg. 61, num. 882, sub. 21

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	74,00	100%	74,00
Superficie commerciale totale, m²			74,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,98
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95

LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale:	€ 88.499,88
Valore stimato:	€ 62.160,00 = € 1.200,00 x 0,70 x m ² 74,00
Valore stimato arrotondato:	€ 62.200,00

VALORE STIMATO € 62.200,00 (euro sessantaduemiladuecento/00)
--

LOTTO 5

3.45 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Negoziato sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 18, piano T, censito al foglio 61, particella 882 sub. 1, cat. C/1, rendita € 994,90.

Quote di proprietà: (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà);
(1/3 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 18.

E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista.

L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (vedi foto n. 31 dell'allegato F).

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra: abitazioni, uffici e negozi;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 1

Occupava una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 58 circa, suddiviso in: ingresso, due vani principali, un ripostiglio oltre ad bagno e antibagno, con altezza di m. 2.80.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (vedi foto n. 32, 33, 34, 35 e 36 dell'allegato F).

Il negozio confina con:

- Est, proprietà privata;
- Sud, portico comune p.lla 882;
- Ovest, corte comune p.lla 882;
- Nord, corte comune p.lla 882;

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di

riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

3.46 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 58,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 46.600,00

3.47 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.48 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.49 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche ,

, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca

- Annotazione R.p. 1232

del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 1 (allegato A.9)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 882 sub. 1 (allegato A.10)

3.50 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022, EPgl,nren di 367,18 kWh/m² e classe energetica D (allegato E.4)

- Lotto 5 (allegato F.5)

3.51 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977, intestatario (allegato B.21) . Fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978, intestatario . Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B.22)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978, intestatario . Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B.23)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978, intestatario . Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B.24)
- Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978, intestatario (allegato B.25)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979, intestatario . Consistente nello sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D (allegato B.26)
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979, intestatario . Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B.27)
- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 295 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad negozio. (allegato B.28)

SITUAZIONE URBANISTICA

B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.15)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.16)

Planimetrie:

Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 882.

- P.LLA 882 SUB 1 (allegato C.17)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Vedi conformità urbanistica

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - Presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione interna: € 300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Nuova regolarizzazione - Presentazione di Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna.: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta conforme.

3.52 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.53 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Anteriormente al ventennio l'immobile pignorato risultava intestato a

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione apertasi il 24052004 registrata a Recanati in data 27 settembre 2005 al n. 70, vol. 2245 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 6 ottobre 2005 al n. 8982. Le quote di proprietà spettanti al de cuius sui beni venivano devolute a favore di la quota di 1/3 ciascuno, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 61 p.lla 901 sub. 36, p.lla 882 sub. 23, sub. 21, sub. 1 e p.lla 883 sub. 4.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione apertasi il 24052004 registrata a Macerata in data 16 novembre 2017 al n. 1397, vol. 9990/17 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 21 novembre 2017 al n. 9940. Le quote di proprietà spettanti al de cuius sui beni venivano devolute a favore di la quota di 1/3 ciascuno, su gli immobili distinti al C.U. Foglio 61 p.lla 901 sub. 36, p.lla 882 sub. 23, sub. 21, sub. 1 e p.lla 883 sub. 4.

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Paturno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche in data 14 marzo 2013, repertorio 31279, raccolta 13596 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

3.54 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Recanati (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale e comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.100,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 46.600,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 46.600,00

3.55 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 5
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 18
Dati catastali: Fg. 61, num. 882, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	58,00	100%	58,00
Superficie commerciale totale, m²			58,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,98
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale: € 42.621,52
Valore stimato: € 48.720,00 = € 1.200,00 x 0,70 x m² 58,00
Valore stimato arrotondato: € 48.700,00

VALORE STIMATO € 48.700,00
(euro quarantottomilasettecento/00)

LOTTO 6

3.56 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Negoziato sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. snc, piano S1-T, censito al foglio 61, particella 883 sub. 4, cat. C/2, rendita € 356,51.

Quote di proprietà: (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà); (1/3 piena proprietà).

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2656, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra.

E' stato edificato circa 44 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento

armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista.

L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (vedi foto n. 37 dell'allegato F).

I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra: abitazioni, uffici e negozi;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 883 SUB. 4

Occupava una porzione del piano terra e piano seminterrato che ha superficie coperta totale di mq. 177 circa, collegato internamente da una scala in ferro e legno.

Il piano terra adibito a negozio ha superficie coperta di mq. 112 circa e risulta suddiviso tre locali principali oltre ad un WC con altezza variabile da m. 2.80 a m. 3.50. Il WC ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (vedi foto n. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 dell'allegato F).

Il piano seminterrato adibito a magazzino ha superficie coperta di mq. 65 circa e risulta suddiviso in un unico ambiente oltre ad un WC con altezza di m. 2.15. Il WC ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (vedi foto n. 46, 47, 48 e 49 dell'allegato F).

PRECISAZIONE

Anche se l'immobile risulta accatastato come magazzino, in realtà la sua destinazione autorizzata è negozio.

L'ufficio confina con:

Est, corte comune p.lla 883;

Sud, corte comune p.lla 883;

Ovest, proprietà privata;

Nord, portico comune p.la 883.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni a vista. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo, alcuni divisori sono realizzati in lastre di cartongesso.

3.57 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 112,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 32,50 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.300,00

3.58 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 18 luglio 2022.

3.59 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

3.60 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521 a favore di Banca delle Marche , contro
, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 650.000,00.

Durata ipoteca: 19 anni.

Debitore non datore di ipoteca

- Annotazione R.p. 1232

del 24/07/2019 per restrizione dei beni;- Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 883 sub. 4 (allegato A.11)

Pignoramento a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381 a favore di FEDAIA SPV SRL, contro
, derivante da Verbale pignoramento immobili.

Riferito a Immobile distinto al Foglio 61 P.IIa 883 sub. 4 (allegato A.12)

3.61 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022, EPgl,nren di 270,50 kWh/m² e classe energetica F (allegato E.5)

- Lotto 6 (allegato F.6)

3.62 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978, intestatario . Costruire un edificio di civile abitazione LOTTO E (allegato B.29)

- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979, intestatario . La variazione della destinazione d'uso di alcuni locali abitativi a cantina e soffitta destinandoli ad abitazioni ed uffici, modifica della divisione al piano interrato e realizzazione di due garage, abbassamento del fabbricato (allegato B.30)

- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983, intestatario . destinazione d'uso di spazio tecnico ad ufficio - palazzina E (allegato B.31)

- Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980, intestatario (allegato B.32)

- Concessione in sanatoria 326/2003 n. 291 del 6 luglio 2004, intestatario . Cambio destinazione d'uso. (allegato B.33)

SITUAZIONE URBANISTICA

B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.18)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.19)

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche in data 14 marzo 2013, repertorio 31279, raccolta 13596 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 febbraio 2021 al n. 2060

3.65 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore in comune commercio dei beni oggetto di procedura la scrivente ha condotto una prima ricerca di mercato per accertare l'esistenza di compravendite, ritenendo applicabile il metodo diretto per comparazione. Scelta una zona commercialmente omogenea, limitata e circoscritta alla zona in oggetto di Recanati (MC), lo scrivente ha condotto una seconda e più approfondita analisi del mercato immobiliare che, nell'ultimo quinquennio, ha subito una contrazione con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Individuati beni simili oggetto di recenti contrattazioni, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Si precisa che: la valutazione degli immobili è riferita al loro stato attuale e comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.100,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 119.300,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

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 del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 119.300,00

3.66 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Lotto: Lotto 6
Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. snc
Dati catastali: Fg. 61, num. 883, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	112,00	100%	112,00
Deposito	65,00	50%	32,50
Superficie commerciale totale, m²			144,50

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,98
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est	0,95

LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 44.920,26
Valore stimato: € 121.380,00 = € 1.200,00 x 0,70 x m² 144,50
Valore stimato arrotondato: € 121.400,00

VALORE STIMATO € 121.400,00 <i>(euro centoventunomilaquattrocento/00)</i>

4. ALLEGATI

- A.1 - Iscrizione ipotecaria
- A.2 - Pignoramento
- A.3 - Iscrizione ipotecaria
- A.4 - Pignoramento
- A.5 - Iscrizione ipotecaria
- A.6 - Pignoramento
- A.7 - Iscrizione ipotecaria
- A.8 - Pignoramento
- A.9 - Iscrizione ipotecaria
- A.10 - Pignoramento
- A.11 - Iscrizione ipotecaria
- A.12 - Pignoramento
- B.1 - Concessione Edilizia n. 96 del 13 settembre 1983
- B.2 - Concessione Edilizia in variante n. 96 del 27 novembre 1984
- B.3 - Concessione Edilizia n. 96 del 22 maggio 1985
- B.4 - Certificato di abitabilità n. 22 del 9 maggio 1985
- B.5 - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977
- B.6 - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978
- B.7 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978
- B.8 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978
- B.9 - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978
- B.10 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979
- B.11 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979
- B.12 - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 293 del 6 luglio 2004
- B.13 - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977
- B.14 - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978
- B.15 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978
- B.16 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978
- B.17 - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978
- B.18 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979
- B.19 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979
- B.20 - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 294 del 6 luglio 2004
- B.21 - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977
- B.22 - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978
- B.23 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978
- B.24 - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978

- B.25** - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978
- B.26** - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979
- B.27** - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979
- B.28** - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 295 del 6 luglio 2004
- B.29** - Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978
- B.30** - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979
- B.31** - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983
- B.32** - Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980
- B.33** - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 291 del 6 luglio 2004
- C.1** - Estratto di mappa
- C.2** - Visura catastale
- C.3** - P.LLA 52 SUB 11
- C.4** - Estratto di mappa
- C.5** - Visura catastale
- C.6** - P.LLA 901 SUB 36
- C.7** - Elaborato planimetrico
- C.8** - Elenco subalterni
- C.9** - Estratto di mappa
- C.10** - Visura catastale
- C.11** - P.LLA 882 SUB 23
- C.12** - Estratto di mappa
- C.13** - Visura catastale
- C.14** - P.LLA 882 SUB 21
- C.15** - Estratto di mappa
- C.16** - Visura catastale
- C.17** - P.LLA 882 SUB 1
- C.18** - Estratto di mappa
- C.19** - Visura catastale
- C.20** - P.LLA 883 SUB 4
- D.1** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- E.1** - Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022
- E.2** - Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022
- E.3** - Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022
- E.4** - Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022
- E.5** - Prestazione Energetica, redatto da geom. Stefano Serafini in data 7 novembre 2022
- F.1** - Lotto 1
- F.2** - Lotto 2
- F.3** - Lotto 3
- F.4** - Lotto 4
- F.5** - Lotto 5
- F.6** - Lotto 6
- G.1** - Prospetto ovest
- G.2** - Prospetto sud
- G.3** - Prospetto est
- G.4** - Piano secondo - Ingresso
- G.5** - Piano secondo - Soggiorno
- G.6** - Piano secondo - Soggiorno
- G.7** - Piano secondo - Soggiorno
- G.8** - Piano secondo - Soggiorno
- G.9** - Piano secondo - Disimpegno
- G.10** - Piano secondo - Disimpegno
- G.11** - Piano secondo - Cucina
- G.12** - Piano secondo - Bagno
- G.13** - Piano secondo -Ripostiglio
- G.14** - Piano secondo - Cameretta
- G.15** - Piano secondo - Camera

G.16 - Piano secondo - Camera
G.17 - Prospetto ovest
G.18 - Prospetto nord - Ingresso garage
G.19 - Piano terra - garage
G.20 - Prospetto ovest
G.21 - Piano terra - ingresso
G.22 - Piano terra - nonolocale
G.23 - Piano terra - monolocale
G.24 - Piano terra - bagno
G.25 - Prospetto est
G.26 - Piano terra - ingresso
G.27 - Piano terra - disimpegno
G.28 - Piano terra - cucina
G.29 - Piano terra - bagno
G.30 - Piano terra - camera
G.31 - Prospetto ovest
G.32 - Piano terra - disimpegno
G.33 - Piano terra - stanza pluriuso
G.34 - Piano terra - stanza pluriuso
G.35 - Piano terra - anti/bagno
G.36 - Piano terra - bagno
G.37 - Prospetto ovest
G.38 - Piano terra - magazzino
G.39 - Piano terra - magazzino
G.40 - Piano terra - magazzino
G.41 - Piano terra - magazzino
G.42 - Piano terra - magazzino
G.43 - Piano terra - magazzino
G.44 - Piano terra - bagno
G.45 - Piano terra - magazzino
G.46 - Piano terra - scala di collegamento al piano seminterrato
G.47 - Piano seminterrato - magazzino
G.48 - Piano seminterrato - magazzino
G.49 - Piano seminterrato - magazzino