



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 113/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Enrico PANNAGGI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Alessandro FAUSTINI**

CF:FSTLSN80A29A271G

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA MARCHETTI, 21

telefono: 0733784076

fax: 0733784076

email: info@studiotecnicofaustini.it

PEC: alessandro.faustini1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **96,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di stima è posta al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra e uno seminterrato. Ha doppio accesso pedonale, uno direttamente dal porticato esterno e l'altro dall'interno del vano scala comune all'altra abitazione posta al piano soprastante e un unico accesso carrabile dotato di serranda automatizzata che permette l'accesso diretto dalla corte comune nell'edificio. E' presente un balcone con affaccio a sud, rifinito con pavimentazione antiscivolo a terra e ringhiera in ferro / legno. Internamente è suddivisa in locale studio con bagno e antibagno dotato di lavello, water, bidet e doccia, e un unico ambiente cucina/soggiorno e una parte destinata a garage. Allo stato di fatto non ci sono tramezzature che dividono la cucina/soggiorno dal garage, per cui risulta tutto un unico ambiente. Internamente l'unità si presenta con intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi e persiane in alluminio con vetro termoacustico. Sono presenti e visibilmente ben fatti gli impianti idrico, elettrico e termico.

Si precisa che la caldaia esistente è a servizio sia dell'abitazione del piano terra che di quella del piano primo; mentre l'impianto fotovoltaico da 2,88 kw è a servizio di tutto l'edificio, a partire dal piano seminterrato al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 134,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)

Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune identificata con il subalterno 8 nei lati nord, sud-est, sud e ovest; con il vano scala di un'altra u.i.u. nel lato nord-est

Si fa' presente che con la pratica edilizia DIA 2002/232 l'unità immobiliare al sub. 3 è stata trasformata in civile abitazione con garage, ma non si è mai provveduto ad effettuare la variazione catastale e pertanto risulta ancora con destinazione magazzino

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2002.

**B** appartamento a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **188,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di stima è posta al piano primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra e uno seminterrato. All'abitazione del piano primo ci si accede dal vano scala esclusivo una volta oltrepassato l'ingresso comune al piano terra; mentre ai locali soffitta del piano sottotetto ci si accede tramite scala interna posta nel locale soggiorno. Sono presenti due balconi al piano primo, uno con affaccio a sud-est e l'altro con affaccio a nord-ovest, e due balconi al piano secondo uno con affaccio a nord e l'altro con affaccio a sud, tutti e quattro pavimentati con piastrelle antiscivolo e dotati di ringhiera di protezione in ferro/legno. Internamente il piano primo è suddiviso in locale soggiorno, locale cucina, disimpegno nella zona notte che conduce a due camere, una cameretta e due bagni. L'accesso al piano soprastante, come già detto, avviene da una scala con struttura in ferro e gradini in legno posizionata nell'angolo nord-est del soggiorno e che conduce nei locali soffitta, ripostiglio e wc. Tutti i locali si presentano con intonaco e tinteggiatura nelle pareti e nei soffitti; gradini e sotto gradi della scala esclusiva, così come la zona di ingresso la cucina e il soggiorno, con pavimento e battiscopa in marmo granito; parquet nella zona notte ad esclusione dei



due bagni che si presentano con pavimento e rivestimento in gress. Il bagno è dotato di lavabo, water, bidèt, lavatrice e vasca, mentre il wc è dotato di lavatoio con lavatrice, piatto doccia, water e bidèt; le porte interne sono in legno laccato tamburato; gli infissi e le persiane sono in alluminio con vetro termoacustico. Sono presenti, e visibilmente ben fatti, gli impianti idrico, elettrico e termico, oltre ad un solo condizionatore a servizio della camera matrimoniale principale. Il sottotetto invece si presenta con pavimento in ceramica, così come il rivestimento del wc, e i soffitti sono rivestiti con legno perlinato. Il wc è dotato soltanto di water e lavabo.

Si precisa che la caldaia esistente è a servizio sia dell'abitazione del piano terra che di quella del piano primo; mentre l'impianto fotovoltaico da 2,88 kw è a servizio di tutto l'edificio, a partire dal piano seminterrato al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)  
Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune individuata con il subalterno 8

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2002.

**C laboratorio artigianale** a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da due corpi di fabbrica distinti. Il corpo principale, rappresentato dall'edificio originario formato oltre che da due piani fuori terra più soffitta utilizzabile, da un piano seminterrato.

La struttura portante è costituita da fondazioni continue su trave in cemento armato; murature portanti perimetrali completamente in laterizio di spessore adeguato, come pure la struttura portante sottostante la scala. il solaio in latero cemento è sostenuto perimetralmente dal suddetto muro con cordolatura terminale e centralmente, in senso longitudinale da una trave sorretta dalla muratura della scala sopra menzionata. il corpo secondario, in adiacenza al precedente sul lato est, costituito da un unico piano, è stato ricavato appoggiando da un ladro sopra la muratura in cemento armato di contenimento del terreno e dall'altro ancorando alla struttura in muratura del fabbricato principale, dei profili in ferro ad omega con soprastante manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Internamente il laboratorio si presenta con finitura ad intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimento in cemento privo di pavimentazione ed infissi esterni in ferro con vetro singolo. Oltre all'impianto idrico a servizio del piccolo wc dotato di water e lavello, è presente un impianto elettrico con canaline a vista, visibilmente ordinato e ben realizzato. Non sono presenti impianti di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 178 mq, rendita 330,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)  
Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune individuata con il subalterno 8

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>508,85 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>€ 339.329,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 339.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/02/2008 a firma di Naroni Aita Antonella ai nn. 28765/7334 di repertorio, iscritta il 26/08/2008 a Macerata ai nn. 3536/746, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.100.000,00.

Importo capitale: 550.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/12/2018 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 809/6318 di repertorio, iscritta il 09/01/2019 a Roma ai nn. 186/12, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: 380.013,20.

Importo capitale: 190.006,60

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

pignoramento, registrata il 08/07/2021 a Macerata ai nn. 1965, trascritta il 29/07/2021 a Macerata ai nn. 11593/9070, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

##### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, registrata il 11/05/2016 a Macerata ai nn. 1458, trascritta il 26/05/2016 a Macerata ai nn. 6647/4781, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di sequestro preventivo penale art.321 C.P.P.

atto di citazione, registrata il 01/07/2022 a Macerata ai nn. 1039/2022, trascritta il 25/11/2022 a Macerata ai nn. 18531/2930, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO



OSCURATO \*\*\* , derivante da dissequestro sequestro preventivo

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. **1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e restauro casa colonica; costruzione stalla, fienil e concimaia, presentata il 20/05/1970, rilasciata il 30/05/1970

Concessione edilizia N. **273/77**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 26/04/1977 con il n. 3787 di protocollo, rilasciata il 27/07/1977 con il n. 97 di protocollo

Concessione per l'esecuzione di opere N. **237**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 28/06/1982 con il n. 9368 di protocollo, rilasciata il 04/03/1985 con il n. 24 di protocollo

Concessione in sanatoria N. **933**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e variazione di destinazione del piano primo sottostrada ad uso deposito artigianale e maggiore altezza dell'intero piano, presentata il 29/03/1986 con il n. 4133 di protocollo, rilasciata il 14/09/1994 con il n. 1067 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **232**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria e rifacimento degli impianti e degli infissi, presentata il 18/04/2002 con il n. 11377 di protocollo

Comunicazione di Inizio Lavori N. **343**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione pannelli fotovoltaici sul tetto, presentata il 16/06/2011 con il n. 22132 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014, l'immobile ricade in zona B2.4 zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.15



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto dell'unità immobiliare del piano terra si è riscontrata la mancanza di un divisorio che sullo stato autorizzato delimita la cucina/soggiorno con il garage (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione di parete divisoria

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

Costi di regolarizzazione:

- opere edili per la realizzazione di tramezzatura interna: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 3

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato nella planimetria agli atti (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura Docfa: €680,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 3

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato nella planimetria agli atti (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura Docfa: €525,00
- diritti catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nello stato di fatto del laboratorio / deposito posto al piano seminterrato si è riscontrata la presenza di un piccolo wc e di una porta che conduce da un laboratorio all'altra invece di una finestra (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica edilizia in sanatoria: €2.100,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni  
Questa situazione è riferita solamente a subalterno 5

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

BENI IN RECANATI VIA DEL PIOPPO 6, QUARTIERE SANTA LUCIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **96,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di stima è posta al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra e uno seminterrato. Ha doppio accesso pedonale, uno direttamente dal porticato esterno e l'altro dall'interno del vano scala comune all'altra abitazione posta al piano soprastante e un unico accesso carrabile dotato di serranda automatizzata che permette l'accesso diretto dalla corte comune nell'edificio. E' presente un balcone con affaccio a sud, rifinito con pavimentazione antiscivolo a terra e ringhiera in ferro / legno. Internamente è suddivisa in locale studio con bagno e antibagno dotato di lavello, water, bidet e doccia, e un unico ambiente cucina/soggiorno e una parte destinata a garage. Allo stato di fatto non ci sono tramezzature che dividono la cucina/soggiorno dal garage, per cui risulta tutto un unico ambiente. Internamente l'unità si presenta con intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi e persiane in alluminio con vetro termoacustico. Sono presenti e visibilmente ben fatti gli impianti idrico, elettrico e termico.

Si precisa che la caldaia esistente è a servizio sia dell'abitazione del piano terra che di quella del piano primo; mentre l'impianto fotovoltaico da 2,88 kw è a servizio di tutto l'edificio, a partire dal piano seminterrato al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 79 mq, rendita 134,64 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)

Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune identificata con il subalterno 8 nei lati nord, sud-est, sud e ovest; con il vano scala di un'altra u.i.u. nel lato nord-est

Si fa' presente che con la pratica edilizia DIA 2002/232 l'unità immobiliare al sub. 3 è stata trasformata in civile abitazione con garage, ma non si è mai provveduto ad effettuare la variazione catastale e pertanto risulta ancora con destinazione magazzino

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI



autobus distante 100 metri

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo 

esposizione:

al di sopra della  
media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[243,96 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230211-043044-63128 registrata in data 11/02/2023

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	83,00	x	100 %	=	83,00
Garage	23,00	x	50 %	=	11,50
Balcone	6,40	x	25 %	=	1,60
<b>Totale:</b>	<b>112,40</b>				<b>96,10</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 1.000,00 per le abitazioni ed €/mq. 500,00 per il garage; borsinoimmobiliare.it €/mq. 915,00 per le abitazioni, €/mq. 457,50 per il garage (valore dedotto calcolando il 50% del valore dell'abitazione); la ricerca di annunci immobiliari per la vendita di immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, non ha prodotto risultati, pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i due valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario pari ad €/mq. 960,00 arrotondato per le abitazioni ed €/mq. 480,00 per il garage.





## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,10 x 960,00 = **92.256,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 92.256,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 92.256,00**

BENI IN RECANATI VIA DEL PIOPPO 6, QUARTIERE SANTA LUCIA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **188,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di stima è posta al piano primo e secondo di un edificio di tre piani fuori terra e uno seminterrato. All'abitazione del piano primo ci si accede dal vano scala esclusivo una volta oltrepassato l'ingresso comune al piano terra; mentre ai locali soffitta del piano sottotetto ci si accede tramite scala interna posta nel locale soggiorno. Sono presenti due balconi al piano primo, uno con affaccio a sud-est e l'altro con affaccio a nord-ovest, e due balconi al piano secondo uno con affaccio a nord e l'altro con affaccio a sud, tutti e quattro pavimentati con piastrelle antiscivolo e dotati di ringhiera di protezione in ferro/legno. Internamente il piano primo è suddiviso in locale soggiorno, locale cucina, disimpegno nella zona notte che conduce a due camere, una cameretta e due bagni. L'accesso al piano soprastante, come già detto, avviene da una scala con struttura in ferro e gradini in legno posizionata nell'angolo nord-est del soggiorno e che conduce nei locali soffitta, ripostiglio e wc. Tutti i locali si presentano con intonaco e tinteggiatura nelle pareti e nei soffitti; gradini e sotto gradi della scala esclusiva, così come la zona di ingresso la cucina e il soggiorno, con pavimento e battiscopa in marmo granito; parquet nella zona notte ad esclusione dei due bagni che si presentano con pavimento e rivestimento in gress. Il bagno è dotato di lavabo, water, bidet, lavatrice e vasca, mentre il wc è dotato di lavatoio con lavatrice, piatto doccia, water e bidet; le porte interne sono in legno laccato tamburato; gli infissi e le persiane sono in alluminio con vetro termoacustico. Sono presenti , e visibilmente ben fatti, gli impianti idrico, elettrico e termico, oltre ad un solo condizionatore a servizio della camera matrimoniale principale. Il sottotetto invece si presenta con pavimento in ceramica, così come il rivestimento del wc, e i soffitti sono rivestiti con legno perlinato. Il wc è dotato soltanto di water e lavabo.

Si precisa che la caldaia esistente è a servizio sia dell'abitazione del piano terra che di quella del piano primo; mentre l'impianto fotovoltaico da 2,88 kw è a servizio di tutto l'edificio, a partire dal piano seminterrato al piano sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e secondo, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)

Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune individuata con il subalterno 8

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2002.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

## COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

ottimo 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

ottimo 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[176,25 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20230211-043044-63129 registrata in data 11/02/2023

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	142,00	x	100 %	=	142,00
Balconi	47,50	x	25 %	=	11,88
Soffitta	77,50	x	45 %	=	34,88
<b>Totale:</b>	<b>267,00</b>				<b>188,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media dei valori massimi relativi alle abitazioni dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 1.000,00 e borsinoimmobiliare.it €/mq. 915,00. La ricerca di annunci immobiliari per la vendita di immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, non ha prodotto risultati, pertanto si ritiene congruo



L'utilizzo del valore medio calcolato tra i due valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario arrotondato pari ad €/mq. 960,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 188,75 x 960,00 = **181.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 181.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 181.200,00**

BENI IN RECANATI VIA DEL PIOPPO 6, QUARTIERE SANTA LUCIA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

**laboratorio artigianale** a RECANATI Via del Pioppo 6, quartiere Santa Lucia, della superficie commerciale di **224,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è composto da due corpi di fabbrica distinti. Il corpo principale, rappresentato dall'edificio originario formato oltre che da due piani fuori terra più soffitta utilizzabile, da un piano seminterrato.

La struttura portante è costituita da fondazioni continue su trave in cemento armato; murature portanti perimetrali completamente in laterizio di spessore adeguato, come pure la struttura portante sottostante la scala. il solaio in latero cemento è sostenuto perinetralmente dal suddetto muro con cordolatura terminale e centralmente, in senso longitudinale da una trave sorretta dalla muratura della scala sopra menzionata. il corpo secondario, in adiacenza al precedente sul lato est, costituito da un unico piano, è stato ricavato appoggiando da un ladro sopra la muratura in cemento armato di contenimento del terreno e dall'altro ancorando alla struttura in muratura del fabbricato principale, dei profili in ferro ad omega con soprastante manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Internamente il laboratorio si presenta con finitura ad intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimento in cemento privo di pavimentazione ed infissi esterni in ferro con vetro singolo. Oltre all'impianto idrico a servizio del piccolo wc dotato di water e lavello, è presente un impianto elettrico con canaline a vista, visibilmente ordinato e ben realizzato. Non sono presenti impianti di riscaldamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,80 metri. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 83 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 178 mq, rendita 330,94 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIOPPO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione del 17/09/1994 in atti dal 17/09/1994 collegamento con mod.55 (n. R 280.1/1994)  
Coerenze: l'u.i.u. confina con la corte comune individuata con il subalterno 8

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI



autobus distante 100 metri

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	224,00	x	100 %	=	224,00
<b>Totale:</b>	<b>224,00</b>				<b>224,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima del valore di mercato dell'unità adibita a Laboratorio / Deposito, non avendo quotazioni a disposizione sulla Banca dati Agenzia dell'Entrate e non avendo ottenuto risultati dalla ricerca di annunci immobiliari per la vendita di immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, si ritiene congruo considerare il valore medio riportato nel borsinoimmobiliare.it €/mq. 322,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 224,00 x 322,00 = **72.128,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 72.128,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 72.128,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base scaturito tra la media



dei valori massimi dedotti dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate €/mq. 1.000,00 per le abitazioni ed €/mq. 500,00 per il garage; borsinoimmobiliare.it €/mq. 915,00 per le abitazioni, €/mq. 457,50 per il garage (valore dedotto calcolando il 50% del valore dell'abitazione); la ricerca di annunci immobiliari per la vendita di immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, non ha prodotto risultati, pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato tra i due valori sopra riportati, ottenendo così un valore unitario pari ad €/mq. 960,00 arrotondato per le abitazioni ed €/mq. 480,00 per il garage.

Mentre, per la stima del valore di mercato dell'unità adibita a Laboratorio / Deposito, non avendo quotazioni a disposizione sulla Banca dati Agenzia dell'Entrate e non avendo ottenuto risultati dalla ricerca di annunci immobiliari per la vendita di immobili nella stessa zona e con le stesse caratteristiche, si ritiene congruo considerare il valore medio riportato nel borsinoimmobiliare.it €/mq. 322,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati anno 2022 - 1° semestre, ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

#### 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	appartamento	96,10	0,00	92.256,00	92.256,00
B	appartamento	188,75	0,00	181.200,00	181.200,00
C	laboratorio artigianale	224,00	0,00	72.128,00	72.128,00
				<b>345.584,00 €</b>	<b>345.584,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.255,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 339.329,00**

#### 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
Riduzione per arrotondamento:	€ 329,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 339.000,00</b>

data 14/02/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Alessandro FAUSTINI

