



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:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2024

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

PEC: andrea.graziani3@ingpec.eu

**N.B.: LA PRESENTE RELAZIONE SI RIFERISCE
AL BENE INDICATO COME LOTTO N. 3 NELL'AVVISO
DI VENDITA**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RECANATI piazza Leopardi 7, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **272,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto della procedura è costituita da un appartamento di 258 mq al secondo e ultimo piano di una palazzina in pieno centro storico, piazza Leopardi, di Recanati.

L'unità ha come pertinenza una cantina di 28 mq al piano terreno.

L'appartamento occupa l'intero secondo piano della palazzina, e ha accesso tramite una scala condominiale, senza ascensore. L'attuale distribuzione degli ambienti è il risultato dell'accorpamento di due unità, con regolare concessioni edilizie del 1998, 2003, 2010.

Dall'ingresso, si accede a un locale di ingresso, dal quale si accede a destra alla zona giorno (composta da cucina con terrazzo con esposizione sud-ovest, ampio soggiorno che occupa tutto il lato nord-est), di fronte al un vano centrale con balcone che affaccia su piazza Leopardi, a sinistra alla zona notte (composta da una stanza da letto a nord-ovest, una stanza da letto a sud-ovest, un bagno con antibagno tra le due stanze, un secondo bagno con locale lavanderia all'angolo sud-ovest).

L'appartamento ha una altezza interna di circa 3,10 m.

L'appartamento è dotato di finiture di livello alto, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina (con pavimentazione in cotto) e del bagno tra le due stanze da letto (con pavimentazione in ceramica).

Gli impianti tecnici (elettrico e termoidraulico) appaiono a norma dal sopralluogo, anche se non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

Il riscaldamento è fornito da due caldaie a gas naturale, con corpi radianti verticali nei diversi ambienti.

La cantina si trova al piano terra, con accesso dal vano scale condominiale, attraverso un disimpegno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo fuori terra. Piano terra., scala Unica., ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 241 sub. 10 (catasto fabbricati), piano: Secondo fuori terra., intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

272,00 m²



| | |
|--|---------------------|
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 17.408,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 17.408,00 |
| Data della valutazione: | 13/05/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di usufruttuario.

L'immobile (appartamento al secondo piano) risulta attualmente occupato da uno dei titolari di diritto di abitazione.

Va sottolineato che, con atto notarile del 24/06/2016, la proprietà dell'immobile veniva conferita per 4/5 a una SAS (società in accomandita semplice) con istituzione del diritto di abitazione a favore dei tre soggetti che cedevano le quote di proprietà.

Data l'età attuale del più giovane dei titolari del diritto di abitazione (52 anni), va tenuto conto di una suddivisione percentuale del valore della proprietà come segue: 70% diritto di abitazione, 30% diritto di nuda proprietà.

Si veda, in giurisprudenza, sentenza Cassazione Civile num. 014406 del 05/06/2018.

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:

diritto di abitazione, stipulata il 24/06/2016 a firma di Notaio Giuseppe BELOGI ai nn. 142792/26567 di repertorio, trascritta il 27/06/2016 a Macerata ai nn. 8160/5897, a favore di _____, derivante da atto notarile 24/06/2018

diritto di abitazione, stipulata il 24/06/2016 a firma di Notaio Giuseppe BELOGI ai nn. 142792/26567 di repertorio, trascritta il 27/06/2016 a Macerata ai nn. 8161/5898, a favore di _____, derivante da atto notarile 24/06/2018

diritto di abitazione, stipulata il 24/06/2016 a firma di Notaio Giuseppe BELOGI ai nn. 142792/26567 di repertorio, trascritta il 27/06/2016 a Macerata ai nn. 8161/5898, a favore di _____, derivante da atto notarile 24/06/2018

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP., contro derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 100000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOC. COOP., contr

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Sull'immobile oggetto di valutazione insistono i diritti di abitazione di 3 dei precedenti comproprietari, i quali hanno ceduto le rispettive quote di proprietà per 2/5, 1/5, 1/5, mantenendo ciascuno il diritto di abitazione, attualmente esercitato da uno di essi.

Tale diritto di abitazione in capo a 3 persone fisiche incide in maniera determinante sulla valutazione dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta pervenuto alla proprietaria per la quota di 1/5 a seguito di successione dal padre nel 1991, quindi oltre il ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/5, in forza di denuncia di successione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



In data 31/01/2011 è stata presentata domanda del Certificato di Agibilità al Comune di Recanati (proto 003697).

In data 11/03/2011 è stata inviata richiesta di integrazione documentale alla domanda di cui sopra dall'Area Tecnica del Comune di Recanati (proto 009065).

Non risulta pervenuta la documentazione integrativa richiesta nel termine di 20 giorni, quindi la domanda del Certificato di Agibilità è da considerare decaduta dal 21/03/2011.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **0113 del 20/04/1998**, intestata a _____ e altri, per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 06/11/1997 con il n. 024463 di protocollo, rilasciata il 20/04/1998 con il n. 0113 di protocollo

Concessione edilizia N. **0176 del 14/07/2003**, intestata a _____ e altri comproprietari, per lavori di Modifica di Divisori Interni, presentata il 14/04/2003 con il n. 010953 di protocollo, rilasciata il 14/07/2003 con il n. 0176 di protocollo

Concessione edilizia N. **0014 del 28/01/2010**, intestata a _____ e altri comproprietari, per lavori di Modifica di Divisori Interni, rilasciata il 28/01/2020 con il n. 0014 di protocollo.

Nella Relazione Tecnico Illustrativa del geom. _____ del 25/11/2009 viene affermato quanto segue: "si fa presente che, nel precedente Permesso di Costruire n. 176 del 14/04/2003, Pratica Edilizia n. 2003/0261, il tecnico ha erroneamente riportato nella planimetria un vano veranda, anziché una cucina e un terrazzo; tale dimenticanza si presume derivi dal fatto che esso non era oggetto di intervento, pertanto si aggiorna lo stato dei luoghi, sottolineando che tale variazione non è una modifica, ma bensì la corretta disposizione da sempre, come risulta anche dalla tavola del Piano Particolareggiato del Centro Storico, dal volo aerofotogrammetrico in possesso dell'Amministrazione Comunale (che si allegano alla seguente domanda) e dalla dichiarazione della comproprietaria

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

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

Questa situazione è riferita solamente a Certificato di Agibilità non rilasciato, per mancanza di documentazione..

È presente nella Relazione Tecnico Illustrativa del 25/11/2009 del geom. _____ la "certificazione di stato legittimo" della cucina e terrazzo, precedentemente indicati come veranda nelle planimetrie del 2003.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

È presente nella Relazione Tecnico Illustrativa del 25/11/2009 del geom. la "certificazione di stato legittimo" della cucina e terrazzo, precedentemente indicati come veranda nelle planimetrie del 2003.

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

BENI IN RECANATI PIAZZA LEOPARDI 7, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI piazza Leopardi 7, quartiere Centro Storico. della superficie commerciale di **272,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto della procedura è costituita da un appartamento di 258 mq al secondo e ultimo piano di una palazzina in pieno centro storico, piazza Leopardi, di Recanati.

L'unità ha come pertinenza una cantina di 28 mq al piano terreno.

L'appartamento occupa l'intero secondo piano della palazzina, e ha accesso tramite una scala condominiale, senza ascensore. L'attuale distribuzione degli ambienti è il risultato dell'accorpamento di due unità, con regolare concessioni edilizie del 1998, 2003, 2010.

Dall'ingresso, si accede a un locale di ingresso, dal quale si accede a destra alla zona giorno (composta da cucina con terrazzo con esposizione sud-ovest, ampio soggiorno che occupa tutto il lato nord-est), di fronte al un vano centrale con balcone che affaccia su piazza Leopardi, a sinistra alla zona notte (composta da una stanza da letto a nord-ovest, una stanza da letto a sud-ovest, un bagno con antibagno tra le due stanze, un secondo bagno con locale lavanderia all'angolo sud-ovest).

L'appartamento ha una altezza interna di circa 3,10 m.

L'appartamento è dotato di finiture di livello alto, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina (con pavimentazione in cotto) e del bagno tra le due stanze da letto (con pavimentazione in ceramica).

Gli impianti tecnici (elettrico e termoidraulico) appaiono a norma dal sopralluogo, anche se non sono state fornite le relative certificazioni di conformità.

Il riscaldamento è fornito da due caldaie a gas naturale, con corpi radianti verticali nei diversi ambienti.

La cantina si trova al piano terra, con accesso dal vano scale condominiale, attraverso un disimpegno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo fuori terra. Piano terra., scala Unica., ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 122 particella 241 sub. 10 (catasto fabbricati), piano: Secondo fuori terra., intestato a



L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Recanati (MC)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Immobile nel centro storico di Recanati, nella piazza centrale..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | buono | |
| esposizione: | buono | |
| luminosità: | al di sopra della media | |
| panoramicità: | nella media | |
| impianti tecnici: | al di sopra della media | |
| stato di manutenzione generale: | buono | |
| servizi: | al di sopra della media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

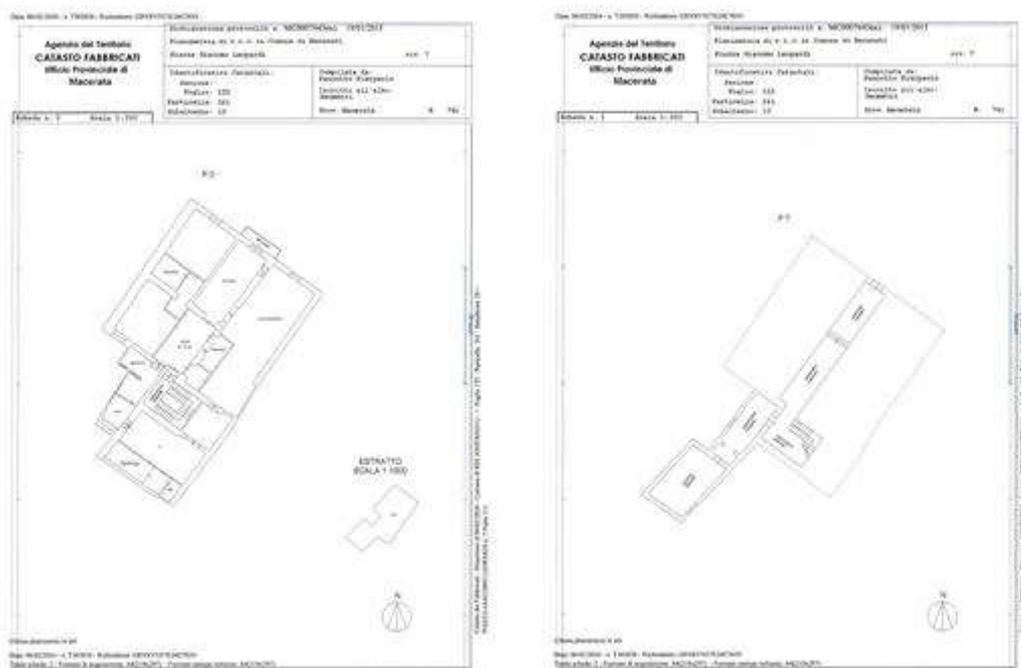
CONSISTENZA:

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 |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento | 258,00 | x | 100 % | = | 258,00 |
| Cantina | 28,00 | x | 50 % | = | 14,00 |
| Totale: | 286,00 | | | | 272,00 |





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 272,00 x 1.600,00 = **435.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 435.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.040,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati presi in considerazione i prezzi di vendita di immobili nella stessa zona urbana (centro storico, posizione centrale).

In particolare, sono state acquisite informazioni da agenzie immobiliari e siti di vendita immobiliare (in particolare, "immobiliare.it", "idealista.it").

Sono state acquisite le informazioni relative all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, disponibile tramite la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Per le quotazioni delle agenzie e dei siti immobiliari, si è riscontrato un valore tra i 1.200 e i 1.800 euro al mq, a seconda della posizione e della tipologia di immobile.

Per le quotazioni dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, per il secondo semestre del 2023, si è riscontrato un valore tra gli 800 e i 1.400 euro al mq, significativamente inferiori ai valori attuali di



mercato.

In considerazione della posizione centrale dell'immobile oggetto di stima, e delle finiture di livello molto buono presenti, si è utilizzato un valore di stima più vicino al valore massimo di quelli riportati negli annunci immobiliari attuali.

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| A | appartamento | 272,00 | 0,00 | 435.200,00 | 87.040,00 |
| | | | | 435.200,00 € | 87.040,00 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|---|--------------------|
| diritto di abitazione in capo a 3 persone fisiche | -70% |
| | -60.928,00 |
| | 60.928,00 € |

| | |
|---|---------------------|
| Riduzione del 10% per la vendita di una sola quota dell'immobile: | €. 8.704,00 |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 0,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 17.408,00 |

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: | €. 17.408,00 |

data 13/05/2024

il tecnico incaricato
Andrea Graziani

