



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 132/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC COOP, FEDAIA SPV  
S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Graziani**

CF:GRZNR65S13E783M

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

telefono: 0733283116

email: [graziani@grazianisparapani.it](mailto:graziani@grazianisparapani.it)

PEC: [andrea.graziani3@ingpec.eu](mailto:andrea.graziani3@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2017

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a RECANATI viale Cesare Battisti 28, della superficie commerciale di **434,15** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si affaccia su viale Cesare Battisti, verso est, in linea con le mura urbane del centro storico, in vicinanza della porta San Filippo, sebbene si tratti, per l'edificio principale, di un fabbricato realisticamente risalente agli anni 1960.

L'appartamento di civile abitazione è disposto su tre piani, e accorpa l'edificio principale (particella 256/7) con accesso da viale Cesare Battisti, una porzione del fabbricato a ovest (particella 255/27), una porzione del fabbricato a nord-ovest (particella 252/41) facente parte del palazzo Luciani Bambini.

L'accesso avviene dal lato est, viale Battisti, attraverso una scala interna, che conduce al primo piano (di altezza utile 2,25 metri) e al secondo piano (con altezze utili variabili tra 2,65 metri e 3,30 metri).

Gli ambienti al primo piano sono costituiti da un unico locale di circa 72,00 metri quadri.

Gli ambienti al secondo piano sono suddivisi in una zona notte con tre camere per circa 126,00 metri quadri, una zona giorno per circa 87,70 metri quadri, altri locali e due edifici collegati per ulteriori 100,40 metri quadri.

Lo stato di manutenzione degli interni è buono, mentre lo stato di manutenzione dell'esterno del corpo principale (particella 256/7) richiederebbe interventi agli scuri e agli intonaci.

Sono presenti diverse significative difformità a livello catastale e urbanistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo fuori terra, Secondo fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 256 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 396 mq, rendita 1.528,71 Euro  
Abitazione unita con particella 255/27 e particella 252/41. Costituiscono attualmente un'unica unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** box doppio a RECANATI viale Cesare Battisti 28, della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1,90 m. Identificazione

catastale:

- foglio 122 particella 256 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 144,61 Euro, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	529,55 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 535.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 535.200,00
Data della valutazione:	31/07/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/10/2013 a firma di Notaio Roberto MORBIDELLI ai nn. 70501/18459 di repertorio, registrata il 04/10/2013 a RECANATI (MC) ai nn. 12595/1673, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 670000.

Importo capitale: 335000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/10/2013 a firma di Notaio Roberto MORBIDELLI ai nn. 70502/18460 di repertorio, registrata il 04/10/2013 a RECANATI (MC) ai nn. 12595/1674, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1000000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/07/2016 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1060/2016 di repertorio, registrata il 04/08/2016 a MACERATA ai nn. 10261/1507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2016 a firma di Tribunale REGGIO EMILIA ai nn. 1794 di repertorio, registrata il 25/07/2017 a MACERATA ai nn. 8561/1181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 120000

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 17/08/2017 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1730/2017 di repertorio, trascritta il 20/09/2017 a MACERATA ai nn. 10612/7819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 18/08/2017 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1710/2017 di repertorio, trascritta il 20/09/2017 a MACERATA ai nn. 10614/7821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un terrazzo di circa 17,50 metri quadri nella corte comune particella 258/3.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- 
- demolizione del terrazzo e ripristino della corte: €17.500,00

In assenza di titolo per occupare lo spazio su cui è stata realizzata la costruzione, sarebbe necessario il ripristino dello stato di fatto e di diritto precedente.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un solaio (soppalco) al di sopra di una scala di altra proprietà, per ampliamento di uno dei locali della particella 255/41, per una superficie di circa 8,30 metri quadri.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione solaio e ripristino muro divisorio: €16.600,00

Ampliamento non sanabile, in quanto insistente su proprietà di terzi. la soluzione da adottare è la demolizione del solaio e il ripristino della parte di muro divisorio preesistente.

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: sopraelevazione del locale tecnico a servizio del garage (particella 256/10). il locale caldaia è stato sopraelevato a un'altezza di 4,10 metri, al di sotto del terrazzo abusivo costruito sulla particella 258/3. tale locale contiene caldaia, bioler, tubature principali dell'impianto idraulico e termico.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino delle superfici e volumetrie. modifica degli impianti idraulico e termico.: €28.000,00

Da valutare il fatto che, oltre al ripristino delle superfici e della cubature, si renderebbe necessario un intervento di rifacimento parziale degli impianti idraulico e termico.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RECANATI VIALE CESARE BATTISTI 28

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RECANATI viale Cesare Battisti 28, della superficie commerciale di **434,15** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile si affaccia su viale Cesare Battisti, verso est, in linea con le mura urbane del centro storico, in vicinanza della porta San Filippo, sebbene si tratti, per l'edificio principale, di un fabbricato realisticamente risalente agli anni 1960.

L'appartamento di civile abitazione è disposto su tre piani, e accorpa l'edificio principale (particella 256/7) con accesso da viale Cesare Battisti, una porzione del fabbricato a ovest (particella 255/27), una porzione del fabbricato a nord-ovest (particella 252/41) facente parte del palazzo Luciani Bambini.

L'accesso avviene dal lato est, viale Battisti, attraverso una scala interna, che conduce al primo piano (di altezza utile 2,25 metri) e al secondo piano (con altezze utili variabili tra 2,65 metri e 3,30 metri).

Gli ambienti al primo piano sono costituiti da un unico locale di circa 72,00 metri quadri.

Gli ambienti al secondo piano sono suddivisi in una zona notte con tre camere per circa 126,00 metri quadri, una zona giorno per circa 87,70 metri quadri, altri locali e due edifici collegati per ulteriori 100,40 metri quadri.

Lo stato di manutenzione degli interni è buono, mentre lo stato di manutenzione dell'esterno del corpo principale (particella 256/7) richiederebbe interventi agli scuri e agli intonaci.

Sono presenti diverse significative difformità a livello catastale e urbanistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo fuori terra, Secondo fuori terra. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 256 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 396 mq, rendita 1.528,71 Euro  
Abitazione unita con particella 255/27 e particella 252/41. Costituiscono attualmente un'unica unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Immobile nel centro storico di Recanati, parte della cinta di mura urbane..

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

ottimo 

luminosità:

ottimo 

panoramicità:

ottimo 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:  
servizi:

mediocre   
ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra particella 252/41	10,80	x	50 %	=	5,40
Piano primo particella 256/7	72,00	x	100 %	=	72,00
Piano secondo particella 252/41	98,80	x	100 %	=	98,80
Piano secondo particella 255/27	16,80	x	100 %	=	16,80
Piano secondo particella 256/7	213,70	x	100 %	=	213,70
Piano secondo particella 256/7 terrazzi	54,90	x	50 %	=	27,45
<b>Totale:</b>	<b>467,00</b>				<b>434,15</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 434,15 x 1.200,00 = **520.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 520.980,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 520.980,00**

BENI IN RECANATI VIALE CESARE BATTISTI 28

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a RECANATI viale Cesare Battisti 28, della superficie commerciale di **95,40** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1,90 m. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 256 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 100 mq, rendita 144,61 Euro, piano: Terra

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Immobile nel centro storico di Recanati, parte della cinta di mura urbiche..

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage con i relativi accessori (locale tecnico e ripostigli) è accessibile da viale Cesare Battisti tramite una rampa carrabile.

Internamente è costituito da un locale principale di circa 68,60 metri quadri e vari locali per ulteriori circa 53,60 metri quadri, incluso il locale tecnico con caldaia per riscaldamento e boiler per acqua sanitaria a servizio dell'abitazione.

La presenza del locale tecnico rende impraticabile l'ipotesi di una vendita separata del garage dall'abitazione, a meno di un intervento di rilevante complessità per il rifacimento degli impianti per riscaldamento e acqua sanitaria.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra garage	68,60	x	100 %	=	68,60
Piano terra locali accessori	53,60	x	50 %	=	26,80
<b>Totale:</b>	<b>122,20</b>				<b>95,40</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 95,40 x 800,00 = **76.320,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 76.320,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 76.320,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	434,15	0,00	520.980,00	520.980,00
B	box doppio	95,40	0,00	76.320,00	76.320,00
				<b>597.300,00 €</b>	<b>597.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 62.100,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 535.200,00**

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

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 535.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2017

## LOTTO 2

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

**A** cantina a RECANATI viale Cesare Battisti SNC, della superficie commerciale di **151,30** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina suddivisa in due locali, al piano Terra rispetto a viale Battisti e al piano Secondo sottoterra rispetto a vicolo Jacometti.

Tipici locali con volte a criciera di servizio di palazzo del centro storico.

Il locale principale, accessibile dalla corte comune di viale Battisti 28, sviluppa una superficie di circa 128,80 metri quadri, per un'altezza di 5,60 metri.

Il locale secondario, accessibile sia dalla corte che dal locale principale, sviluppa una superficie di circa 44,90 metri quadri, per un'altezza di 3,30 metri.

Entrambi i locali sono in precario stato di manutenzione, senza impianti tecnici, ad eccezione di alcuni punti luce fuori norma, con evidenti infiltrazioni di umidità e presenza di salnitro.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 255 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 142 mq, rendita 176,01 Euro

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>151,30 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>€ 60.520,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 60.520,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/07/2023</b>

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

## **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 **giudiziale** attiva, stipulata il 28/07/2016 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1060/2016 di repertorio, registrata il 04/08/2016 a MACERATA ai nn. 10261/1507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 100000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2016 a firma di Tribunale REGGIO EMILIA ai nn. 1794 di repertorio, registrata il 25/07/2017 a MACERATA ai nn. 8561/1181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.  
Importo ipoteca: 120000

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 17/08/2017 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1730/2017 di repertorio, trascritta il 20/09/2017 a MACERATA ai nn. 10612/7819, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, stipulata il 18/08/2017 a firma di Tribunale MACERATA ai nn. 1710/2017 di repertorio, trascritta il 20/09/2017 a MACERATA ai nn. 10614/7821, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN RECANATI VIALE CESARE BATTISTI SNC

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a RECANATI viale Cesare Battisti SNC, della superficie commerciale di **151,30** mq per la quota di:

- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 2/5 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Cantina suddivisa in due locali, al piano Terra rispetto a viale Battisti e al piano Secondo sottoterra rispetto a vicolo Jacometti.

Tipici locali con volte a criciera di servizio di palazzo del centro storico.

Il locale principale, accessibile dalla corte comune di viale Battisti 28, sviluppa una superficie di circa 128,80 metri quadri, per un'altezza di 5,60 metri.

Il locale secondario, accessibile sia dalla corte che dal locale principale, sviluppa una superficie di

circa 44,90 metri quadri, per un'altezza di 3,30 metri.

Entrambi i locali sono in precario stato di manutenzione, senza impianti tecnici, ad eccezione di alcuni punti luce fuori norma, con evidenti infiltrazioni di umidità e presenza di salnitro.

Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 255 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 142 mq, rendita 176,01 Euro

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Piano terra magazzino	151,30	x	100 %	=	151,30
<b>Totale:</b>	<b>151,30</b>				<b>151,30</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,30 x 400,00 = **60.520,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.520,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.520,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	151,30	0,00	60.520,00	60.520,00
				<b>60.520,00 €</b>	<b>60.520,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.520,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.520,00**

data 31/07/2023

il tecnico incaricato  
Andrea Graziani