

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**GIUDICE DELEGATO DOTT. FABIO DE PALO**  
**CURATORE DOTT. LUIGI ZINGONE**  
**FALLIMENTO N. 389/2021**  
**RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.r.l.**

**PERIZIA**  
**TECNICO ESTIMATIVA**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

**1. PREMESSA**

**2. RELAZIONE**

**A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PORTO RECANATI (MC)**

A.1 LOCALIZZAZIONE

A.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

A.3 ASPETTI TECNICI-AMMINISTRATIVI

A.3.1 Atti provenienza

A.3.2 Inquadramento urbanistico

A.3.3 Dati catastali

A.3.4 Titoli edilizi

A.3.5 Analisi dello stato locativo

A.3.6 Analisi situazione ipotecaria

A.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

A.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA

A.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

**B) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC)**



B.1 LOCALIZZAZIONE

B.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

B.3 ASPETTI TECNICI-AMMINISTRATIVI

B.3.1 Atti provenienza

B.3.2 Inquadramento urbanistico

B.3.3 Dati catastali

B.3.4 Titoli edilizi

B.3.5 Analisi dello stato locativo

B.3.6 Analisi situazione ipotecaria

B.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

B.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA

B.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

**C) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI LORETO (AN)**

C.1 LOCALIZZAZIONE

C.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

C.3 ASPETTI TECNICI-AMMINISTRATIVI

C.3.1 Atti provenienza

C.3.2 Inquadramento urbanistico

C.3.3 Dati catastali

C.3.4 Titoli edilizi

C.3.5 Analisi dello stato locativo

C.3.6 Analisi situazione ipotecaria

C.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE

C.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA

C.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

**3. CONCLUSIONI**



## 1. PREMESSA

Per incarico conferito dal Giudice Dott. Fabio de Palo in data 1/06/2021, su richiesta del Curatore fallimentare Dott. Luigi Zingone, in relazione al Fallimento n. 389/2021 della “RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.r.l.”, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all’Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia tecnico estimativa al fine di determinare il valore dei beni immobili di proprietà della società fallita che vengono di seguito elencati.

### A) Immobili in Comune di Porto Recanati (MC)

*PR1) Complesso turistico – residenziale denominato “I Navigatori” in Via C. Colombo n. 96 n. 98*

*Civico 96*

- n°15 appartamenti;
- n°14 posti auto;
- n° 18 box auto;
- n°5 cantine \*;

*Civico 98*

- n°3 appartamenti;
- n°2 uffici pubblici;
- n° 1 ufficio privato

*PR2) Complesso turistico – residenziale denominato “Villaggio Riva Musone” in Via Vasco De Gama, 2*

- n°17 appartamenti
- n°1 locale magazzino;

*PR3) Terreni facenti parte del Piano Particolareggiato Malibù PP3*

- n°5 terreni



*PR4) Locali ad uso commerciale in Via C. Colombo “Jet Residence”*

- n°1 locale commerciale;

*PR5) Unità residenziale in Via Vivaldi angolo Via Amudsen*

- n° 1 appartamento;
- n°1 box auto;

## **B) Immobili in Comune di Civitanova Marche (MC)**

*Unità residenziale in Via Sabotino n. 3*

- n°1 appartamento;
- n° 1 box auto;

## **C) Immobili in Comune di Loreto (AN)**

*Locale ad uso ufficio in Via Fratelli Branconi n. 74*

- n°1 ufficio.

Dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, accertamenti ed indagini tecnico-economiche per raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai cespiti oggetto della stima, viene redatta la presente perizia sulla base delle indagini di mercato espletate all'attualità.

\* Nel conferimento di incarico ricevuta dal Giudice Dott. Fabio de Palo in data 1/06/2021, è indicata tra i beni oggetto di perizia anche la cantina censita al catasto di Porto Recanati, al foglio 9, part. 1291, sub. 138.

Dalle analisi effettuate è emerso che catastalmente risulta ancora essere intestata alla RIVA MUSONE srl, nonostante sia stata oggetto di compravendita. Pertanto la valutazione non terrà conto di detto bene.



## 2. RELAZIONE

### A) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PORTO RECANATI (MC)

#### A.1 LOCALIZZAZIONE

I beni immobili oggetto di stima sono situati nel Comune di Porto Recanati (MC) a poco più di tre chilometri dal centro a ridosso del lungomare.

L'area del comune, la cui popolazione è di circa 12.000 abitanti, è caratterizzata da una zona pianeggiante e dalla vicinanza al monte Conero.

Il litorale, delimitato a nord dalla foce del Musone, si estende per circa due km verso sud oltre la foce del fiume Potenza.

Gli spostamenti verso Roma e verso gli altri centri satellite sono assicurati dalla linea ferroviaria oltre che dalle autolinee di trasporto pubblico.

*PR1*) Il complesso immobiliare denominato i Navigatori possiede un duplice accesso pedonale e carrabile dalla via C. Colombo ai civici 96 e 98.



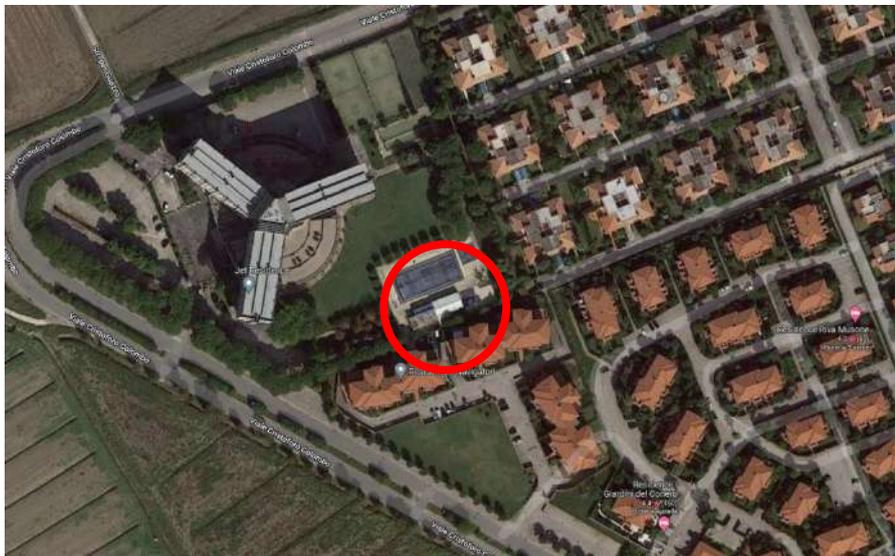
PR2) Il complesso denominato Riva Musone è adiacente alla struttura denominata “I Navigatori” e pertanto ne ha le stesse caratteristiche di localizzazione e tipologia di insediamenti. Ad esso si accede da Via Vasco De Gama, una delle molteplici strade di collegamento al mare da Via C. Colombo.



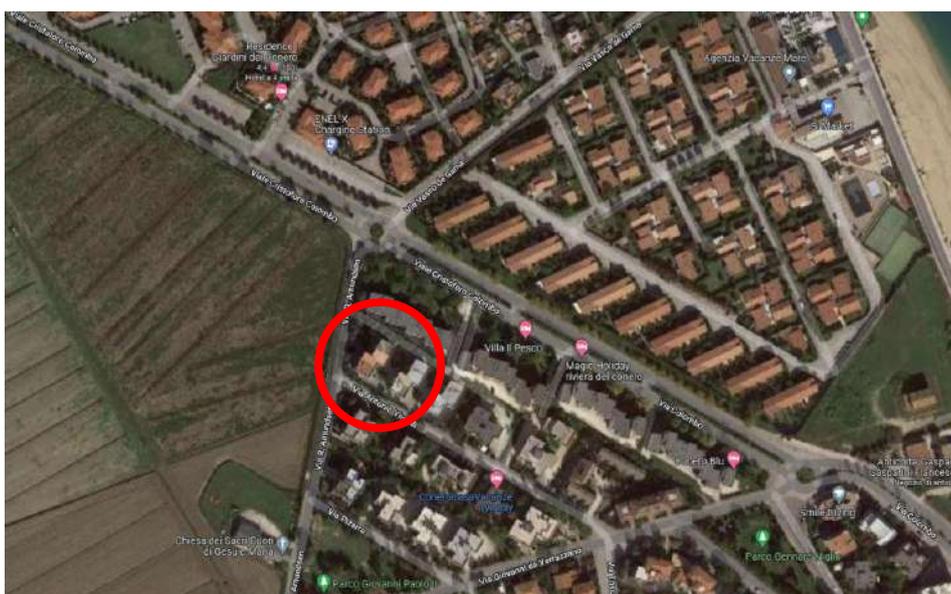
PR3) I terreni oggetto di perizia sono ubicati nel comune di Porto Recanati in adiacenza ai due complessi turistico-residenziali sopra riportati.



PR4) Il locale commerciale ed il magazzino si trovano all'interno dell'area del Jet Residence che confina col Villaggio "I Navigatori" con accesso sempre da Via C. Colombo.



PR5) L'unità immobiliare in via Vivaldi angolo via Amudsen è costituita da un appartamento, con box privato, sito al piano rialzato di una palazzina di tre piani, ubicato a sud, a poche centinaia di metri dal villaggio turistico residenziale "I Navigatori".



## A.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

*PR1) Via Colombo nn. 96 e 98 (Complesso turistico – residenziale denominato “I Navigatori”)*

### Civico 96

Il Complesso in oggetto è costituito da sei fabbricati accoppiati (palazzine A e B, C e D, E ed F) posizionati planimetricamente ad “L” e circondati da aree a verde perimetrali.

Ogni fabbricato si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato ad uso autorimessa, è dotato di scale a rampe contrapposte ed impianto ascensore.



I cespiti oggetto di perizia, tutti allo stato finito ed in buone condizioni di manutenzione, sono costituiti da:

- **n°15 appartamenti;**

### Fabbricato A:

- 1) appartamento A1, (Foglio 9, part. 1291, sub 153) piano terra con corte esclusiva, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due portici;



- 2) appartamento A4, (Foglio 9, part. 1291, sub 159) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;
- 3) appartamento A7, (Foglio 9, part. 1291, sub 165) piano secondo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;

Fabbricato B:

- 4) appartamento B2, (Foglio 9, part. 1291, sub 157) piano terra con corte esclusiva, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, un portico;
- 5) appartamento B4, (Foglio 9, part. 1291, sub 162) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;
- 6) appartamento B7, (Foglio 9, part. 1291, sub 168) piano secondo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;
- 7) appartamento B8, (Foglio 9, part. 1291, sub 169) piano secondo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, un balcone;
- 8) appartamento B9, (Foglio 9, part. 1291, sub 170) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, due balconi;

Fabbricato C:

- 9) appartamento C4, (Foglio 9, part. 1291, sub 65) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;



10) appartamento C5, (Foglio 9, part. 1291, sub 66) piano primo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, un balcone;

Fabbricato D:

11) appartamento D8, (Foglio 9, part. 1291, sub 75) piano secondo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, un balcone

Fabbricato F:

12) appartamento F1, (Foglio 9, part. 1291, sub 111) piano terra con corte esclusiva, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due portici;

13) appartamento F4, (Foglio 9, part. 1291, sub 117) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 3 camere, 2 bagni, due balconi;

14) appartamento F5, (Foglio 9, part. 1291, sub 118) piano secondo, costituito da ingresso, cucina, soggiorno, 1 camera, 1 bagno, un balcone;

15) appartamento F6, (Foglio 9, part. 1291, sub 119) piano primo, costituito da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, 2 camere, 2 bagni, due balconi

• **n°18 box auto:**

Fabbricato A:

1) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 140) al piano sotterraneo;

2) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 140) al piano sotterraneo;

3) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 141) al piano sotterraneo;

Fabbricato B:

4) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 149) al piano sotterraneo;



- 5) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 150) al piano sotterraneo;
- 6) 1 garage ed una cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 147) al piano sotterraneo;
- 7) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 144) al piano sotterraneo;
- 8) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 152) al piano sotterraneo;

Fabbricato C:

- 9) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 46) al piano sotterraneo;
- 10) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 48) al piano sotterraneo;

Fabbricato D:

- 11) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 55) al piano sotterraneo;

Fabbricato F:

- 12) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 92) al piano sotterraneo;
- 13) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 98) al piano sotterraneo;
- 14) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 105) al piano sotterraneo;
- 15) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 106) al piano sotterraneo;
- 16) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 107) al piano sotterraneo;
- 17) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 99) al piano sotterraneo;
- 18) 1 garage (Foglio 9, part. 1291, sub 104) al piano sotterraneo;

• **n°14 posti auto scoperti**

- 1) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 9) al piano terra;
- 2) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 10) al piano terra;
- 3) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 11) al piano terra;
- 4) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 12) al piano terra;
- 5) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 13) al piano terra;
- 6) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 14) al piano terra;
- 7) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 15) al piano terra;
- 8) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 17) al piano terra;



- 9) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 18) al piano terra;
- 10) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 19) al piano terra;
- 11) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 25) al piano terra;
- 12) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 26) al piano terra;
- 13) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 27) al piano terra;
- 14) 1 posto auto (Foglio 9, part. 1291, sub 30) al piano terra;

- **n°5 magazzini-cantine;**

- 1) 1 cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 148) al piano sotterraneo;
- 2) 1 cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 44) al piano sotterraneo;
- 3) 1 cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 54) al piano sotterraneo;
- 4) 1 cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 93) al piano sotterraneo;
- 5) 1 cantina (Foglio 9, part. 1291, sub 103) al piano sotterraneo;

N.B. la cantina censita al catasto di Porto Recanati, foglio 9, part. 1291, sub. 138, nonostante risulti ancora intestata alla RIVA MUSONE srl è stata oggetto di compravendita - cfr paragrafo A.3.6 Analisi situazione ipotecaria.

### Civico 98

La parte del Complesso con accesso dal civico 98 è costituito da 23 fabbricati plurifamiliari circondati da aree a verde perimetrali.

Ogni fabbricato si sviluppa per due piani fuori terra con accesso dal giardino esterno.

I cespiti oggetto di perizia, tutti allo stato finito ed in buone condizioni di manutenzione, sono costituiti da:





- **n°3 appartamenti**

- 1) unità immobiliare, (Foglio 9, part. 1227, sub 6) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 1 camera, 1 bagno e balcone;
- 2) unità immobiliare, (Foglio 9, part. 1227, sub 7) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 1 camera, 1 bagno e balcone;
- 3) unità immobiliare, (Foglio 9, part. 1285, sub 2) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 1 camera, 1 bagno e balcone;

- **n°3 uffici**

- 1) unità ad uso ufficio privato, (Foglio 9, part. 1250) piano terra costituito da ufficio, 1 bagno e portico coperto;



- 2) unità ad uso ufficio pubblico, (Foglio 9, part. 1251, sub 2) piano terra costituito da ingresso/attesa, 3 uffici, 1 bagno, 1 ripostiglio e portico coperto;
- 3) unità ad uso ufficio pubblico, (Foglio 9, part. 1251, sub 3) piano terra costituito da ampio locale ufficio, ingresso/attesa, 1 ufficio, 2 antibagni e 2 bagni e portico coperto;

*PR2) Via Vasco De Gama, 2 (Complesso turistico –residenziale denominato “Vilaggio Riva Musone”)*



Il Complesso è costituito da fabbricati quadrifamiliari a due livelli circondati da aree a verde perimetrali.

Le unità immobiliari sono sostanzialmente composte da un piano terra con cucina, bagno e soggiorno con accesso da giardino privato e da un primo piano con due camere ed un bagno.

I cespiti oggetto di perizia, tutti allo stato finito ed in discrete condizioni di manutenzione, sono costituiti da:



- **n°17 appartamenti;**

1. unità immobiliare denominata n. 5, (Foglio 9, part. 728-822, sub 2) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
2. unità immobiliare denominata n. 6, (Foglio 9, part. 729-822, sub 1) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
3. unità immobiliare denominata n. 7, (Foglio 9, part. 730-822, sub 3) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
4. unità immobiliare denominata n. 8, (Foglio 9, part. 731-822, sub 4) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
5. unità immobiliare denominata n. 17, (Foglio 9, part. 740-819, sub 2) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
6. unità immobiliare denominata n. 18, (Foglio 9, part. 741-819, sub 1) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
7. unità immobiliare denominata n. 19, (Foglio 9, part. 742-819, sub 3) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
8. unità immobiliare denominata n. 20, (Foglio 9, part. 743-819, sub 4) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
9. unità immobiliare denominata n. 29, (Foglio 9, part. 752-815, sub 3) piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico



- coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
10. unità immobiliare denominata n. 30, (Foglio 9, part. 753-815, sub 2)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  11. unità immobiliare denominata n. 31, (Foglio 9, part. 754-815, sub 2)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  12. unità immobiliare denominata n. 33, (Foglio 9, part. 756-816, sub 3)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  13. unità immobiliare denominata n. 34, (Foglio 9, part. 757-816, sub 2)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  14. unità immobiliare denominata n. 35, (Foglio 9, part. 758-816, sub 4)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  15. unità immobiliare denominata n. 36, (Foglio 9, part. 759-816, sub 1)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;
  16. unità immobiliare denominata n. 48, (Foglio 9, part. 771-813, sub 4)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da n.2 camere e bagno al piano terra e portico coperto e con 2 camere, 1 bagno e balcone al piano primo (unità difforme dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale);
  17. unità immobiliare denominata n. 70, (Foglio 9, part. 801-807, sub 1)  
piano terra con corte esclusiva, costituito da cucina, soggiorno e portico coperto e piano primo con 2 camere, 1 bagno e balcone;



## **n°1 locale magazzino**

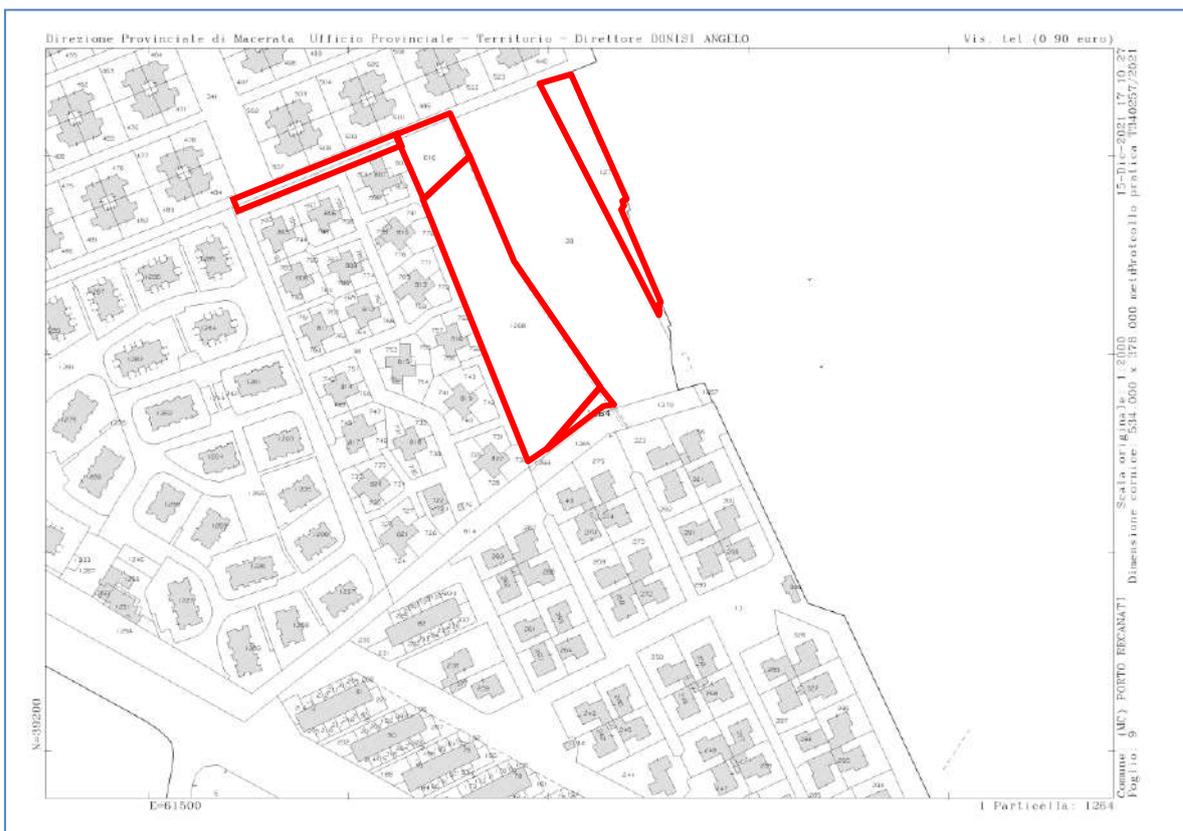
unità ad uso locale magazzino, (Foglio 9, part. 775,) piano terra costituito da locale uso magazzino

### *PR3) I terreni*

Sono ubicati nel comune di Porto Recanati in adiacenza ai due complessi turistico-residenziali a poche decine di metri dalla spiaggia.

Sono costituiti da lotti in parte facenti parte del complesso residenziale (part. 617) camminamento limitrofo residenze e per la restante parte da aree di superficie importante (part. 616, 1268, 1264 e 1273) all'interno del Piano Particolareggiato PL3 come area edificabile.





- **n° 5 terreni**

- 1) Il terreno identificato al Catasto Terreni di Porto Recanati al Foglio 9, part. 616, qualità seminativo e della superficie di terreno di 8 are e 30 centiare è ubicato in adiacenza al lotto identificato con le particelle 802 e 803 del Villaggio Riva Musone e confina con le particelle 1268, 28 e 617.
- 2) Il terreno identificato al Catasto Terreni di Porto Recanati al Foglio 9, part. 617, qualità seminativo e della superficie di terreno di 3 are e 60 centiare ha forma trapezoidale ed è ubicato in adiacenza al lotto identificato con le particelle 507, 508, 509 e 510 del Villaggio Riva Musone e confina con le particelle 616.
- 3) Il terreno identificato al Catasto Terreni di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1264, qualità incolto sterile e della superficie di terreno di 2 are e



10 centiare è ubicato in adiacenza al lotto identificato con le particelle 28, 1268 e 1270.

- 4) Il terreno identificato al Catasto Terreni di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1268, qualità seminativo e della superficie di terreno di 50 are e 70 centiare è ubicato in adiacenza alle particelle del villaggio turistico Riva Musone.
- 5) Il terreno identificato al Catasto Terreni di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1273, qualità seminativo e della superficie di terreno di 15 are e 69 centiare è ubicato al di là della particella 28 adiacente alla particella 1268.

FOGLIO	PART.	SUB.	QUALITA'	CLASSE	SUP.	RED. DOM	RED AGR.
9	616		seminativo		8 are-30 c. are		
9	617		seminativo		3 are-60 c. are		
9	1264		incolt, ster		2 are-3 c. are		
9	1268		seminativo		50 are-70 c. are		
9	1273		seminativo		15 are-69 c. are		

*PR4) Comune di Porto Recanati (MC) in Via C. Colombo (All'interno del Complesso turistico –residenziale denominato “Jet Residence”)*

- **n°1 locale commerciale**



Il locale commerciale è ubicato all'interno del Complesso turistico – residenziale denominato “Jet Residence” frontistante la piscina del residence e confinante col Villaggio “I Navigatori”.

L'unità ad uso locale commerciale, (Foglio 9, part. 855, sub 5) è ubicata al piano terra ed è costituita da un locale commerciale, servizio igienico, magazzino, area coperta e corte esclusiva.

I due locali sono coperti da struttura metallica a tubolari ed hanno tamponature in muratura intonacata e tinteggiata con infissi in alluminio.

I cespiti oggetto di perizia, tutti allo stato finito ed in scadenti condizioni di manutenzione.

*PR5) Comune di Porto Recanati (MC) in Via Amudsen-Via Vivaldi*



L'unità immobiliare è ubicata in Via Amudsen -Via Vivaldi a poche decine di metri dal Complesso turistico–residenziale “I Navigatori”.

Il fabbricato a pianta poligonale si sviluppa per tre piani fuori terra ed uno interrato ed è delimitato da aree a verde.



I cespiti oggetto di perizia, tutti allo stato finito ed in discrete condizioni di manutenzione, sono costituiti da:

- **n°1 appartamento**

unità immobiliare, (Foglio 9, part. 690, sub 17) piano primo costituito da cucina, soggiorno, 2 camere, 1 bagno e 2 balconi;

- **n°1 locale uso autorimessa**

locale autorimessa, (Foglio 9, part. 690, sub 10) piano terra

### **A.3 ASPETTI TECNICI - AMMINISTRATIVI**

#### **A.3.1 Atti provenienza**

##### **Immobili e terreni in Comune di Porto Recanati (MC)**

*PR1) Complesso turistico – residenziale denominato “I Navigatori” in Via C. Colombo n. 96 n. 98*

*PR2) Complesso turistico – residenziale denominato “Villaggio Riva Musone” in Via Vasco De Gama, 2*

*PR3) Terreni.*

Le unità immobiliari ed i terreni in oggetto risultano di proprietà della Residenziale Riva Musone S.r.l. per aver acquistato l'area su cui ha edificato con:

Atto a rogito del notaio Fulvio Bizzarri di Porto Recanati in data 16/01/1970, repertorio n°8977/6593, racc. n. 2958 registrato a Recanati il 2/02/1970 al n°94 – Vol. 89, avente per oggetto “l’appezzamento di terreno in Porto Recanati, strada litoranea Porto Recanati-Numana, da distinguersi al catasto terreni di Porto Recanati al Foglio 9, con le part. 371-4-25-28-38-342 della superficie di



ettari 5.83.50 (ettari cinque, are ottantatre, centiare cinquanta)”, tra “Santa sede a mezzo del suo legale rappresentante Mons. Dott. Aurelio Sabattani e alla “Residenziale Riva Musone” srl.

*Locali ad uso uffici in Via C. Colombo*

- n°2 uffici pubblici;
- n° 1 ufficio privato

I locali ad uso ufficio ceduti in base alla Convenzione del 07/04/2004 (riportata nei paragrafi di seguito) stipulata fra il Comune di Porto Recanati e la società Residenziale Riva Musone sono stati successivamente riacquistati dalla stessa società Residenziale Riva Musone con atto di “Compravendita fabbricato con corte in Porto Recanati, Via Cristoforo Colombo, Foglio 9, part. 1251, sub 2 cat. B4, sub 3 cat. B4, sub 1, corte comune”, Atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati in data 27/04/2011, repertorio n° 44842, racc. n. 20075;

*PR4) Locali ad uso commerciale in Via C. Colombo “Jet Residence”*

- n°1 locale commerciale, magazzino, area coperta e corte esclusiva;

Il locale commerciale ed il magazzino sono di proprietà della Residenziale Riva Musone S.r.l. per averli acquistati con “Compravendita porzione fabbricato in Porto Recanati, Via Cristoforo Colombo, denominato **Jet Residence** al Foglio 9, part. 855, sub 5 cat. C1) tra De Santis Gabriele e RESIDENZIALE RIVA MUSONE”, Atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati in data 13/02/2007, repertorio n° 36162, racc. n. 13873.



*PR5) Via Amudsen – Via Vivaldi – Appartamento ed 1 box auto*

Compravendita porzione fabbricato in Porto Recanati, Via Vivaldi angolo Via Amudsen, Foglio 9, part. 690, sub 10 cat. C6 e sub 17 cat. A3) Atto a rogito notaio Sabino Patrino di Porto Recanati in data 07/06/2004, repertorio n° 28471, racc. n. 9679, registrato a Recanati il 15/06/2004 al n° 3574 - serie 1, trascritto il 13/11/2001 al n°10414 R.P..

### **A.3.2 Inquadramento urbanistico**

I complessi turistico-residenziali “I Navigatori”, “Riva Musone” e l’unità residenziale in Via Amudsen sono identificati secondo il Piano Regolatore Generale di Variante del Comune di Porto Recanati, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 75 del 23/10/2017, nel Piano di Lottizzazione PL3 nelle “Zone Turistiche di completamento e di espansione”

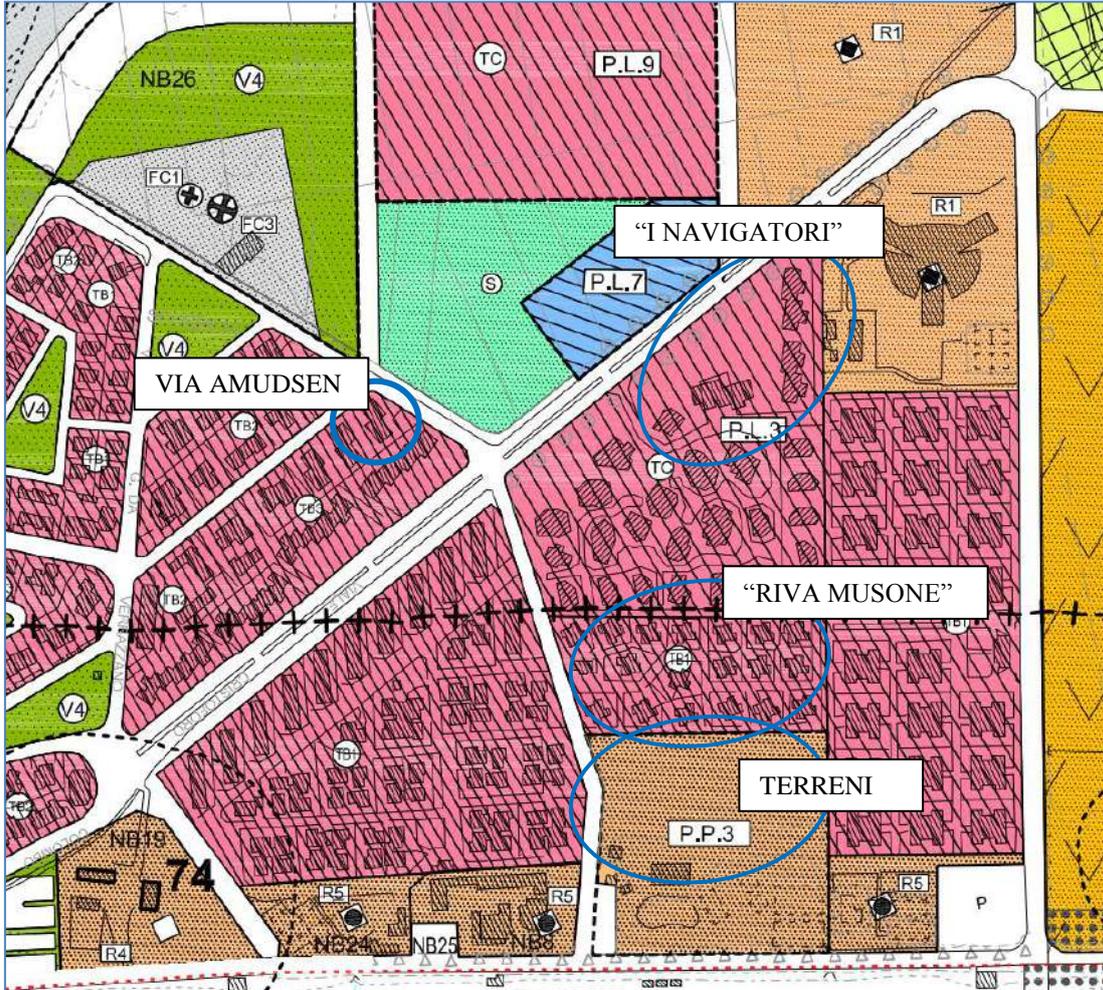
I terreni sono identificati secondo il Piano Regolatore Generale di Variante del Comune di Porto Recanati nel Piano Particolareggiato Malibu’ PP3.





COMUNE DI  
**PORTO RECANATI**  
(PROVINCIA DI MACERATA)

Progetto di variante urbanistica  
art. 15 L.R. 05/08/92 n. 34 e s.m.i.



ZONIZZAZIONI			
LIMITE INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI	DI INIZIATIVA PUBBLICA	VIGENTI DI PROGETTO	6
	DI INIZIATIVA PRIVATA	VIGENTI DI PROGETTO	7
	NUOVA SCHEDA PROGETTO		
sportello unico attivita' produttive SUAP DPR 447/98			
ZONA A VINCOLO ARCHEOLOGICO SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO			
RIFERIMENTO E NUMERO D'ORDINE PIANI URBANISTICI			
RIFERIMENTO SOTTOZONE			
variante "S.Maria in Potenza"			
<b>ZONE RESIDENZIALI</b>			
		A-B-C	
DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO		12	A
DI COMPLETAMENTO		13	B1-B2
DI ESPANSIONE		14	C1-C2
<b>ZONE TURISTICHE</b>			
		T	
DI COMPLETAMENTO		16	TB
DI ESPANSIONE		17	TC
<b>ZONE PRODUTTIVE</b>			
		D	
DI COMPLETAMENTO		19	DB
		19bis	DB-SCI
ARTIGIANALI MISTO-RESIDENZA		20	DR
DI ESPANSIONE		21	DE

ZONE PER ATTREZZATURE D'USO E/O INTERESSE PUBBLICO			
		R	
RICETTIVE	34	R1	
VILLAGGI TURISTICI	36	R2	
CAMPEGGI	35	R3	
COMMERCIALI E DI INTERESSE COMUNE	39	R4	
PER ATTREZZATURE TURISTICHE DEL LITORALE	37	R5	
CONNETTIVO TERRITORIALE	38	R6	

## Comune di Porto Recanati – Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale – Agg.to febbraio 2020.

### CAPO III - ZONE TURISTICO RESIDENZIALI

#### ART. 15 - DEFINIZIONE DELLE ZONE.

Le zone turistico residenziali pur rientrando nella definizione di cui all'art.13 sono prevalentemente destinate a fini turistici. In tali zone sono annesse tutte quelle destinazioni compatibili con le funzioni residenziali di cui all'art. 13 anche se a carattere stagionale. Il Piano al fine di riconoscere le diverse situazioni esistenti e le possibilità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane individua le seguenti zone:

TB - Zone turistiche di completamento

TC - Zone turistiche di espansione.

#### ART. 16 - ZONE TURISTICHE DI COMPLETAMENTO - TB -.

Tale zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessato da edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere sostanziali trasformazioni e per le quali il Piano prevede la sola edificabilità a completamento degli insediamenti ormai consolidati. In tali zone il Piano si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle varie realtà:

Sottozona TB1

Jf - Indice di Densità Fondiaria 1,00 mc/mq

H - Altezza Massima 14,00 ml

Sottozona TB2

Jf - Indice di Densità Fondiaria 2,50 mc/mq



*H - Altezza Massima 10,00 ml*

*Sottozona TB3*

*Jf - Indice di Densità Fondiaria 3,00 mc/mq*

*H - Altezza Massima 17,00 ml*

*Per tutte le sottozone valgono i seguenti distacchi.*

*Df - Distanza tra fabbricati: 10,00 ml.*

*Dm - Distanza dai confini 5,00 ml.*

*Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.I. 1444/1968 con un minimo assoluto di ml. 5.*

*Le distanze dei fabbricati dal confine stradale devono valere anche per gli eventuali corpi seminterrati.*

*PIANO DI RECUPERO LOCALITÀ SCOSSICCI. P.d.R. TB 4.*

*Piano di recupero da attuare in modo unitario e con esclusione di aumenti volumetrici, fatta eccezione per i casi previsti all'articolo 60 lettera 1c delle NTA del PPAR nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:*

*Jf - Indice di Densità Fondiaria incremento del 20% della volumetria esistente.*

*H - Altezza Massima non superiore alla massima esistente.*

*Ampliamento massimo del 50% della SUL esistente.*

*Df - Distanza tra fabbricati: 10,00 ml. 20*

*Dm - Distanza dai confini 5,00 ml.*

*Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.I. 1444/1968 con un minimo assoluto di ml. 5.*

*Le distanze dei fabbricati dal confine stradale devono valere anche per gli eventuali corpi seminterrati.*

*ART. 17 - ZONE TURISTICHE DI ESPANSIONE – TC -*

*Le zone turistiche di espansione sono destinate a soddisfare il fabbisogno stagionale. In tali zone il Piano si attua attraverso intervento urbanistico preventivo (Piani particolareggiati di iniziativa pubblica e Piani di lottizzazione convenzionati) nel rispetto dei seguenti indici:*

*Jf - Indice di Densità Territoriale 0,40 mc/mq*

*H - Altezza Massima 7,00 ml*

*Df - Distanza tra fabbricati 10,00 ml.*

*Dm - Distanza dai confini 5,00 ml.*

*Sp - Dotazione Standard 24,00 mq/100m più l'aggiunta del nucleo elementare di verde (3 mq/100mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.*

*Ds - Distanza dalle strade: in relazione alla larghezza delle strade in base all'art. 9 del D.I. 1444/1968 con un minimo assoluto di ml. 5.*

*ml. 5 per strade con larghezza (L)  $L < 7$  ml.*

*ml. 7,50 " " " " 15 ml.  $L > 7$  ml.*



ml. 10 " " " " L >15 ml.

*Le distanze dei fabbricati dal confine stradale devono valere anche per gli eventuali corpi seminterrati.*

*Le zone incluse in interventi urbanistici preventivi approvati prima dell'entrata in vigore del presente Piano mantengono la loro validità ed efficacia compresi gli indici urbanistici stabiliti all'atto della loro approvazione.*

*Sono equiparati ad interventi urbanistici preventivi i villaggi turistici ancorchè non convenzionati. Pertanto i comparti contrassegnati dall'intervento preventivo mantengono gli indici urbanistici di cui all'atto dell'approvazione e/o lo stato di fatto esistente al momento dell'approvazione del presente piano.*

In data 7 aprile 2004 è stata firmata la Convenzione urbanistica tra il Comune di Porto Recanati e la società “Residenziale Riva Musone srl” (Lottizzante) alla presenza del Segretario Comunale Dott. Carmine Titomanlio, di cui di seguito se ne sintetizza il contenuto:

Premesso che:

- Il Lottizzante è proprietario di un'area in Località Scossicci – Viale C. Colombo, Comune di Porto Recanati, al Foglio 9, Particelle n. 342, 370, 371, 375, 37, 379 e 612;
- Il nuovo PRG classifica l'area come Zona Turistica di Espansione – TC, per una superficie di mq 43.514;
- Che su istanza delle ditte proprietaria, il Comune di Porto Recanati ha approvato, con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 09/05/2002, il Piano di Lottizzazione “Area Turistica Residenziale PL3 in Località Scossicci per gli indici urbanistici vigenti;
- In data 03/07/2002, Rep. 2080 è stata stipulata la CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SCOSSICCI PL3-TC;
- Che con Concessione Edilizia n. 173/02 prot. 7736 del 00004/072002 è stata autorizzata la COSTRUZIONE DI 13 GRUPPI DI VILLETTE TURISTICO RESIDENZIALI per un totale 76 unità immobiliari distribuito sull'unico Lotto L1.



- Che in data 14/05/2003 prot. n. 6.765 il Lottizzante ha presentato una VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL3-TC in Loc. Scossicci completa di tutti gli elaborati;
  - Che il Consiglio Comunale ha definitivamente adottato con atto n. 41 del 29/09/2003 la VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PL3-TC
- Tutto ciò premesso, all'art. 3 vengono definiti le cessioni gratuite al Comune di aree per parcheggio, verde pubblico, Isola Ecologica, strade, marciapiede.

In considerazione della differenza tra Dotazione di Standard urbanizzazione secondaria richiesta di 27 mq/ab x 457 ab = 12.339 mq e Dotazione di standard reperibile di 7.008 mq pari a 5.331 mq da monetizzare in base all'art. 51 p.to 06 del REC. Pertanto il Lottizzante si obbliga ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria DA CEDERE AL COMUNE così come elencati nella convenzione il cui importo è stato determinato da computo metrico estimativo pari a € 143.000,00.

La realizzazione delle opere sopra citate e la cessione degli spazi necessari previsti costituirà parziale assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria.

Tenuto presente che la Lottizzazione si sostanzia come n. 2 villaggi privati (Lotto L1v e Lotto L2), la viabilità e il verde compresi all'interno di ciascun villaggio debbono intendersi di proprietà privata così come gli impianti tecnologici che ivi si realizzeranno.

Il Lottizzante si obbliga per sé stesso e suoi aventi diritto a realizzare le opere di urbanizzazione primaria quali fognatura, rete di distribuzione di energia elettrica, rete di distribuzione di gas metano, rete idrica, impianto di illuminazione, strade, marciapiedi e parcheggi e Verde privato.

La dotazione di Verde Pubblico Attrezzato sarà di mq 3.952 ed accessibile da Via C. Colombo.



Il Lottizzante si impegna a realizzare e a cedere al Comune la struttura pubblica all'interno del Lotto AT1 di mq 166 più corte esclusiva di 92 mq, per il valore stimato di:  $166 \text{ mq} \times 981,26 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 162.889,16$ .

### **A.3.3 Dati catastali**

Le suddette porzioni immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati, come segue:

<b>PORTO RECANATI (MC)</b>					
<b>VIA CRISTOFORO COLOMBO 96</b>					
<b>COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"</b>					

Appartamenti

	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>ZONA C.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
1	9	1291	65		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
2	9	1291	66		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
3	9	1291	75		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
4	9	1291	111		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
5	9	1291	117		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
6	9	1291	118		A/3	3	4 vani	€ 382,18
7	9	1291	119		A/3	3	6 vani	€ 573,27
8	9	1291	153		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
9	9	1291	157		A/3	3	4 vani	€ 382,18
10	9	1291	159		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
11	9	1291	162		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
12	9	1291	165		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
13	9	1291	168		A/3	3	7,5 vani	€ 716,58
14	9	1291	169		A/3	3	4 vani	€ 382,18
15	9	1291	170		A/3	3	6 vani	€ 573,27



### Cantine e Posti auto scoperti

1	9	1291	44		C/2	3	9 mq	€	12,55
2	9	1291	54		C/2	3	10 mq	€	13,94
3	9	1291	93		C/2	3	9 mq	€	12,55
4	9	1291	103		C/2	3	9 mq	€	12,55
5	9	1291	148		C/2	3	9 mq	€	12,55
1	9	1291	9		C/6	1	13 mq	€	15,44
2	9	1291	10		C/6	1	13 mq	€	15,44
3	9	1291	11		C/6	1	13 mq	€	15,44
4	9	1291	12		C/6	1	13 mq	€	15,44
5	9	1291	13		C/6	1	13 mq	€	15,44
6	9	1291	14		C/6	1	13 mq	€	15,44
7	9	1291	15		C/6	1	13 mq	€	15,44
8	9	1291	17		C/6	1	13 mq	€	15,44
9	9	1291	18		C/6	1	13 mq	€	15,44
10	9	1291	19		C/6	1	13 mq	€	15,44
11	9	1291	25		C/6	1	13 mq	€	15,44
12	9	1291	26		C/6	1	13 mq	€	15,44
13	9	1291	27		C/6	1	13 mq	€	15,44
14	9	1291	30		C/6	1	13 mq	€	15,44

### Box auto

1	9	1291	46		C/6	4	26 mq	€	51,03
2	9	1291	48		C/6	4	22 mq	€	43,18
3	9	1291	55		C/6	4	21 mq	€	41,21
4	9	1291	92		C/6	4	29 mq	€	56,91
5	9	1291	98		C/6	4	24 mq	€	47,10
6	9	1291	99		C/6	4	18 mq	€	35,33
7	9	1291	104		C/6	4	21 mq	€	41,21
8	9	1291	105		C/6	4	26 mq	€	51,03
9	9	1291	106		C/6	4	26 mq	€	51,03
10	9	1291	107		C/6	4	22 mq	€	43,18
11	9	1291	137		C/6	4	29 mq	€	56,91
12	9	1291	140		C/6	4	26 mq	€	51,03
13	9	1291	141		C/6	4	26 mq	€	51,03
14	9	1291	144		C/6	4	18 mq	€	35,33
15	9	1291	147		C/6	4	29 mq	€	56,91
16	9	1291	149		C/6	4	21 mq	€	41,21
17	9	1291	150		C/6	4	26 mq	€	51,03
18	9	1291	152		C/6	4	22 mq	€	43,18



<b>PORTO RECANATI (MC)</b>							
<b>VIA CRISTOFORO COLOMBO 98</b>							
<b>COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"</b>							

Uffici

	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>ZONA C.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
1	9	1250			A/10	1	2,5 vani	€ 877,98
2	9	1251	2		B/4	3	150 mc	€ 154,94
3	9	1251	3		B/4	3	252 mc	€ 260,29

<b>PORTO RECANATI (MC)</b>								
<b>VIA Vasco De Gama 2</b>								
<b>COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "RIVA MUSONE"</b>								
	<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>ZONA C.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
1	9	728	2		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
2	9	729	1		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
3	9	730	3		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
4	9	731	4		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
5	9	740	2		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
6	9	741	1		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
7	9	742	3		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
8	9	743	4		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
9	9	752	3		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
10	9	753	2		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
11	9	754	4		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
12	9	756	3		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
13	9	757	2		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
14	9	758	4		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
15	9	759	1		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
16	9	771	4		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95
17	9	801	1		A/3	3	4,5 vani	€ 429,95

<b>TERRENI</b>							
<b>PORTO RECANATI (MC)</b>							
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>SUP.</b>	<b>RED AGR.</b>	
9	616		seminativo		8 are-30 c.are		
9	617		seminativo		3 are-60 c.are		
9	1264		incolt, ster		2 are-3 c.are		
9	1268		seminativo		50 are-70 c.are		
9	1273		seminativo		15 are-69 c.are		



PORTO RECANATI (MC)							
VIA CRISTOFORO COLOMBO							
Locali commerciali "Jet Residence"							
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>ZONA C.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
9	855	5		C/1	3	89 mq	€ 2 086,80
9	775			C/2	1	5 mq	€ 4,91

PORTO RECANATI (MC)							
VIA Amudsen/Via Vivaldi							
<b>FOGLIO</b>	<b>PART.</b>	<b>SUB.</b>	<b>ZONA C.</b>	<b>CAT.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSIST.</b>	<b>RENDITA</b>
9	690	17		A/3	2	3,5 vani	€ 280,18
9	690	10		C/6	2	24 mq	€ 33,47

### **A.3.4 Titoli edilizi**

#### **Immobili in Comune di Porto Recanati**

*PR1) Complesso Turistico – residenziale denominato “I Navigatori” in Via C. Colombo 96 e 98*

*PR2) Complesso Turistico – residenziale denominato “Riva Musone” in Via Vasco de Gama 2*

Dall’analisi della documentazione reperita presso gli uffici della Proprietà risulta che i complessi immobiliare turistico - residenziali denominati “I Navigatori” e “Riva Musone” nei quali ricadono le unità residue di proprietà della RIVA MUSONE S.r.l. sono stato edificati mediante il rilascio di permesso a costruire e successivi titoli edilizi in variante, come meglio indicato nell’elenco sotto riportato:

- Nulla osta per l’esecuzione lavori edili, pratica n° 313/72 del 12/12/1972 a seguito di richiesta per l’autorizzazione a costruire un villaggio turistico nel Comune di Porto Recanati identificato al Catasto al Foglio 9, in località Scossicci Via Scarfiotti;



- In data 27/05/1974 è stata rilasciata dal Comune di Porto Recanati la autorizzazione di abitabilità al villaggio turistico sito in Porto Recanati sulla perpendicolare a V.le Scarfiotti composta da n. 219 vani utili e n. 145 vani accessori.
- Concessione per eseguire attività edilizia n° 173/02 Prot. 7736 del 4/07/2002 nel Comune di Porto Recanati sull'area distinta al Foglio 9 mappali nn. 342, 370, 371, 375, 377, 379, 612 i lavori di: Realizzazione di n. 13 gruppi di villette Turistico-Residenziali presso la Lottizzazione PL3 Scossicci il tutto presso l'area sita in Località Scossicci, V.le C. Colombo di Porto Recanati;
- Concessione per eseguire attività edilizia n° 262/03 Prot. 8694 del 27/06/2003 nel Comune di Porto Recanati sull'area distinta al Foglio 9 mappali nn. 342, 370, 371, 375, 377, 379, 612 i lavori di VARIANTE alla Concessione Edilizia n. 173/02 del 04/07/2002 Lottizzazione PL3 Scossicci il tutto presso l'area sita in Località Scossicci, V.le C. Colombo di Porto Recanati;
- Permesso di Costruire n° 75/04 Prot. 3796 del 15/04/2004 nel Comune di Porto Recanati sull'area distinta al Foglio 9 mappali nn. 342-375 porz.-370 porz.-371 porz.,-377-379 612 i lavori di: Realizzazione di n. 10 gruppi di villette Turistico-Residenziali presso la Lottizzazione PL3 Scossicci Lotto L1v sita in V.le C. Colombo di Porto Recanati;
- Permesso di Costruire n° 282/05 Prot. 11705 del 28/09/2005 nel Comune di Porto Recanati sull'area distinta al Foglio 9 mappale n. 1291 i lavori di: Realizzazione di n. 3 Edifici Turistico-Residenziali presso il Lotto 1.2 sito in Località Scossicci V.le C. Colombo di Porto Recanati;
- Denuncia Inizio Attività, depositata in data 22/11/2005 con n. 393/05 per “VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 282/05 DEL 28/09/2005 relativo alla COSTRUZIONE DI di n. 3 Edifici Turistico-



Residenziali per un totale di 54 abitazioni e garage sul Lotto 1.2 sito in Località Scossicci V.le C. Colombo di Porto Recanati;

- Permesso di Costruire in sanatoria n° 58/08 Prot. 2022 del 28/04/2008 per opere eseguite nel Comune di Porto Recanati sull'area distinta al Foglio 9 mappale n. 1291 consistenti in: Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del DPR 380/01 relativo alle modifiche prospettiche, apportate agli Edifici Turistico-Residenziali presso il Lotto 1.2 sito in Località Scossicci V.le C. Colombo di Porto Recanati.

In data 3/07/2003 è stata presentata al Comune di Porto Recanati la richiesta di agibilità relativa ai primi 6 gruppi di villette sul Lotto L1 della Lottizzazione in Loc. Scossicci Viale C. Colombo, Comune di Porto Recanati.

GRUPPO DI VILLETTE n. 3 Tipologia A7, lettera C

n. C/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 7

n. D/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 7

n. E/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 7

n. F/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 4

n. G/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 5

n. H/1 Foglio 9 part. N. 1227 da sub 1 a sub 6

In data 21/05/2009 è stata presentata al Comune di Porto Recanati la richiesta di agibilità parziale relativa alle villette ed autorimesse oggetto di:

- Permesso di Costruire n° 282/05 del 28/09/2005;
- Denuncia di inizio Attività n° 393/05 del 22/11/2005;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 58/08 del 28/04/2008;

Identificate al Catasto al Foglio 9, particella 1291 ed individuate al PRG in Zona Turistica Residenziale di Espansione PL3-TC, art. 19 delle NTA; Piano Attuativo:Piano di Lottizzazione delle unità immobiliare identificate al Foglio 9, Part. 1291 dal sub 39 al sub 76.



In data 27/06/2012 è stata presentata al Comune di Porto Recanati la richiesta di agibilità relativa a tutti gli spazi e delle opere meglio individuati nella Tabella A, ubicati in Viale C. Colombo località Porto Recanati, ricadenti nel Foglio 9, part. 1291 meglio individuati nella Tabella B e oggetto dei seguenti provvedimenti di natura edilizia:

- Permesso di Costruire n° 282/05 del 28/09/2005;
- Denuncia di inizio Attività n° 393/05 del 22/11/2005;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° 58/08 del 28/04/2008;
- Denuncia di inizio Attività n° 15344 del 25/09/2009;

<b>TABELLA A</b>		<b>Descrizione degli spazi dei quali è richiesta l'agibilità</b>							
Destinazioni per piano:		Piano interrato	Piano seminterrato	P. terra / rialzato	Piano primo	Piano secondo	Piano terzo	Mansarda - sottotetto	Totale
<b>R E S I D E N Z I A</b>	Superfici utili <sup>5</sup>	mq			334,00	334,00	334,00		<b>1002,00</b>
	Superfici accessorie <sup>6</sup>	mq			90,00	90,00	90,00		<b>270,00</b>
	Altre superfici <sup>7</sup>	mq	18,00	414,00	40,00	76,00	76,00		<b>624,00</b>
	Vani utili <sup>6</sup>	n.			24	24	24		<b>72</b>
	Vani accessori <sup>7</sup>	n.	2		26	26	26		<b>80</b>
	Altri vani <sup>8</sup>	n.		18	10	10	10		<b>48</b>
	Servizi igienici	n.			10	10	10		<b>30</b>
	Utenti ammissibili	n.							
	Alloggi	n.			6	6	6		<b>18</b>
	Autorimesse private	n.	18						<b>18</b>
<b>A L T R E</b>	Superfici utili nette	mq							
	Superfici accessorie	mq							
	Negozi	n.							
	Uffici	n.							
	Unità produttive	n.							
	Autorimesse pubbliche	n.							
Altro	n.								



TABELLA B		Identificazione catastale degli spazi dei quali è richiesta l'agibilità									
n.	viale	Civico	piano	sez.	fg.	mapp.	sub	classe	categ.	consistenza	sup. catastale
1	C. COLOMBO		S1		9	1291	133	4	C/6	24	28
2	C. COLOMBO		S1		9	1291	134	4	C/6	18	21
3	C. COLOMBO		S1		9	1291	135	4	C/6	21	24
4	C. COLOMBO		S1		9	1291	136	4	C/6	20	23
5	C. COLOMBO		S1		9	1291	137	4	C/6	29	29
6	C. COLOMBO		S1		9	1291	138	3	C/2	9	11
7	C. COLOMBO		S1		9	1291	139	4	C/6	21	24
8	C. COLOMBO		S1		9	1291	140	4	C/6	26	29
9	C. COLOMBO		S1		9	1291	141	4	C/6	26	30
10	C. COLOMBO		S1		9	1291	142	4	C/6	22	26
11	C. COLOMBO		S1		9	1291	143	4	C/6	24	28
12	C. COLOMBO		S1		9	1291	144	4	C/6	18	21
13	C. COLOMBO		S1		9	1291	145	4	C/6	21	24
14	C. COLOMBO		S1		9	1291	146	4	C/6	20	23
15	C. COLOMBO		S1		9	1291	147	4	C/6	29	29
16	C. COLOMBO		S1		9	1291	148	3	C/2	9	11
17	C. COLOMBO		S1		9	1291	149	4	C/6	21	24
18	C. COLOMBO		S1		9	1291	150	4	C/6	26	29
19	C. COLOMBO		S1		9	1291	151	4	C/6	26	30
20	C. COLOMBO		S1		9	1291	152	4	C/6	22	26
21	C. COLOMBO		T		9	1291	153	3	A/3	7,5	117,00

<sup>5</sup> I locali a destinazione principale, quali cucina, soggiorno, camere, ecc...

<sup>6</sup> I locali a servizio delle funzioni dei vani principali, quali bagni, ripostigli, corridoi, cantine, lavanderie, ecc...

<sup>7</sup> Gli altri locali, quali garage, logge, portici, ecc...

Pagina 4 di 8

22	C. COLOMBO		T		9	1291	154	3	A/3	4,0	65,00
23	C. COLOMBO		T		9	1291	155	3	A/3	6,0	100,00
24	C. COLOMBO		T		9	1291	156	3	A/3	7,5	116,00
25	C. COLOMBO		T		9	1291	157	3	A/3	4,0	65,00
26	C. COLOMBO		T		9	1291	158	3	A/3	6,0	100,00
27	C. COLOMBO		1		9	1291	159	3	A/3	7,5	102,00
28	C. COLOMBO		1		9	1291	160	3	A/3	4,0	60,00
29	C. COLOMBO		1		9	1291	161	3	A/3	6,0	88,00
30	C. COLOMBO		1		9	1291	162	3	A/3	7,5	102,00
31	C. COLOMBO		1		9	1291	163	3	A/3	4,0	59,00
32	C. COLOMBO		1		9	1291	164	3	A/3	6,0	88,00
33	C. COLOMBO		2		9	1291	165	3	A/3	7,5	103,00
34	C. COLOMBO		2		9	1291	166	3	A/3	4,0	59,00
35	C. COLOMBO		2		9	1291	167	3	A/3	6,0	89,00
36	C. COLOMBO		2		9	1291	168	3	A/3	7,5	103,00
37	C. COLOMBO		2		9	1291	169	3	A/3	4,0	60,00
38	C. COLOMBO		2		9	1291	170	3	A/3	6,0	90,00



### PR3) Terreni

Come riportato nei paragrafi precedenti i terreni oggetto di perizia, ad eccezione della part. 617 (percorso pedonale) sono all'interno del Piano Particolareggiato Malibù PP3, i cui dati progettuali sono di seguito riportati:

#### SCHEDA DI PROGETTO N° 5 PIANO PARTICOLAREGGIATO MALIBU' PP3 PP3 AREA INDIVIDUATA TRA LE LOTTIZZAZIONI L4-L5-L6 SULLA LITORANEA PER NUMANA.

##### SCHEDA VIGENTE.

- S – Superficie Territoriale 28.000 mq.
- Volumetria max realizzabile: 20.000 mc. (esclusa volumetria esistente pari a mc 1.788,00 la cui destinazione potrà essere abbinata all'una od altra destinazione)
- Sp – Dotazione Standards: da rispettare le superfici di cui alla Tab. III di cui all'art. 29
- N – Altezza Massima 10,00 ml.
- Destinazione d'uso: RICETTIVE per mc 6.500
- TURISTICO RESIDENZIALE per mc 13.500

Vincoli Progettuali: l'intervento edilizio dovrà avere una composizione a basso impatto ambientale con il contenimento delle altezze di copertura in prevalenza a falde e con finiture in armonia con la zona circostante.

Inoltre relativamente alla dotazione degli standard, essa dovrà riferirsi al totale della potenzialità edificatoria, e dovrà risultare prescrittiva la quantità di spazi a parcheggio indicati nella tabella III di cui sopra solo se maggiori di quanto previsto nella norma di zona.

Si prescrive inoltre che per la fruizione della struttura in progetto sia utilizzato l'accesso esistente

##### i) Tabella III PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

(in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dal Comma 2 dall'art.2 della legge 24/03/1989 N° 122).  
La presente tabella deve intendersi aggiornata con la dotazione a parcheggi di cui alla vigente legislazione regionale ed in particolare con la LR 26/99.

DESTINAZIONE D'USO	SPAZI DI SOSTA		
	mq/100 mq	mq/mq di Sf.Sup. Fondiaria	mq/mq di Sup. lorda pavimento.
Edifici di abitazione in zone residenziali di espansione	2,5	----	----
Cinema, teatri, impianti sportivi da spettacolo coperti e simili.	20	----	----
Ospedali, case di cura, poliambulatori, edifici per attrezzature d'uso e/o interesse pubblico (ricettive, ricreative e di ristoro, commerciali, uffici e di interesse comune).	40	----	----
Centri commerciali e direzionali, supermercati e grandi magazzini	----	----	50/100
Impianti sportivi da spettacolo scoperti.	----	1,0	--
Attrezzature per lo sport, spettacolo, e tempo libero	----	0,20	--
Edifici per le attrezzature di servizio alle zone produttive	----	0,10	----



*PR4) Locali ad uso commerciale in Via C. Colombo “Jet Residence”*

Dall’atto di vendita risulta che il complesso immobiliare di cui fa parte la porzione oggetto di vendita è stato edificato in conformità alla licenza n. 717/68 del 28/08/1968 ed alla variante n. 940/69 del 24/05/1969 e che successivamente il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi e di mutamenti di destinazione in forza della concessione edilizia n. 162/77 del 24/07/1978 e alle varianti n. 485/78 del 2/04/1979, n. 261/80 del 4/6/1980, n. 624/86 del 2/12/1986 e 797/87 del 26/05/1987.

Per i locali in perizia è stata presentata, nei termini, domanda di condono in data 26/3/1986, prot. n. 2279, a fronte della quale il Comune di Porto Recanati ha rilasciato concessione in sanatoria n. 7/2007 in data 13/02/2007.

*PR5) Via Amudsen – Via Vivaldi – Appartamento ed 1 box auto*

Dall’atto di vendita risulta che l’appartamento è stato edificato in forza della Licenza edilizia n. 468, prot. 6544, rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Recanati in data 29/12/1973, dichiarato abitabile in data 21/9/1977, mentre il garage è stato realizzato in forza della concessione edilizia n. 448/78, rilasciata dal Sindaco del Comune di Porto Recanati in data 20/7/1979, dichiarato agibile in data 24/7/1979.

**A.3.5 Analisi dello stato locativo**

*PR1) Complesso Turistico – residenziale denominato “I Navigatori” in Via C. Colombo 96 e 98*

*PR2) Complesso Turistico – residenziale denominato “Riva Musone” in Via Vasco de Gama 2*



Attualmente le unità immobiliari e i villaggi “I Navigatori” e ”Riva Musone” risultano libere, a meno delle seguenti unità con contratti di locazione:

- 1 Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e il sig. Erbacci Giampaolo per l’unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via C. Colombo 98, facente parte del Condominio “I Navigatori”, completa di mobili ed arredi, composta da cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere e due bagni censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1291, sub 119. Stipulato in data 04/08/2015, registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, in data 25/06/2012, n° 5025.

La durata di detto contratto è stabilita per 12 mesi con decorrenza dal 01/08/2015 al 31/07/2016 non prorogabile **(contratto scaduto)**.

Il canone è convenuto in € 250,00+IVA/mese.

- 2 Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e la sig.ra Ferova Larysa per l’unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via C. Colombo 96, int. X2, facente parte del Condominio “I Navigatori”, completa di mobili ed arredi, composta da cucina, soggiorno, sottoscala al P.T. e camera e bagno al P1, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1285, sub 2. Stipulato in data 04/08/2015, registrato presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio territoriale di Roma 1 - Trastevere , in data 06/06/2019, cod. id. TJN19T01187300MD.

La durata di detto contratto è stabilita per 18 mesi con decorrenza dal 01/06/2019 al 30/11/2020 non prorogabile **(contratto scaduto)**.

Il conduttore versa al locatore un deposito cauzione di € 1.000,00.



Il canone è convenuto in € 500,00 /mese.

- 3 Scrittura privata per Contratto di comodato gratuito tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e la sig.ra Bonanni Marta per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via C. Colombo 96, facente parte del Condominio "I Navigatori", composta da cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere e due bagni censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1227, sub 7.

Il comodato è stato stipulato in data 01/01/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, in data 20/04/2019, n° 1336.

La durata di detto comodato è a tempo indeterminato.

- 4 Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e il sig. Artibani Alberto per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via C. Colombo 98, int. F1 e garage int. F9, facente parte del Condominio "I Navigatori", completa di mobili ed arredi, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1291, sub 111 garage al Foglio 9, part. 1291, sub 98.

Stipulato in data 01/12/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, in data 02/12/2016, n° 9621. La durata di detto contratto è stabilita per 13 mesi con decorrenza dal 01/12/2016 al 31/12/2017 non prorogabile **(contratto scaduto)**.

Il conduttore versa al locatore un deposito cauzione di € 1.000,00.

Il canone è convenuto in € 500,00 /mese.

In data 12/07/2018 l'amministrazione della "Riva Musone srl " trasmetteva Raccomandata al conduttore per la richiesta di tre



mensilità non corrisposte, maggio, giugno e luglio 2018, per un totale € 1.500,00.

- 5 Scrittura privata per Contratto di comodato gratuito tra il Sig. Marcotulli Arcangelo, in persona del legale rappresentante pro tempore della società Riva Musone srl e la sig.ra Elmrabet Abdelali per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati, facente parte del Condominio "I Navigatori", censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 1291, sub 117 e garage Foglio 9, part. 1291, sub 105.

Il comodato è stato stipulato in data 09/09/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, in data 18/12/2019, n° 3137.

Il comodato viene pattuito a decorrere dalla data di stipula e senza determinazione di termine con obbligo della comodataria di restituire alla Comodante il bene oggetto del contratto a semplice richiesta ex art. 1810 c.c. con preavviso di due mesi.

- 6 Contratto di locazione tra il il Sig. Marcotulli Arcangelo, in persona del legale rappresentante pro tempore della società Riva Musone srl e il sig. Tomassini Massimiliano per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via Vasco de Gama 2, int. 5 e garage int. F9, completa di mobili ed arredi, composta da cucina, soggiorno e sottoscala al PT, 2 camere e bagno al P1, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 728, giardino al Foglio 9, part. 822, sub 1. Stipulato in data 01/01/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 1 - Trastevere, in data 26/11/2019, n° 026333-serie 3T. La durata di detto contratto è stabilita per anni quattro mesi con decorrenza dal 01/09/2019 al 31/08/2023.



Il canone è convenuto in € 550,00 /mese, € 6.600,00/anno.

- 7 Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e i sigg. Shorr Fabrice e Dibrivna Olena per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via Vasco de Gama 2, int. 6, completa di mobili ed arredi, composta da cucina, soggiorno e sottoscala al PT, 2 camere e bagno al P1, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 729, giardino al Foglio 9, part. 822, sub 1. Stipulato in data 01/09/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 1 - Trastevere, in data 19/09/2019, n° 018793-serie 1T. La durata di detto contratto è stabilita per 13 mesi con decorrenza dal 01/09/2019 al 31/08/2020 non prorogabile (**contratto scaduto**).

Il canone è convenuto in € 500,00 /mese.

- 8 Contratto di locazione tra il Sig. Marcotulli Arcangelo, in persona del legale rappresentante pro tempore della società Riva Musone srl e il sig. D'Alonzo Samuele per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via Vasco de Gama2, int. 7, completa di mobili ed arredi, composta da cucina, soggiorno e sottoscala al PT, 2 camere e bagno al P1, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 730, giardino al Foglio 9, part. 822, sub 3. Stipulato in data 15/01/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 1 - Trastevere, in data 14/02/2019, n° 0036665-serie 3T. La durata di detto contratto è stabilita per 13 mesi con decorrenza dal 15/01/2019 al 14/02/2019 non prorogabile (**contratto scaduto**).

Il canone è convenuto in € 550,00 /mese.



9 Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e il sig. Ambrosino Angelo per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via Vasco de Gama 2, int. 8, facente parte del Villaggio Riva composta da 4,5 vani , censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 731, giardino al Foglio 9, part. 822, sub 4. Stipulato in data 01/09/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale Roma 1 - Trastevere, in data 25/06/2012, n° 1157. La durata di detto contratto è stabilita per 4 anni, con decorrenza dal 01/06/2012 al 31/05/2016, e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto.

Il canone è convenuto in € 455,00 /mese.

*PR5) Via Amudsen-Via Vivaldi*

L'appartamento sito in Via Amudsen/Via Vivaldi è attualmente occupato secondo il contratto di seguito riportato:

Contratto di locazione tra il Sig. Bonanni Patrizio, amministratore Unico della società Riva Musone srl e il sig. Estevez Damera Ricardo Antonio per l'unità immobiliare posta in Porto Recanati alla Via Vivaldi angolo Via Amudsen scala A int. 2 composta da 3 vani , cucina e servizi, censita al Catasto di Porto Recanati al Foglio 9, part. 690, sub 17. Stipulato in data 01/06/2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Macerata, in data 25/06/2012, n° 168.

La durata di detto contratto è stabilita in quattro anni con decorrenza dal 01/06/2012 al 31/05/2016 prorogabile per ulteriori anni quattro



nell'ipotesi di mancata comunicazione del locatore (**contratto scaduto**).

Il canone è convenuto in € 415,00/mese.

### **A.3.6 Analisi situazione ipotecaria**

Sulle porzioni immobiliari intestate alla RIVA MUSONE S.R.L. C.F. 00924010580 - P.IVA 00943361006 con sede in Roma, Via Quirino Majorana n. 31 gravano le formalità di seguito riportate desunte dagli estratti delle visure eseguite dal Dott. Penta Marco.

#### **COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "RIVA MUSONE"**

Via Vasco De Gama 2 e Terreni distinti al catasto al:

- FOGLIO 9 PART. 731 GRAFF. 822/4, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 8
- FOGLIO 9 PART. 740 GRAFF. 819/2, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 17
- FOGLIO 9 PART. 741 GRAFF. 819/1, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 18
- FOGLIO 9 PART. 757 GRAFF. 816/2, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 34
- FOGLIO 9 PART. 756 GRAFF. 816/3, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 33
- FOGLIO 9 PART. 758 GRAFF. 816/4, CAT. A/3 VANI 4,5, INT. 35
- FOGLIO 9 PART. 1227 SUB. 6, CAT. A/3, VANI 4
- FOGLIO 9 PART. 1227 SUB. 7, CAT. A/3, VANI 5,5
- FOGLIO 9 PART. 1285 SUB. 2, CAT. A/3, VANI 4
- FOGLIO 9 PART. 1250, CAT. A/10, VANI 2,5
- FOGLIO 9 PART. 775 CAT. C/2 , MQ. 5
- FOGLIO 9 PART. 616, TERRENO MQ. 830
- FOGLIO 9 PART. 617, TERRENO MQ. 360
- FOGLIO 9 PART. 1264, TERRENO MQ. 210
- FOGLIO 9 PART. 1268, TERRENO MQ. 5.070
- FOGLIO 9 PART. 1273, TERRENO MQ. 1.569



#### **Trascrizioni Contro e Gravami**

- FORM. 9371 DEL 02.10.2019 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO TRIB. ROMA IN DATA 23.09.2019 REP. 21060 A FAVORE BANCA DEL FUCINO S.P.A. SEDE ROMA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SEDE ROMA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.500.000,00 ; GRAVA TRA L'ALTRO SU PORTO RECANATI:  
FOGLIO 9 PART. 775, 819/2 GRAFF. 740, PART. 819/1 GRAFF. 741, PART. 819/3 GRAFF. 742, PART. 819/4 GRAFF. 743, PART. 813/4 GRAFF. 771, PART. 882/2 GRAFF. 728, PART. 822/1 GRAFF. 729, 822/3 GRAFF. 730, PART 807/1 GRAFF. 801, PART. 822/4 GRAFF. 731,

PART. 815/3 GRAFF. 752, PART. 815/2 GRAFF. 753, PART. 815/4 GRAFF. 754, PART. 816/3 GRAFF. 756, PART. 816/2 GRAFF. 757, PART. 816/4 GRAFF. 758, PART. 816/1 GRAFF. 759, PART. 1227 SUB. 6, PART. 1227 SUB. 7, PART. 1285 SUB. 2, PART. 1250, TERRENI PARTT. 1264, 1268, 1273, 616, 617.

- FORM. 6873 DEL 15.06.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE MASSA DEI CREDITORI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEDE ROMA.

**PORTO RECANATI**

**VIA ANTONIO VIVALDI**

Appartamento cat. A/3 vani 5,5 nonché autorimessa cat. C/6 di mq. 24; in catasto foglio 9 part. 690 rispettivamente sub. 17 e sub. 10.

**Trascrizioni Contro e Gravami**

- FORM. 9371 DEL 02.10.2019 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO TRIB. ROMA IN DATA 23.09.2019 REP. 21060 A FAVORE BANCA DEL FUCINO S.P.A. SEDE ROMA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SEDE ROMA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.500.000,00 ; GRAVA TRA L'ALTRO SULL'IMMOBILE IN OGGETTO.
- FORM. 6873 DEL 15.06.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE MASSA DEI CREDITORI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEDE ROMA.

**COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"**

**Via Cristoforo Colombo 98**

**EDIFICIO CAT. B/4 FOGLIO 9 PART. 1251 SUB. 1; SUB 2; SUB. 3.**

**Trascrizioni Contro e Gravami**

- FORM. 9371 DEL 02.10.2019 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO TRIB. ROMA IN DATA 23.09.2019 REP. 21060 A FAVORE BANCA DEL FUCINO S.P.A. SEDE ROMA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SEDE ROMA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.500.000,00 ; GRAVA TRA L'ALTRO SU PORTO RECANATI: EDIFICIO CAT. B/4 FOGLIO 9 PART. 1251 SUB. 2;



EDIFICIO B/4 FOGLIO 9 PART. 1251 SUB. 3;  
ENTE COMUNE FOGLIO 9 PART. 1251 SUB. 1.

- FORM. 6873 DEL 15.06.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE MASSA DEI CREDITORI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEDE ROMA.

Via Cristoforo Colombo

Locali commerciali "Jet Residence"

LOCALE NEGOZIO CAT. C/1, IN CATASTO AL FOGLIO 9 PART. 855 SUB. 3 GRAFFATO CON LA PART. 1087 (oggi part. 855 SUB. 5).

#### Trascrizioni Contro e Gravami

- FORM. 9371 DEL 02.10.2019 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO TRIB. ROMA IN DATA 23.09.2019 REP. 21060 A FAVORE BANCA DEL FUCINO S.P.A. SEDE ROMA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SEDE ROMA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.500.000,00 ; GRAVA TRA L'ALTRO SU PORTO RECANATI:
- LOCALE NEGOZIO CAT. C/1, PIANO TERRA, VIALE CRISTOFORO COLOMBO SNC, FOGLIO 9 PART. 855 SUB. 5.
- FORM. 6873 DEL 15.06.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE MASSA DEI CREDITORI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEDE ROMA.

COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"

Via Cristoforo Colombo 98

- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 9, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 10, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 11, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 12, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 13, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 14, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 15, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 17, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 18 CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 19, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 25, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 26, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 27, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 30, CAT. C/6, MQ. 13
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 44, CAT. C/2, MQ. 9



- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 46, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 48 CAT. C/6, MQ. 22
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 54, CAT. C/2, MQ. 10
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 55, CAT. C/6, MQ. 21
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 65, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 66, CAT. A/3, VANI 4,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 75, CAT. A/3, VANI 4,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 92, CAT. C/6, MQ. 29
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 93, CAT. C/2, MQ. 9
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 98, CAT. C/6, MQ. 24
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 99, CAT. C/6, MQ. 18
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 103, CAT. C/2, MQ. 9
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 104, CAT. C/6, MQ. 21
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 105, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 106, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 107, CAT. C/6, MQ. 22
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 111, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 117, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 118, CAT. A/3, VANI 4
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 119, CAT. A/3, VANI 6
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 137, CAT. C/6, MQ. 29
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 140, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 141, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 144, CAT. C/6, MQ. 18
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 147, CAT. C/6, MQ. 29
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 148, CAT. C/2, MQ. 9
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 149, CAT. C/6, MQ. 21
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 150, CAT. C/6, MQ. 26
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 152, CAT. C/6, MQ. 22
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 153, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 157, CAT. A/3, VANI 4
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 159, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 162, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 165, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 168, CAT. A/3, VANI 7,5
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 169, CAT. A/3, VANI 4
- FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 170, CAT. A/3, VANI 6

◦ FORM. 9371 DEL 02.10.2019 DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO TRIB. ROMA IN DATA 23.09.2019 REP. 21060 A FAVORE BANCA DEL FUCINO S.P.A. SEDE ROMA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SEDE ROMA SINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 6.500.000,00 ; GRAVA TRA L'ALTRO SULL'IMMOBILE IN PORTO RECANATI, FOGLIO 9 PART. 1291 SUB. 48, 54, 55, 92, 93, 98, 99, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 25, 26, 104, 105, 106, 107, 137, **138**, 140, 141, 144, 147, 148, 149, 150, 152, 44, 46, 11, 153, 157, 27, 30, **34**, 36, 37, 38, 9, 117, 118, 119, 159, 162, 65, 66, **125**, 165, 168, 169, 170, 75.

***N.B. I subalterni evidenziati in grassetto e sottolineati, risultano venduti a terzi.***

• FORM. 6873 DEL 15.06.2021 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE MASSA DEI CREDITORI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ED A CARICO DI RESIDENZIALE RIVA MUSONE SRL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEDE ROMA.



#### **A.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE**

*PR1) Via Colombo n. 98 (Complesso turistico –residenziale denominato “I Navigatori”)*

I fabbricati a palazzina di tre livelli fuori terra del complesso turistico residenziale *I Navigatori* sono stati realizzati con struttura in cemento armato gettato in opera e presentano coperture a falde inclinate. I solai sono del tipo in latero-cemento traliccio e travetti precompressi prefabbricati. Le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni sono in PVC e quelli esterni sono in alluminio verniciato.

Il corpo di fabbrica degli edifici è servito da n°1 scala interna rivestita in travertino e da un ascensore. Le aree esterne sono in parte a verde ed in parte pavimentate con piastrelle in cotto industriale.

Al piano seminterrato è posta l’autorimessa suddivisa in box auto, cui si accede mediante rampa chiusa con una serranda metallica elettrica. Il pavimento è stato realizzato in battuto di cemento ed i singoli box sono forniti di porte basculanti . Tutte le unità immobiliari residue ancora di proprietà Riva Musone srl risultano allo stato di “finito abitabile”.

Le finiture interne degli appartamenti sono di buon livello. I pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera. Le unità sono dotate di portone di ingresso blindato e di impianto autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso igienico e sanitario.

Le condizioni di manutenzione sia delle parti esterne che di quelle interne ultimate sono buone.



## *Uffici*

Medesime caratteristiche e considerazioni possono essere ritenute valide per le tre unità ad uso ufficio privato e ad uso ufficio pubblico.

## ***PR2) Via Vasco De Gama, 2 (Complesso turistico –residenziale denominato “Villaggio Riva Musone”)***

Le unità immobiliari sono poste all'interno dei villini quadrifamiliari del complesso turistico residenziale “Riva Musone realizzati con struttura in cemento armato gettato in opera con coperture a falde inclinate. I solai sono del tipo in latero-cemento. Le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato.

Le aree esterne sono in parte a verde ed in parte pavimentate con piastrelle in cotto industriale.

Tutte le unità immobiliari residue ancora di proprietà Riva Musone srl risultano allo stato di “finito abitabile”.

Le finiture interne degli appartamenti, per quanto piuttosto datate, sono di buon livello. I pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, gli infissi esterni in PVC con vetrocamera. Le unità sono dotate di impianto autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso igienico e sanitario.

Le condizioni di manutenzione sia delle parti esterne che di quelle interne sono discrete.

## ***PR3) Terreni***

I terreni oggetto di perizia risultano allo stato incolto ed in condizioni di manutenzioni mediocri.



#### ***PR4) Locali ad uso commerciale in Via C. Colombo “Jet Residence”***

Il locale commerciale e quello ad uso magazzino sono coperti da struttura metallica a tubolari, hanno tamponature in muratura intonacata e tinteggiata con ampi infissi in alluminio.

I locali versano in condizioni di stato di abbandono e necessitano di un rilevante intervento di ristrutturazione.

#### ***PR5) Unità residenziale in Via Vivaldi angolo Via Amudsen***

L'immobile all'interno del quale è ubicata l'unità in oggetto è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera e presenta copertura piana. I solai sono del tipo in latero-cemento. Le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno verniciato.

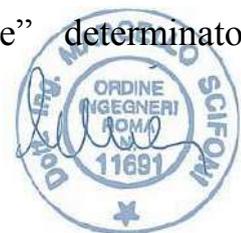
Le finiture interne dell'appartamento, per quanto piuttosto datate, sono di livello discreto. I pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, gli infissi esterni in legno.

Le condizioni di manutenzione sia delle parti esterne che di quelle interne sono discrete.

### **A.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA**

#### **Immobili realizzati**

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato del singolo bene è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo. Tale metodo si basa sul parametro “valore unitario di superficie commerciale” determinato per



comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.



Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le

stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto A.5, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per unità residenziali ubicate nel Comune di Porto Recanati, Loreto e Civitanova Marche.

### **Terreni edificabili**

Per la stima delle aree edificabili sono stati adottati il metodo di incidenza dell'area sul valore del costruito ed il metodo del costo di costruzione che consiste nell'eseguire un'analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie, con l'incremento percentuale per spese generali ed utili d'impresa, determinando il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.

## **A.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **Immobili realizzati**

Le valutazioni estimative che seguono hanno tenuto conto delle seguenti assunzioni.

#### Superfici



Le superfici sono state determinate sulla base dei dati forniti dalla Proprietà oltre che dalle planimetrie catastali verificandole a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati.

#### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso attuali sono state desunte dai documenti forniti dalla Proprietà (titoli edilizi e documentazione catastale).

#### Verifiche catastali / urbanistiche / edilizie

Sono state condotte, ove possibile, verifiche relative a questioni di diritto etc. ed è stata verificata la situazione catastale/urbanistico/edilizia sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà.

Sono state inoltre effettuate verifiche documentali circa la regolarità urbanistico/edilizia e la conformità alle normative vigenti sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà ed attraverso la consultazione on line delle norme di pianificazione del territorio.

#### Contratti di locazione in essere e/o in corso di sottoscrizione

Nella presente valutazione sono stati analizzati i documenti relativi ai contratti di locazione e le informazioni fornite dalla Proprietà relativamente ai dati economici dei contratti in essere e/o passati.

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale, direzionale e commerciale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.



# LOCALI COMMERCIALI

## Indagine di mercato

**Negozio in Vendita**  
Porto Recanati - Piazza Fratelli Blancandi

da € 145.111,18

5 locali | 124 m<sup>2</sup> superficie | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te | Rata mutuo da € 349/mese

**Descrizione**

NEGOZIO A PORTO RECANATI (MC) - LOTTO N.9 - PIAZZA BRANCONDI

Il negozio risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Porto Recanati al Foglio 11, Part. 531, sub. 35 e sub. 45.

Il negozio è situato al piano terra di una palazzina con accesso dalla galleria interna e da via Cavour. Ha una superficie

€ 1.170,00/mq

**Locale commerciale in Vendita**  
Porto Recanati - Montatrice

€ 120.000

1 locale | 98 m<sup>2</sup> superficie | 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te | Rata mutuo da € 284/mese

**Descrizione**

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI CIRCA 98 MQ A PORTO RECANATI (MC)

ID 1929: PORTO RECANATI (MC) - VIA MONTATRICE n.2

Finint Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l. propone in vendita una unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di

€ 1.220,00/mq



immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci

Locale commerciale in Vendita  
Porto Recanati - Montatrice

€ 140.000 | 4 locali | 114 m<sup>2</sup> superficie | Ep. 1 bagno

Troviamo il mutuo ideale per te | Rata mutuo da € 331/mese

Descrizione

NEGOZIO AL PIANO TERRA DI CIRCA 114 MQ A PORTO RECANATI (MC)  
ID: 1937 | PORTO RECANATI (MC) - VIA MONTATRICE n. 8

Finitit Revalue Agenzia Immobiliare S.r.l. propone in vendita una unità immobiliare ad uso commerciale facente parte di

LEGGI TUTTO

€ 1.230,00/mq

Dai valori riscontrati dall'indagine svolta, è stato determinato un valore medio a metro quadro per negozi pari a circa **1.200,00 €/mq**. In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano *pari a circa 1.000,00 €/mq*.

### Consultazione valori OMI

Nella zona dove è ubicato il locale commerciale di via Colombo (Jet Residence) l'Agenzia delle Entrate non riporta valori per attività commerciali, pertanto si è preso come riferimento la zona limitrofa. Per i locali commerciali i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.800,00 €/mq.

In considerazione della tipologia degli immobili in esame, delle loro caratteristiche e della loro posizione periferica, il valore minimo di **1.200,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: PORTO RECANATI

Fascia/zona: Semicentrale/ABITATO AD OVEST DELLA LINEA FERROVIARIA, VIE MONTARICE, BRODOLINI, SORCINELLI, BRONZINI, DELLE VILLE, BOCCI, VIALE DEI PINI  
Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

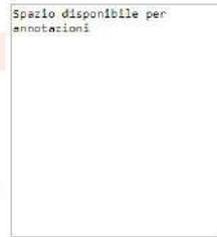
Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacanina, Bolognole, Caldarolo, Camporotondo di Fiastrone, Castelminio, Castelnuovo sul Tevere, Cessapanzano, Colmarano, Fiasole, Fiorimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievevigliano, Pioraco, San Ginesio, Sant'Angelo in Pontano, Sarzano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Ussita e Visso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1200	1800	L	6	9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(1.000,00 \text{ €/mq} + 1.200,00 \text{ €/mq})/2 = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

## UFFICI

### Indagine di mercato



subito IMMOBILIARE

Accedi Registrati Inserisci annuncio

Ricerca simili attività commerciale bar capannoni commerciali milano commerciale ufficio contratto magazzino commerciale magazzino commerciale

Torna alla ricerca Subito.it > Uffici e locali commerciali > Marche > Macerata (Prov.) > Porto Recanati

UFFICI E LOCALI COMMERCIALI

31 gen alle 12:33 ID: 388620498

**Ufficio commerciale**

PORTO RECANATI (MC)

**199.000 €**

Calcola la tua assicurazione casa  
Calcola Mutuo

AZIENDA  
Immobiliare Alfio Natalini

**Dati principali**

108 mq 5 Locali Terra 1 Bagno

**Descrizione**

Proponiamo in vendita a Porto Recanati ufficio commerciale di 108 mq sito al piano terra e con parcheggio nella zona circostante.

Ufficio commerciale  
199.000 €

Con Carta Oro €200 di

Contatta

€ 1.840,00/mq

**Porto Recanati 98 Metri Quadri 120.000 Euro**

Uffici

Vendita 98 mq 1 locali senza box 120000 porto recanati mc

repubblica.it 1 year fa

€ 1.220,00/mq

**Porto Recanati 52 Metri Quadri 100.000 Euro**

Uffici

Pietro micca via vendita 52 mq buono 100000 porto recanati mc

repubblica.it 1 year fa

€ 1.900,00/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli uffici pari a circa **1.650,00 €/mq**.

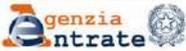


In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa: **1.400,00 €/mq.**

### Consultazione valori OMI

Per gli uffici i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.300,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq.

In considerazione della tipologia degli immobili in esame e della loro posizione in una zona prettamente residenziale, il valore medio di **1.450,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: **MACERATA**

Comune: **PORTO RECANATI**

Fascla/zona: **Semicentrale/ABITATO AD OVEST DELLA LINEA FERROVIARIA, VIE MONTARICE, BRODOLINI, SORCINELLI, BRONZINI, DELLE VILLE, BOCCI, VIALE DEI PINI**

Codice zona: **C1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 4° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquaciana, Bolognola, Calderola, Comorotondo di Fiastone, Castelsantangelo sul Neris, Cessapalombo, Colmurano, Fiestra, Fiorimonte, Gogolice, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliano, Pioraco, San Ginesio, Sant'Angelo in Pontano, Sorano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Ussita e Visso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2015.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1200	1700	L	5	7,1	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni




Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:



$$(1.400,00 \text{ €/mq} + 1.450,00 \text{ €/mq})/2 = \text{in c.t. } 1.430,00 \text{ €/mq}$$

## RESIDENZIALE

### Indagine di mercato



The screenshot shows a real estate listing on Immobiliare.it. The main image is a living and dining area with a blue sofa and a dining table. A smaller image shows the kitchen. The listing details are as follows:

- Quadrilocale buono stato, terzo piano, Porto Recanati**
- Porto Recanati**
- € 128.000**
- 4 locali** | **80 m<sup>2</sup> superficie** | **1 bagno** | **3 piano**
- Buttons: **Troviamo il mutuo ideale per te** and **Ricevi una stima immediata >**
- Descrizione**
- APPARTAMENTO IN VENDITA A PORTO RECANATI. QUARTIERE NORD - SCOSSICCI**
- PORTO RECANATI** – località Scossicci, proponiamo in vendita, appartamento in un piccolo complesso residenziale di 8 unità immobiliari. L'appartamento proposto è un quadrilocale, ubicato al 2° ed ultimo piano dell'edificio e si compone di un ampio soggiorno comunicante con lo spazioso terrazzino, un angolo cottura, un disimpegno su cui si affacciano

€ 1.600,00/mq



**immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 172 Successivo >



**Quadrilocale via Amerigo Vespucci, Porto Recanati**  
Porto Recanati • Via Amerigo Vespucci

€ 150.000 4 locali 80 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno T piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata >

**Descrizione**

APPARTAMENTO A SCOSSICCI A 200 MT DAL MARE

A Scossicci di Porto Recanati, a 200 mt dal mare, proponiamo appartamento di 75 mq in piccola palazzina senza ascensore al secondo piano e mezzo, composto da ingresso su ampio soggiorno cucina con terrazzo abitabile, cucinotto, camera matrimoniale, ampia cameretta con balcone vista mare e bagno. Ottima soluzione. Compresa anche soffitta ed uso lastrico condominiale. Eco bonus approvato con rifacimento esterno con cappotto, caldaie, finestre tutto a costo zero. Possibilità di acquisto di un garage. Solo interessati.

€ 1.670,00/mq

**immobiliare.it** Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 1 di 172 Successivo >



**Bilocale viale Cristoforo Colombo, Porto Recanati**  
Porto Recanati • Viale Cristoforo Colombo

€ 73.000 2 locali 40 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 4 piano

Troviamo il mutuo ideale per te Ricevi una stima immediata >

**Descrizione**

PORTO RECANATI

A Porto Recanati, in uno dei luoghi di villeggiatura più incantevoli delle Marche, proponiamo in vendita un appartamento nel residence JET RESIDENCE, un complesso moderno immerso nel verde a circa 300 metri dal mare. L'appartamento è composto da: soggiorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale e bagno. Possibilità di affittarlo fino ad un massimo di 4 persone con rendita di € 500 a settimana. Il JET RESIDENCE offre numerosi servizi: piscina, campi da tennis, bocce, minigolf, calcetto, giardino, parcheggio recintato e custodito, bar-tobaccheria nella hall, bar-pizzeria in piscina, reception, ascensori, spiaggia attrezzata e convenzionata con bar, pizzeria e ristorante.

€ 1.820,00/mq



Immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > Precedente 1 di 172 Successivo >

20 Foto Planimetria Video

**Trilocale via Pigafetta 6, Porto Recanati**  
Porto Recanati • Via Pigafetta 6

€ 139.000 **3** locali **57 m<sup>2</sup>** superficie **1** bagno **1** piano

Troviamo il mutuo ideale per te [Calcola mutuo](#) [Consulenza mutuo](#)

Descrizione

TRELOCALI RISTRUTTURATO CON VISTA MARE E ASCENSORE

Rif: 00357 - In zona Scossici, a 200 mt dalla spiaggia e dal parco divertimenti Malibù e a pochi km dalla riviera del Parco del Monte Conero, proponiamo in vendita un appartamento 3 locali con vista mare, ristrutturato recentemente sia internamente che esternamente, situato al piano secondo di un piccolo complesso residenziale, con ascensore.

€ 2.440,00/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa **1.880,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **1.600,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

Per le abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.100,00 €/mq ad un massimo di 1.450,00 €/mq.



In considerazione della tipologia degli immobili in esame, si assume il valore medio tra quelli indicati tra 1.000,00 e 2.200,00 €/mq e cioè pari a **1.600,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.

**agenzia entrate**  
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1  
 Provincia: MACERATA  
 Comune: PORTO RECANATI  
 Fascia/zona: Periferica/LOCALITÀ SCOSSICCI  
 Codice zona: D1  
 Microzona: 2  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2021 resta scoperta la rilevazione nei comuni di Acquaciana, Bolognola, Caldarola, Camporotondo di Fiastone, Castelraimondo, Castelantangelo sul Nera, Cessapalombo, Colmurano, Fiastone, Fiorimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliana, Pioraco, San Ginesio, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Ussita e Visso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6	8	L
Box	Normale	600	900	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1800	2500	L	7,5	10	L

Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$€ (1.600,00 €/mq + 1.600,00 €/mq)/2 = 1.600,00 €/mq$$



## BOX AUTO

### Indagine di mercato

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per i box auto pari a circa **1000,00 €/mq.**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **850,00 €/mq.**



**Garage - Box in Vendita**  
Porto Recanati

€ 70.000 63 m<sup>2</sup> superficie

**Descrizione**

porto recanati centro - vendesi garage 2/3 posti auto con bagno, posizione centralissima, prezzo non negoziabile

**Caratteristiche**

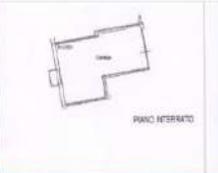
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO:	DK-76144240 - 20/05/2020
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Garage - Box
SUPERFICIE	63 m <sup>2</sup>
IPANO	Seminterrato, con accesso disabili
DISPONIBILITÀ	Libero

€ 1.160,00/mq



immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 7 di 9 Successivo >


**Garage - Box in Vendita**  
Porto Recanati - Via Montarice

€ 34.000 36 m<sup>2</sup> superficie

Descrizione

VENDO GARAGE CON RECUPERO FISCALE DI EURO 17.000

GRANDE GARAGE ADATTO ANCHE PER RIMESSAGGIO IMBARCAZIONE, ENTRATA MOLTO COMODA

In pratica un garage di 36 mq adatto anche per il rimessaggio di un gommone considerando la detrazione fiscale si acquisterebbe a soli 450 euro al mq OCCASIONE DA NON PERDERE.

€ 950,00/mq

immobiliare.it Estero Agenzie Prezzi immobili Valuta casa Mutui

< Lista annunci > < Precedente 9 di 9 Successivo >





8 Foto | Planimetria

**Garage - Box in Vendita**  
Porto Recanati - via del frantoio

€ 22.000 22 m<sup>2</sup> superficie

Descrizione

ACQUISTO CON DETRAZIONE FISCALE. IL PREZZO? CHIAMA al 335425439

Si vende un garage dove è possibile effettuare la detrazione fiscale del 50% Situato a Porto Recanati Via del frantoio N° 20.

€ 1.000,00/mq



## Consultazione valori OMI

Per i box auto i valori di mercato oscillano da un minimo di 600,00 €/mq ad un massimo di 900,00 €/mq.

In considerazione della tipologia degli immobili in esame e dell'ampia disponibilità di parcheggi nella zona, il valore medio di **750,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MACERATA

Comune: PORTO RECANATI

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA SCOSSICCI

Codice zona: D1

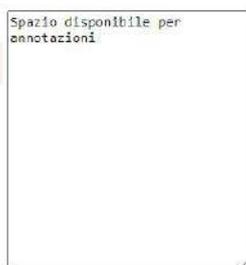
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacanina, Bolognola, Calderola, Camporotondo di Fiastone, Castelraimondo, Castelsantangelo sul Neris, Cessepalombio, Colmignano, Fiasstra, Fioradimonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pieveviggiana, Fiorano, San Ginesio, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Ussita e Visso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	4	5,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1700	2200	L	6	8	L
Box	Normale	600	900	L	2,5	3,8	L
Ville e Villini	Normale	1800	2500	L	7,5	10	L



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(850,00 \text{ €/mq} + 750,00 \text{ €/mq})/2 = 800,00 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto riscontrato, la stima dei beni verrà determinata applicando alle superfici delle singole porzioni del complesso edilizio opportunamente



ragguagliate per destinazione d'uso, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione i seguenti valori unitari:

- Locali commerciali : **€/mq 1.100,00**
- Uffici : **€/mq 1.430,00**
- Appartamenti : **€/mq 1.600,00**
- Box Auto : **€/mq 800,00**
- Posto Auto scoperto: **€/mq 800,00x0,5 = €400,00/mq**

### **Nota sulle valutazioni**

Si evidenzia che per le unità immobiliari del Villaggio “Riva Musone” è stato inserito un coefficiente di manutenzione pari 0,9 in quanto gli appartamenti e pertinenze necessitano di lavorazioni di ripristino di intonaci esterni, adeguamento impianti, dovuti all'età di edificazione. Per il locale commerciale all'interno del Jet Residence è stato adottato un coefficiente di manutenzione pari a 0,7 in considerazione dello stato di assoluto degrado mentre per l'appartamento di via Amudsen un coefficiente di manutenzione di 0,8 per gli interventi che necessariamente dovranno essere effettuati all'atto della restituzione dopo il lungo periodo di locazione (10 anni).

Le unità immobiliari occupate da affittuari o altro tipo di contratto sono stati ribassati di una somma forfetaria pari ad € 10.000,0 per spese di pulizia, legali e tecniche.

L'unità immobiliare censita al Foglio 9, part. 771, sub 4 risulta difforme rispetto al titolo edilizio ed alla planimetria catastale. Per questa unità è stato applicato un ribasso pari ad € 15.000,00 per le spese tecniche (CILA a sanatoria) e i necessari lavori di ripristino dell'appartamento (demolizione/ricostruzione tramezzature e pavimenti, adeguamento impianti idraulici ed elettrici)



**PRI) Via Colombo n. 98 (Complesso turistico –residenziale denominato “I Navigatori”)  
civico 96**

	FOGLIO	PART.	SUB	CAT	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFF. DI DESTIN.	COEFF. DI MANUT.	SUL. RAGG. (mq)	PREZZO UNIT. (€/mq)	VALORE DI MERCATO	VALORE COMP.UNITA'
1	9	1291	65	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 167 936,00
					Balcone	17,20	0,30	1,00	5,16	1 600,00	€ 8 256,00	
2	9	1291	66	A/3	Bilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 96 720,00
					Balcone	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
3	9	1291	75	A/3	Bilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 96 720,00
					Balcone	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
4	9	1291	111	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 195 744,00
					Portico	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
					Giardino	190,90	0,10	1,00	19,09	1 600,00	€ 30 544,00	
Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/12/2017											A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 185 744,00
5	9	1291	117	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 167 936,00
					Balcone	17,20	0,30	1,00	5,16	1 600,00	€ 8 256,00	
Unità immobiliare occupata con contratto di comodato gratuito											A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 157 936,00
6	9	1291	118	A/3	Bilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 96 720,00
					Balcone	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
7	9	1291	119	A/3	Trilocale	85,60	1,00	1,00	85,60	1 600,00	€ 136 960,00	€ 145 408,00
					Balcone	17,60	0,30	1,00	5,28	1 600,00	€ 8 448,00	
Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/07/2016											A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 135 408,00
8	9	1291	153	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 204 824,00
					Portico	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
					Giardino	247,65	0,10	1,00	24,77	1 600,00	€ 39 624,00	
9	9	1291	157	A/3	Bilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 134 424,00
					Portico	7,50	0,30	1,00	2,25	1 600,00	€ 3 600,00	
					Giardino	247,65	0,10	1,00	24,77	1 600,00	€ 39 624,00	
10	9	1291	159	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 167 936,00
					Balcone	17,20	0,30	1,00	5,16	1 600,00	€ 8 256,00	
11	9	1291	162	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 167 936,00
					Balcone	17,20	0,30	1,00	5,16	1 600,00	€ 8 256,00	
12	9	1291	165	A/3	Quadrilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 96 720,00
					Balcone	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
13	9	1291	168	A/3	Quadrilocale	99,80	1,00	1,00	99,80	1 600,00	€ 159 680,00	€ 167 936,00
					Balcone	17,20	0,30	1,00	5,16	1 600,00	€ 8 256,00	
14	9	1291	169	A/3	Bilocale	57,00	1,00	1,00	57,00	1 600,00	€ 91 200,00	€ 96 720,00
					Balcone	11,50	0,30	1,00	3,45	1 600,00	€ 5 520,00	
15	9	1291	170	A/3	Trilocale	85,60	1,00	1,00	85,60	1 600,00	€ 136 960,00	€ 145 408,00
					Balcone	17,60	0,30	1,00	5,28	1 600,00	€ 8 448,00	
1	9	1291	44	C/2	Cantina	9,00	0,25	1,00	2,25	1 600,00	€ 3 600,00	€ 3 600,00
2	9	1291	54	C/2	Cantina	10,00	0,25	1,00	2,50	1 600,00	€ 4 000,00	€ 4 000,00
3	9	1291	93	C/2	Cantina	9,00	0,25	1,00	2,25	1 600,00	€ 3 600,00	€ 3 600,00
4	9	1291	103	C/2	Cantina	9,00	0,25	1,00	2,25	1 600,00	€ 3 600,00	€ 3 600,00



5	9	1291	148	C/2	Cantina	9,00	0,25	1,00	2,25	1 600,00	€ 3 600,00	€ 3 600,00
1	9	1291	9	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
2	9	1291	10	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
3	9	1291	11	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
4	9	1291	12	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
5	9	1291	13	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
6	9	1291	14	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
7	9	1291	15	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
8	9	1291	17	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
9	9	1291	18	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
10	9	1291	19	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
11	9	1291	25	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
12	9	1291	26	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
13	9	1291	27	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
14	9	1291	30	C/6	Posto auto	13,00	1,00	1,00	13,00	400,00	€ 5 200,00	€ 5 200,00
1	9	1291	46	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
2	9	1291	48	C/6	Box	22,00	1,00	1,00	22,00	800,00	€ 17 600,00	€ 17 600,00
3	9	1291	55	C/6	Box	21,00	1,00	1,00	21,00	800,00	€ 16 800,00	€ 16 800,00
4	9	1291	92	C/6	Box	29,00	1,00	1,00	29,00	800,00	€ 23 200,00	€ 23 200,00
5	9	1291	98	C/6	Box	24,00	1,00	1,00	24,00	800,00	€ 19 200,00	€ 19 200,00
					Pertinenza dell'Unità immobiliare al f. 9, part 1291, sub 111 occupata con contratto di locazione scaduto il 31/12/2017							
6	9	1291	99	C/6	Box	18,00	1,00	1,00	18,00	800,00	€ 14 400,00	€ 14 400,00
7	9	1291	104	C/6	Box	21,00	1,00	1,00	21,00	800,00	€ 16 800,00	€ 16 800,00
8	9	1291	105	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
					Pertinenza dell'Unità immobiliare al f. 9, part 1291, sub 117 occupata con contratto di comodato gratuito							
9	9	1291	106	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
10	9	1291	107	C/6	Box	22,00	1,00	1,00	22,00	800,00	€ 17 600,00	€ 17 600,00
11	9	1291	137	C/6	Box	29,00	1,00	1,00	29,00	800,00	€ 23 200,00	€ 23 200,00
12	9	1291	140	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
13	9	1291	141	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
14	9	1291	144	C/6	Box	18,00	1,00	1,00	18,00	800,00	€ 14 400,00	€ 14 400,00
15	9	1291	147	C/6	Box	29,00	1,00	1,00	29,00	800,00	€ 23 200,00	€ 23 200,00
16	9	1291	149	C/6	Box	21,00	1,00	1,00	21,00	800,00	€ 16 800,00	€ 16 800,00
17	9	1291	150	C/6	Box	26,00	1,00	1,00	26,00	800,00	€ 20 800,00	€ 20 800,00
18	9	1291	152	C/6	Box	22,00	1,00	1,00	22,00	800,00	€ 17 600,00	€ 17 600,00
										<b>TOTALE</b>		<b>€ 2 555 888,00</b>
1	9	1227	6	A/3	Bilocale	55,50	1,00	1,00	55,50	1 600,00	€ 88 800,00	€ 108 464,00
					Balcone	13,30	0,30	1,00	3,99	1 600,00	€ 6 384,00	
					Giardino	83,00	0,10	1,00	8,30	1 600,00	€ 13 280,00	
2	9	1227	7	A/3	Trilocale	77,80	1,00	1,00	77,80	1 600,00	€ 124 480,00	€ 152 880,00
					Balcone	16,50	0,30	1,00	4,95	1 600,00	€ 7 920,00	
					Giardino	128,00	0,10	1,00	12,80	1 600,00	€ 20 480,00	
					Unità immobiliare occupata con contratto di comodato gratuito						A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 142 880,00
3	9	1285	2	A/3	Bilocale	55,50	1,00	1,00	55,50	1 600,00	€ 88 800,00	€ 103 824,00
					Balcone	13,30	0,30	1,00	3,99	1 600,00	€ 6 384,00	
					Giardino	54,00	0,10	1,00	5,40	1 600,00	€ 8 640,00	
					Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 30/11/2020						A detrarre spese legali	-€ 10 000,00



												€ 93 824,00
1	9	1250	1	A/10	Ufficio	47,30	1,00	1,00	47,30	1 430,00	€ 67 639,00	€ 72 358,00
					Portico	11,00	0,30	1,00	3,30	1 430,00	€ 4 719,00	
1	9	1251	2	B/4	Ufficio	59,70	1,00	1,00	59,70	1 430,00	€ 85 371,00	€ 87 644,70
					Portico	5,30	0,30	1,00	1,59	1 430,00	€ 2 273,70	
2	9	1251	3	B/4	Ufficio	102,20	1,00	1,00	102,20	1 430,00	€ 146 146,00	€ 147 304,30
					Portico	2,70	0,30	1,00	0,81	1 430,00	€ 1 158,30	
										<b>TOTALE</b>		€ 652 475,00

In un'ipotesi di vendita in blocco dell'intero lotto di immobili facenti parte del complesso turistico residenziale "I Navigatori" è ragionevole applicare un abbattimento percentuale sul valore desunto dalla somma di quello delle singole unità immobiliari che può essere ragionevolmente assunto nella misura del 25% che rappresenta il margine operativo lordo dell'operazione immobiliare da parte dell'investitore. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero lotto sarà:

civ. 96 € 2.555.888,00 – 25% = € 1.916.916,00 in c.t. € **1.917.000,00**

civ 98 € 652.475,00 – 25% = € 489.356,25 in c.t. € **489.000,00**

**PR2) Via Vasco De Gama, 2 (Complesso turistico –residenziale denominato “Villaggio Riva Musone”)**

F O G L IO	PART	SUB.	CAT.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFF. DI DESTIN.	COEFF. DI MAN UT.	SUL. RAGG. (mq)	PREZZO UNIT.(€/mq)	VALORE DI MERCATO		
1	9	728	2	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	€ 140 745,60
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	165,00	0,10	0,90	14,85	1 600,00	€ 23 760,00	
	Unità immobiliare occupata con contratto di locazione con scadenza il 31/08/2023									A detrarre 3% perché non disponibile nell'immediatezza	-€ 4 222,37	
											€ 136 523,23	
2	9	729	1	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	€ 138 585,60
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	150,00	0,10	0,90	13,50	1 600,00	€ 21 600,00	
Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/08/2020									A detrarre spese legali	-€ 10 000,00		



												€ 128 585,60
3	9	730	3	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	130,00	0,10	0,90	11,70	1 600,00	€ 18 720,00	€ 135 705,60
		Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/12/2019									A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 125 705,60
4	9	731	4	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	140,00	0,10	0,90	12,60	1 600,00	€ 20 160,00	€ 137 145,60
		Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/05/2020									A detrarre spese legali	-€ 10 000,00
												€ 127 145,60
5	9	740	2	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	145,00	0,10	0,90	13,05	1 600,00	€ 20 880,00	€ 137 865,60
6	9	741	1	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	150,00	0,10	0,90	13,50	1 600,00	€ 21 600,00	€ 138 585,60
7	9	742	3	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	150,00	0,10	0,90	13,50	1 600,00	€ 21 600,00	€ 138 585,60
8	9	743	4	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	140,00	0,10	0,90	12,60	1 600,00	€ 20 160,00	€ 137 145,60
9	9	752	3	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	96,00	0,10	0,90	8,64	1 600,00	€ 13 824,00	€ 130 809,60
10	9	753	2	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	136,00	0,10	0,90	12,24	1 600,00	€ 19 584,00	€ 136 569,60
11	9	754	4	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	181,00	0,10	0,90	16,29	1 600,00	€ 26 064,00	€ 143 049,60



12	9	756	3	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	136,00	0,10	0,90	12,24	1 600,00	€ 19 584,00	<b>€ 136 569,60</b>
13	9	757	2	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	136,00	0,10	0,90	12,24	1 600,00	€ 19 584,00	<b>€ 136 569,60</b>
14	9	758	4	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	96,00	0,10	0,90	8,64	1 600,00	€ 13 824,00	<b>€ 130 809,60</b>
15	9	759	1	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	131,00	0,10	0,90	11,79	1 600,00	€ 18 864,00	<b>€ 135 849,60</b>
16	9	771	4	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	135,00	0,10	0,90	12,15	1 600,00	€ 19 440,00	<b>€ 136 425,60</b>
											A detrarre spese Tecniche/lavori per regolarizzazione	-€ 15 000,00
												<b>€ 121 425,60</b>
17	9	801	1	A/3	Porzione di quadrifamiliare	78,90	1,00	0,90	71,01	1 600,00	€ 113 616,00	
					Balcone	7,80	0,30	0,90	2,11	1 600,00	€ 3 369,60	
					Giardino	105,00	0,10	0,90	9,45	1 600,00	€ 15 120,00	<b>€ 132 105,60</b>
1	9	775	1	C/2	Magazzino	5,00	0,25	0,90	1,13	1 600,00	€ 1 800,00	<b>€ 1 350,00</b>
<b>TOTALE</b>											<b>€ 2 275 250,83</b>	
<b>TOTALE in c.t.</b>											<b>€ 2 275 250,00</b>	

In un'ipotesi di vendita in blocco dell'intero lotto di immobili facenti parte del complesso turistico residenziale "I Navigatori" è ragionevole applicare un abbattimento percentuale sul valore desunto dalla somma di quello delle singole unità immobiliari che può essere ragionevolmente assunto nella misura del 25% che rappresenta il margine operativo lordo dell'operazione immobiliare da parte dell'investitore. Pertanto il più probabile valore di mercato dell'intero lotto sarà:



€ 2.275.250,00 – 25% = € 1.706.437,50

in c.t. € **1.706.000,00**

**PR4) Locali ad uso commerciale in Via C. Colombo “Jet Residence”**

FOGLIO	T.	SUB.	CAT.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFF. DI DESTIN.	COEFF. DI MANUT.	SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNIT. (€/mq)	VALORE DI MERCATO €
9	855	5	C/1	Negoziò	52,70	1,00	0,70	36,89	1.100,00	40.579,00
				magazzino	20,00	0,40	0,70	5,60	1.100,00	6.160,00
				Tettoia	138,00	0,3 - 0,1	0,70	13,16	1.100,00	14.476,00
				Corte esclusiva	556,00	0,1	0,70	38,92	1.100,00	42.812,00
<b>TOTALE</b>										<b>104.027,00</b>

In c.t. € **104.000,00**

**PR5) Unità residenziale in Via Vivaldi angolo Via Amudsen**

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFF. DI DESTIN.	COEFF. DI MANUT.	SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO €
9	690	17	A/3	Appartamento	53,10	1	0,8	42,48	1.600,00	67.968,00
				Balcone	11,40	0,3	0,8	2,74	1.600,00	4.377,60
9	690	10	C/6	Box	21,00	1	0,8	16,80	800,00	13.440,00
								<b>62,02</b>		<b>85.785,60</b>
Unità immobiliare occupata con contratto di locazione scaduto il 31/05/2020									A detrarre spese	10.000,00
<b>TOTALE</b>										<b>75.785,60</b>

In c.t. € **76.000,00**

**PR3) Terreni edificabili**

Le valutazioni estimative che seguono hanno tenuto conto delle seguenti assunzioni.

Per la determinazione del più probabile del valore corrente di mercato del singolo bene allo stato finito sono stati utilizzati i valori sopra individuati in considerazione delle varie destinazioni d'uso.



La determinazione delle superfici degli immobili realizzabili è stata ottenuta facendo riferimento al Piano Urbanistico del Comune di Porto Recanati ed in particolare alla zona di *Piano Particolareggiato Malibù PP3* applicando i parametri indicati ai precedenti paragrafi e riportati nei calcoli successivi..

La consistenza dell'area oggetto della presente analisi viene desunta dai dati catastali che sono riassunti nella seguente tabella

PORTO RECANATI (MC)					
FOGLIO	PART.		QUALITA'	CLASSE	SUP.
9	616		seminativo		8 are-30 c. are
9	617		seminativo		3 are-60 c. are
9	1264		incolt, ster		2 are-3 c. are
9	1268		seminativo		50 are-70 c. are
9	1273		seminativo		15 are-69 c. are

Detti terreni, ad eccezione della part. 617 (percorso pedonale) sono all'interno del Piano Particolareggiato Malibù PP3, i cui dati progettuali risultano:

- Sup. Territoriale: 28.000 mq
- Volumetria massima realizzabile: 20.000 mc (escl. Volumetria esistente)
- Dotazione standard: da Tab. III di cui all'art. 29 delle NTA del PRG
- Altezza massima: 10,00 ml
- Destinazione d'uso: Ricettive per mc 6.500, Turistico Residenziali: 13.500

La superficie delle particelle interessate è pari a mq 7.672

FOGLIO	PART.	SUP.
9	616	830
9	617	
9	1264	203
9	1268	5070
9	1273	1569
<b>TOTALE</b>		<b>7672</b>

Considerando un' altezza di interpiano convenzionale di m 3,20 la superficie complessiva viene così determinata:



Volume Urbanistico assentito	5.480,00 mc
Destinazione d'uso Ricettive =	$5.480/3 = 1.827$ mc
Destinazione d'uso Turistico Residenziali =	$5.480/3 \times 2 = 3.653$ mc
Superficie Ricettive: $(1.827/3,20 \text{ m}) =$	570,94 mq
Superficie Turistico Residenziali: $(3.653/3,20 \text{ m}) =$	1.141,56 mq

I valori determinati dall'indagine di mercato e dalla consultazione valori OMI hanno determinato il valore unitario:

- Appartamenti: **€/mq 1.600,00**

In via approssimativa ma sufficientemente realistica si ritiene di poter assimilare il parametro unitario per la destinazione ricettiva a quello abitativo e pertanto si avrà:

PP3 - RIVA MUSONE	SUPERFICIE	Valore di Stima (€/mq)	VALUTAZIONE
Ricettivo	570,94	1600	€ 913 504,00
Turistico Residenziale	1141,56	1600	€ 1 826 496,00

Per cui:

**Ricavi dalla vendita della costruzione finita € 2.740.000,00**

**a) Metodo di incidenza dell'area**

Dato quindi il valore al finito di € **2.740.000,00** ed assumendo come valore dell'area già urbanizzata, in considerazione del lotto di terreno in esame e dei costi di urbanizzazione già sostenuti e da sostenere, in considerazione della posizione felice prossima al mare, una percentuale compresa tra il 10 ed il 14% del valore al finito, si ottiene:

$$€ 2.740.000,00 * 12,0\% = € 328.800,00$$



A tale cifra occorre sottrarre gli oneri da versare al Comune di Porto Recanati determinati come da calcoli di seguito riportati:

### CONTRIBUTO COSTO DI COSTRUZIONE, ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

	CALCOLO ONERI				
Ricettive	Ccc	570,94	46,28	€	26 423,10
	Up + Us	1826,67	16,01	€	29 244,99
Turistico Residenziali	Ccc	1 141,56	46,28	€	52 831,40
	Up + Us	3653,33	22,52	€	82 272,99
				€	190 772,48

TOTALE ONERI DA CORRISPONDERE € 190.772,50

Per cui:

Valore del terreno urbanizzato:

(€ 328.800,00 - € 190.772,50)= € 138.027,50

**In c.t. € 138.000,00**

#### **b) Metodo costo di costruzione**

Di seguito si valuta l'area utilizzando il secondo metodo che tiene conto degli effettivi utili derivanti dall'operazione di costruzione e vendita dei beni immobili.

Il valore dell'area risulterà dalla differenza tra il valore patrimoniale del costruito ed i costi da sostenere comprensivi degli utili di impresa.



Costi di realizzazione:

	MQ	Costo unitario	TOT. Parziale
<b>Riva Musone PP3</b>			
Ricettive	570,94	€ 1 200,00	€ 685 128,00
Turistico Residenziali	1 141,56	€ 1 000,00	€ 1 141 560,00
	1 712,50	<b>TOTALE</b>	<b>€ 1 826 688,00</b>

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 1 826 688,00</b>
-----------------------------	-----------------------

a) Costo di costruzione	€	1.826,688,00
b) Spese tecniche (7% di 1.826,688,00)	€	127.868,00
c) Oneri Comunali (Cfr. calcoli soprariportati)	€	<u>190.772,00</u>

**Totale costi di realizzazione € 2.145.328,00**

A detrarre inoltre:

• Oneri finanziari (3% dei costi per 2 anni)	€	96.540,00
• Oneri di commercializzazione (1,5%)	€	<u>41.100,00</u>

**Totale costi ed oneri € 2.282.968,00**

Valore della differenza € **2.740.000,00** - € **2.282.968,00** = € 457.032,00

Stimando un margine operativo lordo dell'operazione imprenditoriale del 15%, pari a € 342.445,00 si desume un valore del più probabile prezzo di mercato del lotto e dell'iniziativa immobiliare in esame pari a

€ 457.032,00 - € 342.445,00 = € 114.587,00

**In c.t. € 115.000,00**

Dalla media dei due valori ottenuti con i due criteri adottati si ha:



( € 138.000,00 + € 115.000,0 ) / 2 = € 126.500,00

**in c.t. € 126.000,00**

Per quanto riguarda la particella 617 (percorso pedonale di collegamento del Villaggio “Riva Musone” alla spiaggia) non si considera alcuna valutazione del terreno in quanto area che doveva essere già inclusa nella proprietà del villaggio.



E' inoltre essenziale tenere in considerazione che per indicazione esplicita del Piano Particolareggiato l'accesso al lotto dovrà essere esclusivamente quello esistente, ovvero dalla particella 28, adiacente alla 1264.



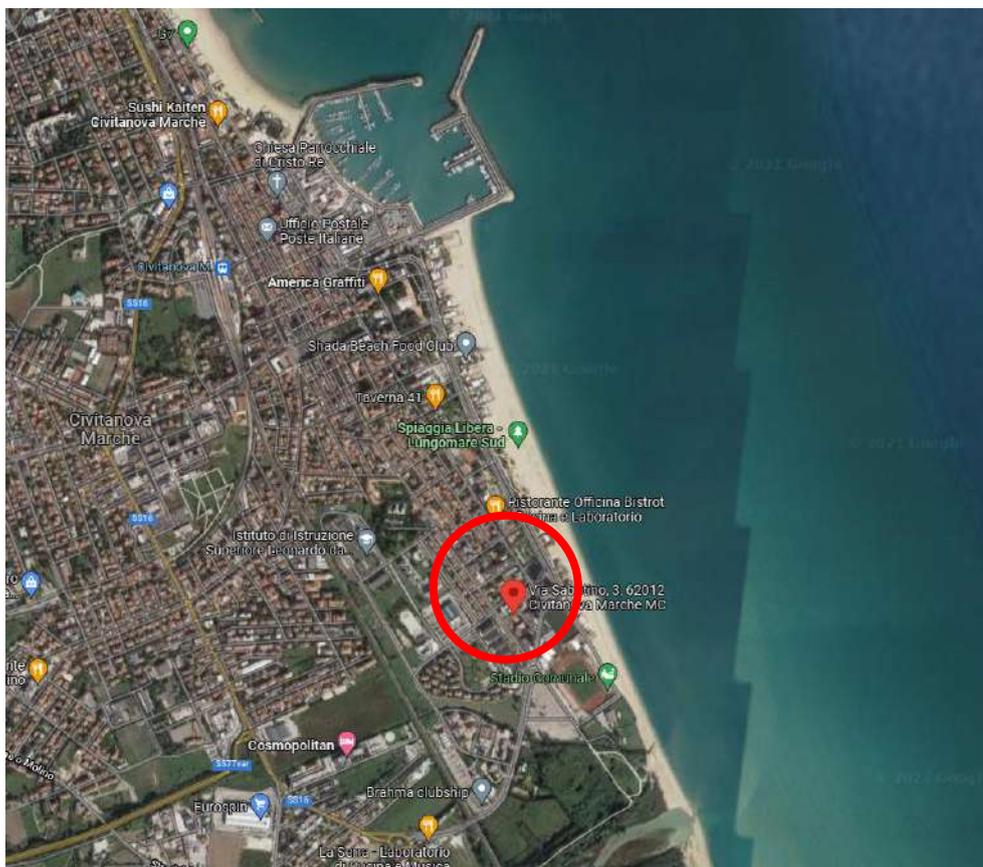
## **B) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC)**

### **B.1 LOCALIZZAZIONE**

I beni immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Civitanova Marche (MC) la cui popolazione è di circa 42.000 abitanti ed il cui paesaggio è caratterizzato dall'andamento collinare che degrada verso il litorale.

Gli spostamenti verso Roma e verso gli altri centri sono assicurati dalla linea ferroviaria oltre che dalle autolinee di trasporto pubblico.

Il cespite in oggetto, ubicato in Via Sabotino n. 3, è costituito da un appartamento con box privato sito al piano rialzato di una palazzina di tre piani, nella zona sud della città, a poche centinaia di metri dalla costa e a circa un chilometro dal porto. L'unità immobiliare presenta un duplice accesso pedonale e carrabile dalla via Sabotino.



## B.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI



L'unità immobiliare sita in Via Sabotino 3 a Civitanova Marche è ubicata in una palazzina di tre piani fuori terra ed uno seminterrato ed è costituita da un appartamento con annesso box auto.

L'accesso pedonale è garantito da cancello esterno che immette su area a verde prospiciente il fabbricato.

A margine dell'area a verde è ubicato l'accesso carrabile ai garage privati al piano seminterrato.

- **n°1 appartamento**

L'appartamento è situato al piano rialzato ed è costituito da cucina, soggiorno, bagno, una camera e due balconi.

- **n° 1 autorimessa**

Il garage si trova al piano seminterrato ha forma trapezoidale e accesso con saracinesca basculante.



## B.3 ASPETTI TECNICI-AMMINISTRATIVI

### B.3.1 Atti provenienza

Le unità immobiliari ad uso residenziale ed autorimessa risultano di proprietà della “RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.R.L.” in forza del seguente atto:

- Atto a rogito notaio Rossella Polimeni di Camerano (AN) in data 27/07/2004, Repertorio 6552/1605 del 27/07/2004, trascritto in data 02/08/2004, Registro Particolare 7798, Registro Generale 12442, con il quale la “RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.R.L.” acquista dalla Sig.ra ZIELINSKA Danuta la piena proprietà dei beni.



### B.3.2 Inquadramento urbanistico

Secondo il Piano Regolatore Generale di Variante del Comune di Civitanova Marche, approvato con delibera DEL. G. P. n. 280 del 5/7/2007 PRESA D'ATTO DEL. C.C. n. 23 del 7/5/08 (Adeguamento scritto-grafico)

L'unità immobiliare è in zona omogenea B: zone del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

PROVINCIA DI MACERATA

 **COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE**  
**VARIANTE GENERALE AL P. R. G.**

progettisti incaricati: Bernardo Secchi, Paola Viganò

**DEL. G.P. n.280 del 5/7/07 PRESA D'ATTO**  
**DEL. C.C n. 23 del 7/5/08 (Adeguamento scritto-grafico)**

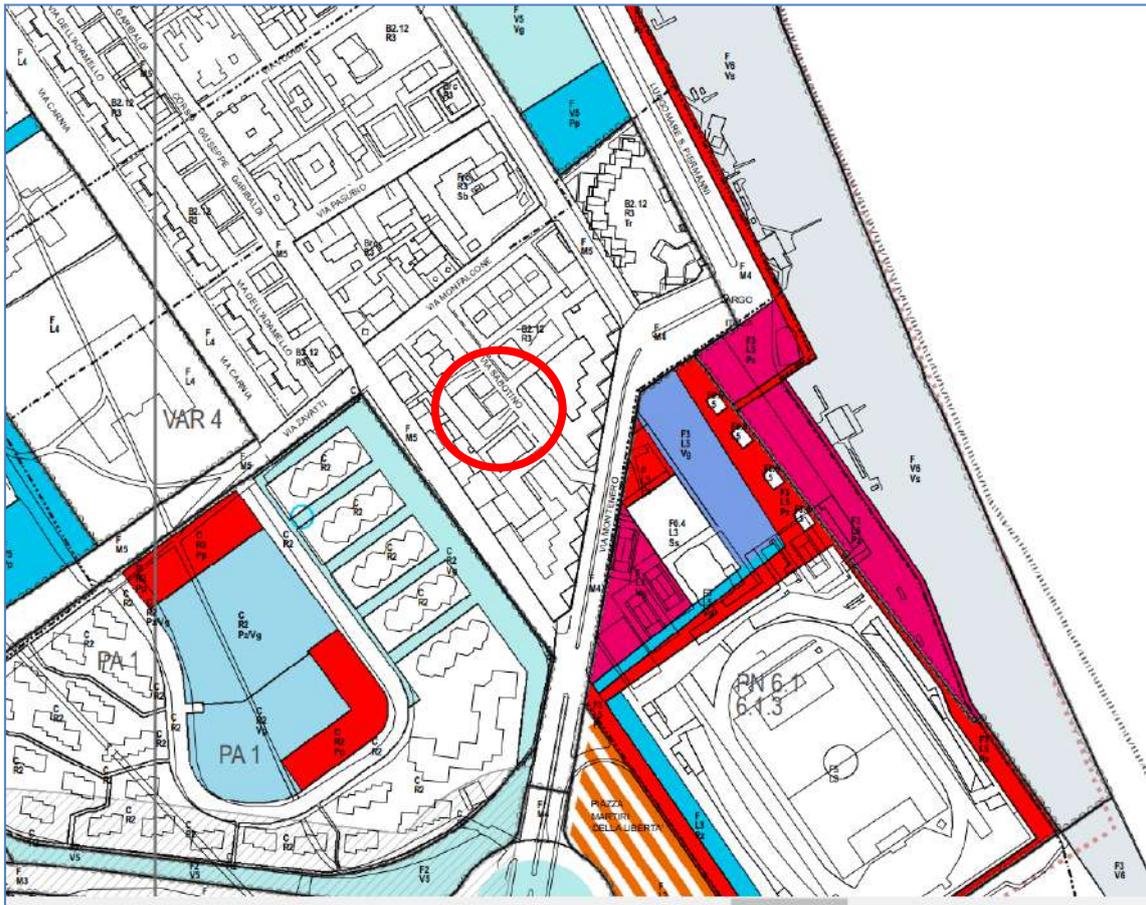
Maurizio Scarpecci  
Dirigente Pianificazione Territoriale e Progettazione Urbanistica

collaboratori interni: Roberto Alessandrini, Alessandro Fiorelli  
Giulia Cancellieri, Simone Pancotto

consulenti di settore:  
urbanistica: Rossella Tassetti, Bruno Valeriani  
informatica: Marco Romagnoli  
geologia - idrogeologia: Mario Conti, Lucia Clarapica

Aggiornato con Del. C.C. n. 3 del 23-01-2009 (variante parziale Chiesa San Marone)

Zone omogenee	
A	agglomerati urbani storici e di particolare pregio ambientale
B	zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
C	zone destinate a nuovi complessi insediativi
D	zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
F	zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale
E	zone destinate ad usi agricoli



### **B.3.3 Dati Catastali**

L'appartamento è censito al Catasto Urbano di Civitanova Marche:  
 Foglio 12, part. 332, sub 2, cat. A/2, Classe 1, consistenza 3,5 vani, Sup.  
 Catast. 58 mq, tot. escluse aree scop: 56 mq, rendita: Euro 325,37;



Il Box: Foglio 12, part. 332, sub 11, cat. C/6, Classe 3, consistenza 21 mq, Sup. Catast. 21 mq, rendita Euro 42,30.

### **B.3.4 Titoli edilizi**

Non si ha documentazione relativa alla licenza di Costruzione dell'immobile.

### **B.3.5 Analisi dello stato locativo**

Attualmente l'unità immobiliare risulta libera da qualsiasi forma di occupazione.

### **B.3.6 Analisi situazione ipotecaria**

Per quanto riguarda le visure ipotecarie sulle porzioni immobiliari intestate alla RIVA MUSONE S.R.L. C.F. 00924010580 - P.IVA 00943361006 con sede in Roma, Via Quirino Majorana n. 31 al fine di determinare eventuali gravami e vincoli si rimanda alla relazione specialistica notarile redatta dal professionista incaricato.

## **B.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE**

L'immobile di Via Sabotino 3 a Civitanova Marche all'interno del quale è ubicata l'unità in esame, è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera e presenta coperture a falde inclinate.

I solai sono del tipo in latero-cemento. Le tamponature esterne risultano intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e gli avvolgibili in PVC.

L'area di accesso esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata con marmette in cemento pressato.

L'unità immobiliare risulta allo stato di "finito abitabile".



Le finiture interne dell'appartamento, per quanto piuttosto datate, sono di buon livello. I pavimenti sono in grès porcellanato, i rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata, gli infissi esterni in legno con vetrocamera.

L'unità è dotata di impianto autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso igienico e sanitario.

Le condizioni di manutenzione sia delle parti esterne che di quelle interne sono discrete.

## **B.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA**

Per la valutazione del cespite è stato utilizzato il Metodo sintetico comparativo già descritto al precedente paragrafo A.5.

## **B.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le valutazioni estimative che seguono hanno tenuto conto delle seguenti assunzioni.

### Superfici

Le superfici sono state determinate sulla base dei dati forniti dalla Proprietà oltre che dalle planimetrie catastali verificandole a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso attuali sono state desunte dai documenti forniti dalla Proprietà (titoli edilizi e documentazione catastale).

### Verifiche catastali / urbanistiche / edilizie

Sono state condotte, ove possibile, verifiche relative a questioni di diritto etc. ed è stata verificata la situazione catastale/urbanistico/edilizia sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà.



Sono state inoltre effettuate verifiche documentali circa la regolarità urbanistico/edilizia e la conformità alle normative vigenti sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà ed attraverso la consultazione on line delle norme di pianificazione del territorio.

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

## RESIDENZIALE

### Indagine di mercato



27 foto

**Trilocale in vendita a Civitanova Marche**  
Recanati - Civitanova, Macerata [Vedi mappa](#)

**180.000 €** ~~192.000 €~~ **- 6%**

[Calcola mutuo](#) [Stipendio mutuo](#)

75 m<sup>2</sup> • 3 locali • senza ascensore

[Salva preferita](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

**Commento dell'inserzionista**  
Disponibile in: Italiano | English | Altre lingue -

Rif. V-26 F4 Appartamento Viale Vittorio Veneto vista mare

Civitanova Marche, in elegante condominio posizionato lungo Viale Vittorio Veneto proponiamo in vendita soluzione situata al piano terzo servita da ascensore. La soluzione, sviluppa 75 mq e dispone di balconi esterni abitabili in parte rivolti sul panorama del mare; ideale come investimento o ad uso abitativo permanente. Richiesta € 180.000

€ 2.400,00/mq





10 foto

### Bilocale in vendita in viale Vittorio Veneto, 142

Civitanova Marche [Vedi mappa](#)

180.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

78 m<sup>2</sup> | 2 locali | con ascensore

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

[Inserisci un commento personale \(potrai vederlo solo tu\)](#)

#### Commento dell'inserzionista

Disponibile in Italiano | English | Altre lingue

PROFESSIONECASA ANCONA affiliato autonomo Cristiana Conti info whatsapp 3939485092

propono in vendita a Civitanova Marche Viale Vittorio Veneto, tungomaro sud soluzioni nuove mai abitate di metrature rimaste bilocali da dai 70 a 78 mq

€ 2.300,00/mq

dealista

10 foto

Case a Civitanova Marche



10 foto

### Trilocale in vendita in via Pia Porta, 12

Civitanova Marche [Vedi mappa](#)

150.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)

61 m<sup>2</sup> | 3 locali | piano | senza ascensore

[Salva preferito](#) [Elimina](#) [Condividi](#)

€ 2.460,00/mq



I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli appartamenti residenziali pari a circa **2.380,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.000,00 €/mq**.



Consultazione valori OMI

Per le abitazioni civili con stato di conservazione normale i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.400,00 €/mq ad un massimo di 2.100,00 €/mq.

In considerazione della tipologia degli immobili in esame, il valore medio di **1.750,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**

Provincia: **MACERATA**

Comune: **CIVITANOVA MARCHE**

Fascia/zona: **Centrale/SEZIONE PORTO; CENTRO STORICO, QUARTIERE ITALIA, VIE: V. VENETO, V.EMANUELE, GARIBALDI, MAZZINI E DINTORNI**

Codice zona: **BZ**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacanina, Bolognola, Caldarola, Campotondo di Fiastone, Castelraimondo, Castelraimondo sul Nero, Cossapalombo, Colmurano, Fiastra, Fierdimonte, Gagliole, Gualco, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievobovigliana, Pioraco, San Ginesio, Sant'Angelo in Portano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Ussita e Visso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	5	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	6,2	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1400	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1000	1300	L	3,8	4,9	L

Spazio disponibile per annotazioni

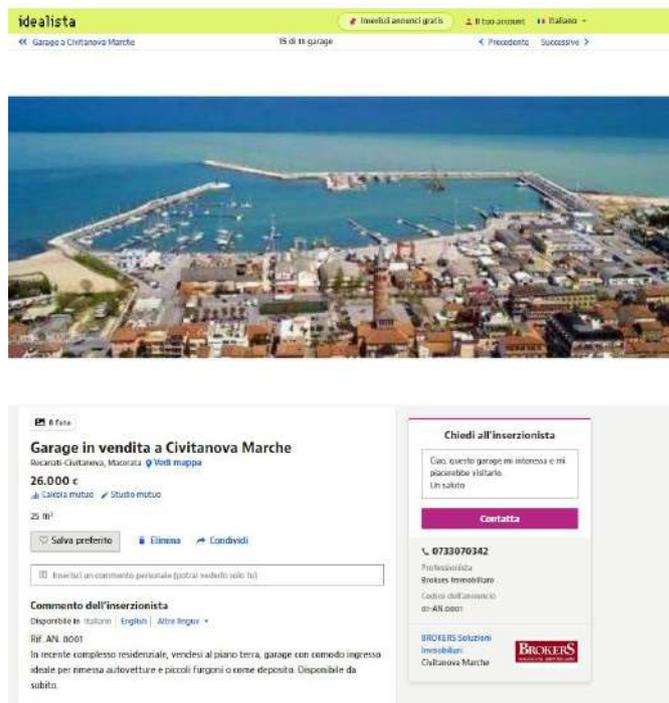



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(2.000,00 \text{ €/mq} + 1.750,00 \text{ €/mq})/2 = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

## GARAGE

### Indagine di mercato



The screenshot shows a real estate listing on the Idealista website. At the top, there is a navigation bar with the Idealista logo and search filters. Below the navigation bar is a large aerial photograph of Civitanova Marche, showing the town and the harbor. The listing title is "Garage in vendita a Civitanova Marche". The price is listed as "26.000 €". There are buttons for "Salvo preferito", "Elimina", and "Condividi". A comment section is visible with the text "Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)". To the right of the listing, there is a "Chiedi all'inserzionista" section with a "Contatta" button and contact information for the broker: "0733070342", "Professione: Broker Immobiliare", and "Codice dell'annuncio: 01-AN-0001". The broker's name is "BROKERS".

€ 1.040,00/mq



idealista Inserisci ann

<< Garage a Civitanova Marche 12 di 18 garage



12 foto Planimetria

**Garage in vendita a Civitanova Marche**  
 Recanati-Civitanova, Macerata [Vedi mappa](#)

**18.000 €**  
 Calcola mutuo Studio mutuo

Posto per 2 o più auto 22 m<sup>2</sup>

Salva preferito Elimina Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

**Commento dell'inserzionista**  
 Disponibile in Italiano | English | Altre lingue

Civitanova Marche. Via Castelfidardo. Vendesi garage di mq 22 al piano interrato. Il garage fa parte di un condominio; Libero da subito.  
 Agenzia incaricata alla vendita: Dimensione Casa. Agente di riferimento: Luca Campugiani tel. 3358354646 Codice Rv1281Lc.

€ 820,00/mq

idealista Inserisci ann

<< Garage a Civitanova Marche 18 di 18 garage

 Annuncio senza foto  
 Richiedi foto all'inserzionista

**Garage in vendita a Civitanova Marche**  
 Recanati-Civitanova, Macerata [Vedi mappa](#)

**30.000 €**  
 Calcola mutuo Studio mutuo

Posto per 2 o più auto 30 m<sup>2</sup>

Salva preferito Elimina Condividi

Inserisci un commento personale (potrai vederlo solo tu)

**Commento dell'inserzionista**  
 Disponibile in Italiano | English | Altre lingue

CENTRO, CIVITANOVA MARCHE, Garage / Posto auto in vendita di 30 Mq, Classe energetica: G, composto da: 1 Vano, Prezzo: € 30.000.

**Caratteristiche specifiche**

- Posto per 2 o più auto
- 30 m<sup>2</sup>



€ 1.000,00/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per i box auto pari a circa **950,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano

nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **800,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

Per i box auto i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq.

In considerazione della tipologia dell'immobile in esame, il valore minimo di **1.000,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1**  
 Provincia: **MACERATA**  
 Comune: **CIVITANOVA MARCHE**  
 Fascia/zona: **Centrale/SEZIONE PORTO: CENTRO STORICO, QUARTIERE ITALIA, VIE: VENETO, VEMANUELE, GARIBALDI, MAZZINI E DINTORNI**  
 Codice zona: **B2**  
 Microzona: **1**  
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
 Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquacana, Bolognola, Caldarola, Camporotondo di Fiastrone, Castelraimondo, Castelsantangelo sul Nera, Casselalombo, Colmurano, Fiastra, Fioridomonte, Gagliole, Gualdo, Monte Cavallo, Monte San Martino, Muccia, Pieve Torina, Pievebovigliana, Pioraco, San Ginesio, Sant'Angelo in Pontano, Sarnano, Serrapetrona, Serravalle di Chienti, Usita e Viasso nei quali il mercato risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	5	6,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2700	L	6,2	8,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1400	L	3,8	5,6	L
Box	Normale	1000	1300	L	3,8	4,9	L

Spazio disponibile per annotazioni




Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(800,00 \text{ €/mq} + 1.000,00 \text{ €/mq})/2 = \mathbf{900,00 \text{ €/mq}}$$



Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando i valori unitari per destinazione d'uso, riportati nei paragrafi precedenti, alle superfici lorde ragguagliate.

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFF. DI DESTIN.	COEFF. DI MANUT.	SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO €
12	332	2	A/2	Appartamento	52,40	1	0,9	52,40	1.900,00	89.604,00
				Balcone	11,40	0,3	0,9	3,42	1.900,00	5.848,20
12	332	11	C/6	Box	21,00	1	0,9	21,00	900,00	17.010,00
								<b>76,82</b>		<b>112.462,20</b>

**In c.t. € 112.000,00**



## C) IMMOBILI SITI IN COMUNE DI LORETO (AN)

### C.1 LOCALIZZAZIONE

I beni immobili oggetto di stima sono situati nel comune di Loreto (AN), cittadina che sorge sulla sommità del Monte Prodo con popolazione di circa 13.000 abitanti circondata un'ampia campagna.

L'unità immobiliare è ubicata in Via Fratelli Branconi n. 74 nella zona centrale della cittadina, a poche centinaia di metri dalla basilica della Santa Casa e a circa quattro chilometri da Porto Recanati.



## C.2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI



L'unità immobiliare sita in Via Fratelli Branconi 74 a Loreto è ubicata in un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato ed è costituita da un ufficio.

L'accesso pedonale è garantito sia dal portone condominiale che dall'apertura esterno diretta su strada.

Il locale ad uso ufficio è situato al piano terra ed ha un magazzino al piano interrato collegato direttamente con scala interna.



## **C.3 ASPETTI TECNICI-AMMINISTRATIVI**

### **C.3.1 Atti di provenienza**

L'unità immobiliare ad uso ufficio è stata acquistata dalla “RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.R.L.” in forza del seguente atto:

- SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA notaio Roberta Crestetto di Milano (MI) in data 9/07/2014, Repertorio n° 28225/14788, trascritto in data 18/07/2014, Registro Particolare 7798 8682, Registro Generale 11615, con il quale la “RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.R.L.” acquista dalla Società UBI LEASING S.P.A. (BRESCIA, CF 01000500171) la piena proprietà del bene.

### **C.3.2 Inquadramento urbanistico**

Secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Loreto adottato con Delibera C.C del 13/09/1958 l'unità immobiliare è all'interno della zona “Vecchio nucleo urbano”

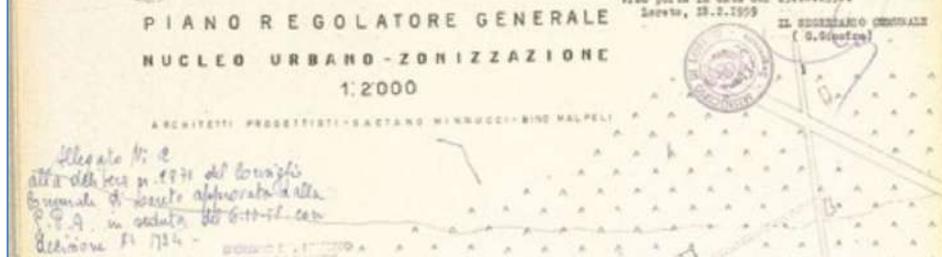


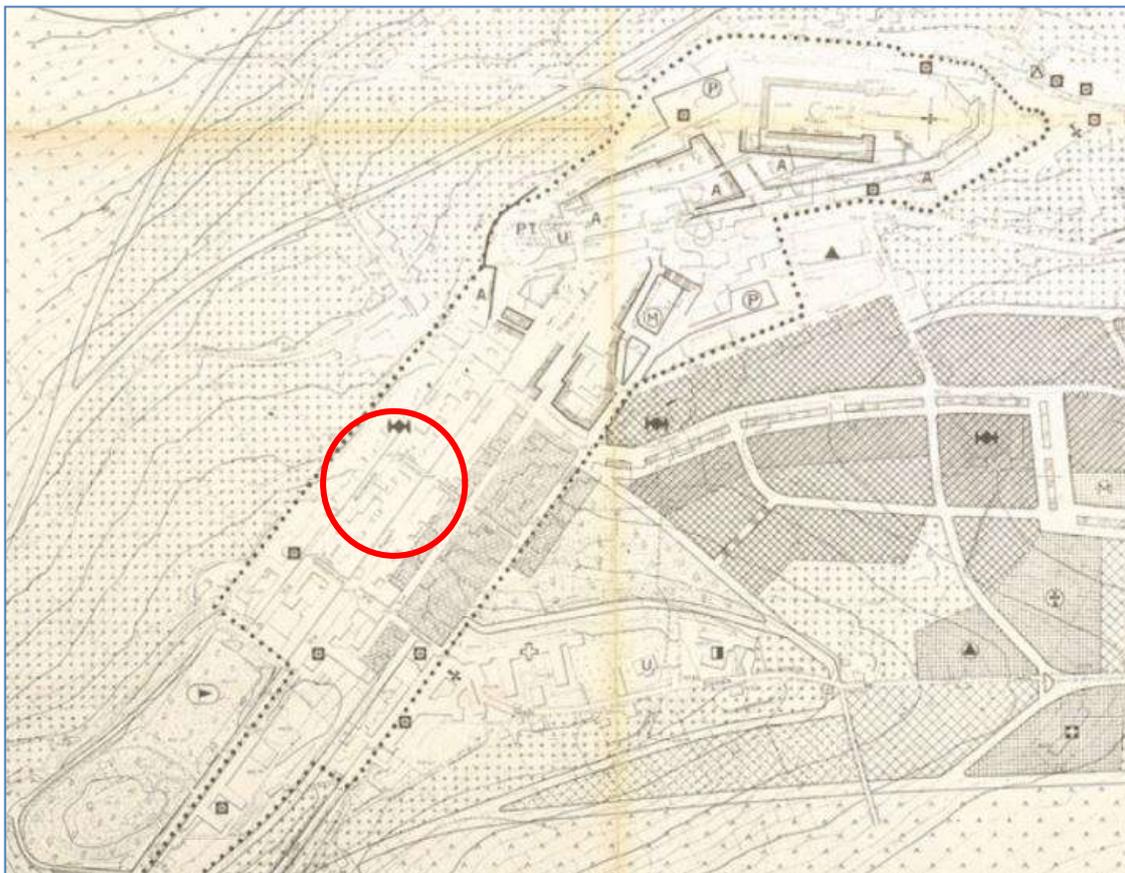
COMUNE DI LORETO PIANO REGOLATORE GENERALE TAV. 18 ARCHITETTI PROGETTISTI-GASTANO MINUCCI-BINO MALPELI		SIMBOLOGIA				
NUMERO SIMPLO S	INDICAZIONE GRAFICA MONOCOLORE	ZONA	SPECIFICAZIONE	INDICAZIONE GRAFICA MONOCOLORE ESISTENTE PROGETTO	SPECIFICAZIONE	NUMERO SIMPLO S
1		CON NEGOZI	OBBLIGO DI DESTINARE I PIANI TERRENI ALLA ATTREZZATURA COMMERCIALE DEL QUARTIERE DENSITA' 30000/mi/ha		SCUOLA ELEMENTARE	18
2		SEMINTENSIVA	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 10 DENSITA' 25000/mi/ha		SCUOLA MEDIA	19
3		ESTENSIVA 14	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 8 DENSITA' 15000/mi/ha		ASILO GARDINO INFANZIA	20
4		ESTENSIVA 20	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 8 DENSITA' 15000/mi/ha		CENTRO CULTURALE BIBLIOTECA - MUSEO	21
5		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		UFFICI PUBBLICI	22
6		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		EDIFICIO SANITARIO	23
7		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		CEREGALLE	24
8		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		CHIESA	25
9		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		CONVETTO	26
10		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		STAZIONE AUTOGORRIERE	27
11		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		ATTREZZATURA SPORTIVA E GIOCHI	28
12		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		ALBERGO	29
13		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		MATTARINI	30
14		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		CAMPO POLICENTRO	31
15		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		TEATRO CINEMA	32
16		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		MERCATO	33
17		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		UFFICI POSTE E TELEGRAFI	34
18		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		LABORATORI	35
19		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		CONSORZIO AGRARIO	36
20		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		EDIFICI ASSISTENZIALI	37
21		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		OPERA NAZIONALISTICA	38
22		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		STAZIONE FERROVIARIA	39
23		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		AUTOPARCHeggio	40
24		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		COLLEGGIO	41
25		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		IMPIANTO ACCUCOSTO	42
26		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		IMPIANTO FODNATURA	43
27		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		IMPIANTO TELEFONO	44
28		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		IMPIANTO ELETTRICO	45
29		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI	46
30		ESTENSIVA 38	LARGHEZZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE NON INFERIORE A M. 6 DENSITA' 10000/mi/ha		IDEM CON RICOSTRUZIONE	47


**COMUNE DI LORETO TAV. 12**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**  
**NUCLEO URBANO - ZONIZZAZIONE**  
**1:2000**  
 ARCHITETTI PROGETTISTI - GASTANO MINUCCI - BINO MALPELI

Depositato presso la Segreteria Comunale a disposizione del pubblico dal 10.10.1958 al 24.11.1958 in quanto il Foglio Annesso Seguiti della Provincia ove è stato pubblicato l'AVVISO parte la data del 25.10.1958.  
 Loreto, 23.2.1959  
 IL SEGRETARIO COMUNALE (G. Sestini)

Delegato M. B.  
 Atto deliberato n. 1071 del Consiglio Comunale di Loreto approvato dalla P.C.A. in seduta del 6-11-58 con decisione n. 1734



### **C.3.3 Dati Catastali**

Il locale ad uso ufficio è censito al Catasto Urbano di Loreto al Foglio 6, part. 267, sub 11, cat. A/10, Classe 1, consistenza 3,5 vani, Sup. Catast. 848 mq, , rendita: Euro 650,74.

### **C.3.4 Titoli edilizi**

L'immobile risulta stato edificato in epoca antecedente al 1967. L'unità in esame ha subito recentemente interventi di ristrutturazione interna di cui non si han documentazione.

### **C.3.5 Analisi dello stato locativo**

Attualmente l'unità immobiliare risulta libera da qualsiasi forma di occupazione.



### **C.3.6 Analisi situazione ipotecaria**

Per quanto riguarda le visure ipotecarie sulle porzioni immobiliari intestate alla RIVA MUSONE S.R.L. C.F. 00924010580 - P.IVA 00943361006 con sede in Roma, Via Quirino Majorana n. 31 al fine di determinare eventuali gravami e vincoli si rimanda alla relazione specialistica notarile redatta dal professionista incaricato.

### **C.4 ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE**

L'immobile all'interno del quale è ubicata l'unità in esame è stato realizzato con struttura in muratura portante e presenta coperture a falde inclinate. I solai sono del tipo in travi lignee e tavolato al piano terra ed a volte a crociera in mattoni al piano interrato.

Le tamponature esterne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con inferriate metalliche.

L'unità immobiliare risulta allo stato di "finito abitabile".

Le finiture interne dell'ufficio, sono di buon livello. I pavimenti del piano terra sono in listoni di legno.

Al piano interrato in cotto, i rivestimenti dei bagni in ceramica smaltata e mosaico, gli infissi esterni in legno con vetrocamera.

L'unità è dotata di impianto autonomo per riscaldamento e produzione di acqua calda ad uso igienico e sanitario.

Le condizioni di manutenzione sia delle parti esterne che di quelle interne sono discrete. Al piano interrato però sono presenti evidenti segnali di umidità tali da pregiudicarne l'utilizzo.



## **C.5 SINTESI DEL METODO DI STIMA**

Per la valutazione del cespite è stato utilizzato il Metodo sintetico comparativo già descritto al precedente paragrafo A.5.

## **C.6 VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le valutazioni estimative che seguono hanno tenuto conto delle seguenti assunzioni.

### Superfici

Le superfici sono state determinate sulla base dei dati forniti dalla Proprietà oltre che dalle planimetrie catastali verificandole a campione nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso attuali sono state desunte dai documenti forniti dalla Proprietà (titoli edilizi e documentazione catastale).

### Verifiche catastali / urbanistiche / edilizie

Sono state condotte, ove possibile, verifiche relative a questioni di diritto etc. ed è stata verificata la situazione catastale/urbanistico/edilizia sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà.

Sono state inoltre effettuate verifiche documentali circa la regolarità urbanistico/edilizia e la conformità alle normative vigenti sulla base della documentazione fornita dalla Proprietà ed attraverso la consultazione on line delle norme di pianificazione del territorio.

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso uffici di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli



dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

## UFFICI

### Indagine di mercato

The screenshot shows a real estate listing on casa.it. The title is 'Ufficio in Vendita in TRIESTE a Loreto'. The price is € 85.000, with a note 'Tua da € 231/mese con Afis'. The area is 55 mq. The listing is from 'COMPROVEENDO IMMOBILIARE DI PAOLA MARIANI' in Ancona. The contact information includes a phone number '0719...' and an email form. A 'Visita guidata da casa' button is visible.

€ 1.540,00/mq

The screenshot shows a real estate listing on casa.it. The title is 'Ufficio in Vendita in bramante a Loreto'. The price is € 75.000, with a note 'Tua da € 204/mese con Afis'. The area is 53 mq. The listing is from 'COMPROVEENDO IMMOBILIARE DI PAOLA MARIANI' in Ancona. The contact information includes a phone number '0719...' and an email form. A floor plan image is visible on the left.

€ 1.410,00/mq



casa.it  
 Marche > Ancona (provincia) > Loreto (MN) > Il Pozzo > Ufficio in Vendita in trieste a Loreto  
 < Tutti i risultati > 4 di 6 < Precedente Successivi >  
 Ufficio in Vendita in trieste a Loreto  
 Il Pozzo  
 € 145.000 **Tuoi ob. € 324/mq** con IVA  
 110 mq Chiedi alle agenzie  
**VOSTRA GUIDA DI CASA**  
 SALVA  
 COMPROVENZO IMMOBILIARE DI PAOLA MERANI  
 Ancona, via Brennero 154 154  
 Scheda azienda  
 Chiama ora  
 Codice annuncio: 41625096  
 Indirizzo: via: URBAN VILLAGE 1  
 ☎ 0719...  
 Invia email  
 Richiedi di contatto  
 Buongiorno,  
 Vorrei essere contattato per ricevere  
 migliori informazioni relative a questo  
 immobile.  
 Grazie.  
 Nome \*  
 Email \*

€ 1.320,00/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per gli uffici pari a circa **1.420,00 €/mq**

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **1.200,00 €/mq**.

### Consultazione valori OMI

Per gli uffici i valori di mercato oscillano da un minimo di 820,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

In considerazione della tipologia dell'immobile in esame, il valore massimo di **1.200,00 €/mq** è quello che appare ragionevolmente più vicino alla realtà.



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ANCONA

Comune: LORETO

Fascia/zona: Periferica/ADIACENZE CENTRO STORICO, FRAZIONI COSTA BIANCA E VILL  
A COSTANTINA

Codice zona: D2

Microzona: 0

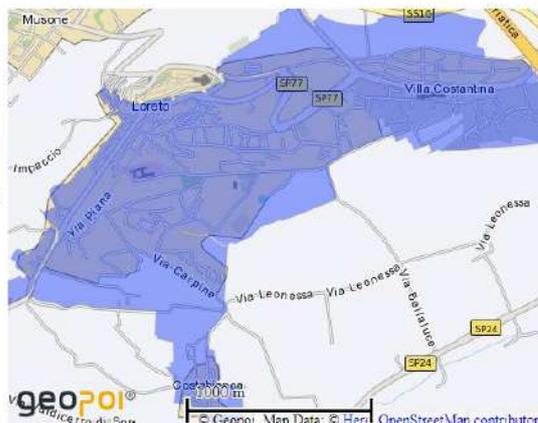
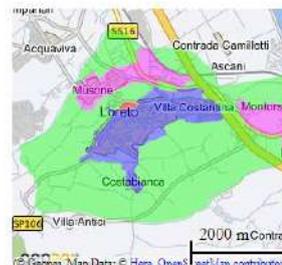
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	820	1200	L	5,3	7,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Mediando i valori derivanti dall'indagine di mercato con i valori scelti risultanti dalla consultazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene:

$$(1.200,00 \text{ €/mq} + 1.150,00 \text{ €/mq})/2 = \mathbf{1.180,00 \text{ €/mq}}$$

La stima è stata effettuata considerando l'unità immobiliare allo stato di finito abitabile ma considerando la presenza evidente di umidità nel locale interrato ad uso magazzino e pertanto applicando un coefficiente di manutenzione che tiene conto di tali condizioni pari ad 0,80.

Alla luce di quanto riscontrato, il più probabile valore di mercato sarà determinato applicando i valori unitari per destinazione d'uso, riportati nei paragrafi precedenti, alle superfici lorde ragguagliate.



FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	DESTINAZIONE	PIANO	SUL (mq)	COEFF. DI DEST.	COEFF. DI MANUT.	SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO €
6	267	11	A/10	UFFICIO	PT	53,00	1	0,8	42,40	1 180,00	50 032,00
					S1	44,00	0,5	0,8	17,60	1 180,00	20 768,00
										<b>70 800,00</b>	

**In c.t. € 71.000,00**



### 3. CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le considerazioni e verifiche svolte, si ritiene di poter attribuire ai cespiti in esame, con i dovuti arrotondamenti, i più probabili valori di mercato di seguito riportati.

VALORE FINALE	
PORTO RECANATI (MC) VIA CRISTOFORO COLOMBO 96 COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"	€ 1 917 000,00
PORTO RECANATI (MC) VIA CRISTOFORO COLOMBO 98 COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "I NAVIGATORI"	€ 489 000,00
PORTO RECANATI (MC) VIA Vasco De Gama 2 COMPLESSO TURISTICO RESIDENZIALE "RIVA MUSONE"	€ 1 706 000,00
TERRENI PORTO RECANATI (MC)	€ 126 000,00
PORTO RECANATI (MC) VIA CRISTOFORO COLOMBO Locali commerciali "Jet Residence"	€ 104 000,00
PORTO RECANATI (MC) VIA Amudsen/Via Vivaldi	€ 76 000,00
CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Sabotino, 3	€ 112 000,00
LORETO (AN) Via Fratelli Brancondi 74	€ 71 000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 4 601 000,00</b>



Si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata per le singole unità immobiliari secondo i valori determinati nelle precedenti tabelle di valutazione.

Nell'ipotesi di un procedimento liquidatorio forzoso quale quello in esame, volendo effettuare un'unica vendita in blocco dell'intero patrimonio immobiliare della "RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.r.l.", con ogni probabilità, visti il particolare momento di difficoltà del mercato immobiliare e la carenza di investitori con consistenti capacità economiche, il prezzo di € 4.604.000,00 posto a base di gara che scaturisce dalla presente perizia tecnico estimativa, si stima possa subire un abbattimento dovuto alla mancata partecipazione alla prima asta. I successivi bandi di gara organizzati dal Tribunale, prevedono abbattimenti progressivi del prezzo base del 25%, secondo norma.

Pertanto, in considerazione di quanto esposto, si ritiene di poter affermare nel caso specifico che il più probabile prezzo di aggiudicazione del bene in perizia costituito dall'intero patrimonio immobiliare di proprietà della "RESIDENZIALE RIVA MUSONE S.r.l." nel caso in esame di procedimento liquidatorio forzoso, possa essere quello derivante dalla riduzione del 25% del valore di mercato (€ 4.601.000,00), conseguente alla mancata partecipazione alla prima asta andata deserta e pertanto pari a:

$$€ 4.601.000,00 - 0,25 = € 3.450.750,00$$

In c.t. **€ 3.451.000,00 (euro tremilioni quattrocentocinquanta mila/00)**

A conclusione dell'opera svolta su richiesta dell'Ill.mo Giudice Dott. Fabio De Palo, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico



secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, luglio 2022

Ing. Marcello Scifoni



**ALLEGATI:**

- Allegato 1 - Documentazione fotografica
- Allegato 2 - Visure e planimetrie catastali
- Allegato 3 – Contratti di locazione
- Allegato 4 – Ispezioni Ipotecarie