

TRIBUNALE DI MACERATA

STIMA BENI IMMOBILI Fallimento n.22/2017



Allegati:

- Perizia;
- Allegato 1: documentazione catastale
- Allegato 2: documentazione urbanistica
- Allegato 3: documentazione fotografica ed elaborati grafici
- Allegato 4: documentazione ipotecaria
- Allegato 5: certificazione energetica



TRIBUNALE DI MACERATA

Fallimento n.22/2017



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Orpianesi Luca, nato a Macerata il 06/12/1974, ed ivi residente in Via 2 Agosto 1980 n. 15, ingegnere libero professionista regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. 1145, e all'Albo del Tribunale di Macerata dei CTU, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio della procedura di fallimento ' [REDACTED]

[REDACTED] n. 22/2017 del 11/05/2017 (rispettivamente P.IVA [REDACTED]), con nomina acquisita dal Tribunale di Macerata nella persona del Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Tinessa, a seguito di giuramento e ad espletamento dell'incarico ricevuto al fine di rispondere ai quesiti formulati, ha provveduto a redigere la presente relazione.

Il sottoscritto, previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluoghi ed ispezioni del bene, al fine della redazione della relazione di stima dello stesso, procede nella redazione dell'elaborato peritale nel seguente modo:

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. Sommaria descrizione del bene;

3. Opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente ed indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
4. Stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
6. Esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
7. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica;
8. Accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
9. Indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
10. Precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero o per una quota;
11. Accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in regime di comunione legale con il coniuge;

12. Produrre l'attestato di prestazione energetica di cui all'art.6 del D.Lgs 19/08/2005 n.192
13. In caso di terreno, indicare se esso sia agricolo o edificabile;
14. In caso di fabbricato, indicare se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

1- SOPRALUOGHI EFFETTUATI

Per una corretta ed obiettiva valutazione, il sottoscritto ha effettuato in data 16 dicembre 2017 ed in data 30 dicembre 2017 i seguenti sopraluoghi di ispezione presso i beni oggetto di stima:

SOPRALUOGO del 16 dicembre 2017

➔ IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RECANATI (MC) in Via Ceccaroni (Registrati al Catasto Fabbricati al Fg. 61 – P.IIa 272 – Sub 242/233/234/235/236) e Via Enzo Tortora (Registrati al Catasto Fabbricati al Fg. 45 – P.IIa 1875 – Sub 2/3): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un'analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione);

SOPRALUOGO del 30 dicembre 2017

➔ IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI RECANATI (MC) in Via Armando Bettini (Registrati al Catasto Fabbricati al Fg. 61 – P.IIa 2100 – Sub 20 ed al Fg. 61 – P.IIa 2087 – Sub 24) ed in Via

Jacometti n.8 / Viale Cesare Battisti (Registrati al Catasto Fabbricati al Fg. 122 – P.IIa 273 – Sub 17/29): in tale circostanza è stato accertato lo stato dei luoghi con un'analisi visiva e si è proceduto ad una verifica dimensionale a campione e tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e manutenzione);

Per ulteriori e dovuti accertamenti, sono stati effettuati accessi al Catasto di Macerata (Ufficio Provinciale del Territorio), all'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati, all'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare di Macerata.

2- IMPOSTAZIONE DEL LAVORO

Per gli immobili vengono fornite le informazioni sopra richieste, organizzate nei seguenti punti:

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi;

III - Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati;

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità, certificato di destinazione urbanistica dei terreni);

V - Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

VI - Criteri di stima - fonti di informazione – stima

**3 - IMMOBILE 1: GARAGE SU EDIFICIO CONDOMINIALE
SITUATO NEL COMUNE DI RECANATI VIA A. BETTINI**

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali –

Il bene oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 5 – Consistenza 51 mq – Sup. Cat. Tot. 54 mq - Rendita 73,75 €;

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 61 scala 1:2.000 ottenuto in data 01/12/2017 con evidenziata la particella su cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allega infine la planimetria catastale in scala 1:200 relativa all'immobile in questione.

Il bene sopra elencato è di proprietà per una quota pari a 1/1 della ditta [REDACTED]



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzata da pianta pressoché regolare di forma rettangolare i cui lati a nord ed est sono confinanti con altre aree su cui sorgono edifici tipologicamente affini mentre quelli a sud ed ovest risultano prospicienti alla strada Via A. Bettini.

Le considerazioni di cui sopra sono verificabili alla Fig. 3.



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di accesso carrabile sul lato est.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord-ovest con la particella 2086, su lato nord con le particelle 1016 e 981 e sul lato est con la particella 2100, sulle quali risultano edifici residenziali; il lato sud e ovest la particella confina direttamente con la strada Via A. Bettini.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 61 e dalle foto aeree sopra riportate.

La costruzione si trova ad una distanza di circa 1500 m dal centro del Comune stesso (Fig. 4).

Caratteristiche dell'area: AREA GIA' SOTTOPOSTA A PIANI ATTUATIVI CONCLUSI – lotto a destinazione PEEP (art. 9 bis N.T.A. P.R.G.) –, situata in posizione semi - centrale rispetto al centro del Comune di Recanati (Fig. 5).

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali.



Fig. 4: collegamento con il centro del Comune di Recanati



Fig. 5: estratto P.R.G. del Comune di Recanati

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono la vicinanza al centro cittadino seppur in zona non trafficata.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 61 in scala 1:2.000, richiesto in data 01/12/2017 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate direttamente, al fine di confermare le

planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenzia una rispondenza pressoché sostanziale.

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

- Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24:

PS1 garage → superficie mq 54 ca

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Si confermano altresì le altezze riportate nelle planimetrie catastali.

- Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sul bene oggetto della presente perizia non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'edificio di cui fa parte l'autorimessa oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato di tipo residenziale plurifamiliare costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare rettangolare.

La costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra su cui trovano luogo tutte le civili abitazioni oltre ad un piano seminterrato in cui invece sono dislocate le autorimesse.

Il fabbricato è circondato da corti esterne in parte a verde ed in parte pavimentate.

Gli accessi pedonale e carrabile all'edificio sono entrambi posizionati lungo Via Bettini.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici; la struttura si presenta comunque complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

Le pareti esterne di tamponatura dell'edificio presentano una finitura in mattoni di laterizio a vista.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno verniciato.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un ottimo stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

L'immobile è costituito da un'autorimessa di circa 54 mq sita al piano seminterrato della costruzione precedentemente descritta.

L'accesso al garage è garantito da un ingresso carrabile con apertura a porta basculante in lamiera verniciata nonché da una porta REI; all'interno del garage è presente un unico locale e l'illuminazione è consentita sia dalla presenza di corpi illuminanti che da due bocche di lupo.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres.

L'autorimessa risulta dotata di impianto elettrico.

Non è ovviamente presente impianto termico a servizio del locale.

Complessivamente l'unità immobiliare in questione si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione a meno di evidenti tracce di umidità lungo la parete contro-terra probabilmente dovute a problemi di umidità di risalita o di impermeabilizzazione.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alle Planimetrie Catastali allegate (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene sopra descritto può essere venduto in unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed

estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;

e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile riportato nella presente sezione della perizia consiste in un'autorimessa facente parte di una più ampia costruzione residenziale plurifamiliare ubicata nel Comune di Recanati in Via A. Bettini, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 5 – Consistenza 51 mq – Sup. Cat. Tot.
54 mq - Rendita 73,75 €;

L'immobile è caratterizzato da una discreta appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità del centro cittadino ed al suo stato di conservazione.

VALUTAZIONE LOTTO 1

Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie autorimessa: 54 mq – 650 €/mq

VALORE TOTALE

€35.000,00

**4 - IMMOBILE 2: MAGAZZINO SITUATO NEL COMUNE DI
RECANATI VIA A. CECCARONI**

**I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i
certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e
loro ubicazione - le coerenze - la consistenza**

**– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati
catastali –**

Il bene oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

**Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 242 - Categoria D/7
(magazzino) – Rendita 1890,24 €;**

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 61 scala 1:2.000 ottenuto in data 01/12/2017 con evidenziata la particella su cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allega infine la planimetria catastale in scala 1:200 relativa all'immobile in questione.

**Il bene sopra elencato è di proprietà per una quota pari a 1/1
della ditta [REDACTED]**

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

L'immobile oggetto di valutazione nella presente sezione della perizia consiste in un magazzino facente parte di una più ampia costruzione ubicata nel Comune di Recanati in Via Ceccaroni (Fig.1).

L'edificio è posizionato in un contesto di tipo commerciale / artigianale, in cui coesistono nelle vicinanze costruzioni tipologicamente affini (Fig. 2).



Fig. 1: Foto da satellite dell'area



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzata da pianta pressoché regolare di forma rettangolare i cui lati a ovest e sud sono confinanti con altre aree su cui sorgono edifici tipologicamente affini mentre quelli a nord ed est risultano prospicienti alla strada Via Cupa Madonna di Varano.

Le considerazioni di cui sopra sono verificabili alla Fig. 3.

La costruzione si trova ad una distanza di circa 700 m dal centro del Comune stesso (Fig. 4).

Caratteristiche dell'area: Piano Particolareggiato Ex Eko, situata in posizione centrale rispetto al centro del Comune di Recanati (Fig. 5).

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali.

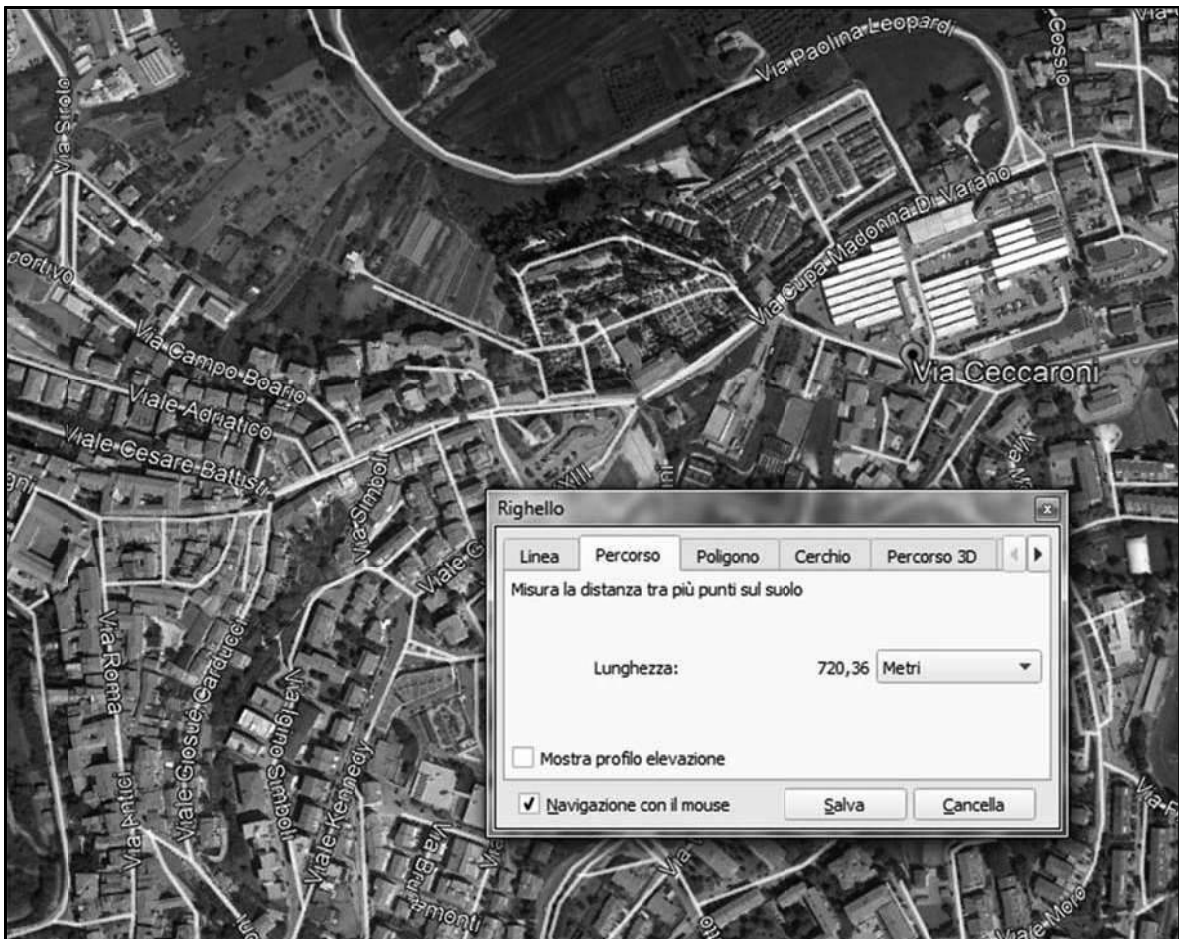


Fig. 4: collegamento con il centro del Comune di Recanati

planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenzia una rispondenza pressoché sostanziale.

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

- Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24:

PT magazzino → superficie mq 185 ca

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Si confermano altresì le altezze riportate nelle planimetrie catastali.

- Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sui beni oggetto della presente perizia non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'edificio di cui fa parte il magazzino oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato di tipo industriale costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare rettangolare.

Sul corpo di fabbrica trovano luogo ai piani fuori terra tutte unità tipologicamente affini di prevalente carattere commerciale – artigianale mentre al piano interrato sono dislocate le autorimesse.

L'accesso pedonale e carrabile al magazzino sono entrambi posizionati lungo il prospetto sud.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici; la struttura si presenta comunque complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

Le pareti esterne di tamponatura dell'edificio sono tinteggiate di colore bianco.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi metallici verniciati di colore blu.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un ottimo stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

L'immobile è costituito da un magazzino di circa 185 mq situato al piano terra della costruzione precedentemente descritta.

L'accesso è garantito da un ingresso carrabile con apertura a porta sezionale industriale di colore chiaro nonché da due portoncini blindati; all'interno del magazzino è presente un ripostiglio, una sala da attesa, uno spogliatoio, un bagno con antibagno ed un locale più ampio a destinazione autorimessa / magazzino; l'illuminazione è consentita dalla presenza di corpi illuminanti nonché da vetrate poste nella parte superiore della porta sezionale nonché della zona di attesa.

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres a meno della zona di attesa in cui è costituita da parquet laminato.

L'immobile risulta dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. Va precisato che non sono state effettuate prove di funzionamento dei vari impianti.

Complessivamente l'unità immobiliare in questione presenta un buono stato di conservazione.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alle Planimetrie Catastali allegate (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene sopra descritto può essere venduto in unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed

estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata risposdenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;

e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile riportato nella presente sezione della perizia consiste in un magazzino facente parte di una più ampia costruzione di carattere commerciale - artigianale ubicata nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 242 - Categoria D/7
(magazzino) – Rendita 1890,24 €;

L'immobile è caratterizzato da un'ottima appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità del centro cittadino ed al suo stato di conservazione.

VALUTAZIONE LOTTO 2

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 242

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie magazzino: 185 mq – 900 €/mq

VALORE TOTALE

€166.500,00

**4 - IMMOBILI 3/4/5/6: AUTORIMESSE SITUATE NEL
COMUNE DI RECANATI VIA A. CECCARONI**

**I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i
certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e
loro ubicazione - le coerenze - la consistenza**

**– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati
catastali –**

I beni oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), sono contraddistinti nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 233 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Catast. 15
mq - Rendita 25,56 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 234 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Catast. 16
mq - Rendita 27,27 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 235 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Catast. 16
mq - Rendita 27,27 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 236 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Catast. 15
mq - Rendita 25,56 €;



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

La costruzione di cui fanno parte le autorimesse oggetto della presente perizia è caratterizzata da pianta pressoché regolare di forma rettangolare i cui lati a ovest e sud sono confinanti con altre aree su cui sorgono edifici tipologicamente affini mentre quelli a nord ed est risultano prospicienti alla strada Via Cupa Madonna di Varano.

Le considerazioni di cui sopra sono verificabili alla Fig. 3.



Fig. 3: Individuazione confini particella

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con la strada Via Cupa Madonna di Varano, su lato ovest e sud rispettivamente con Via Ceccaroni e la SS77 mentre sul lato est con le particelle 10, 6 e 725 sulle quali risultano edifici residenziali.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 61 e dalle foto aeree sopra riportate.

La costruzione si trova ad una distanza di circa 700 m dal centro del Comune stesso (Fig. 4).

Caratteristiche dell'area: Piano Particolareggiato Ex Eko, situata in posizione centrale rispetto al centro del Comune di Recanati (Fig. 5).

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali.

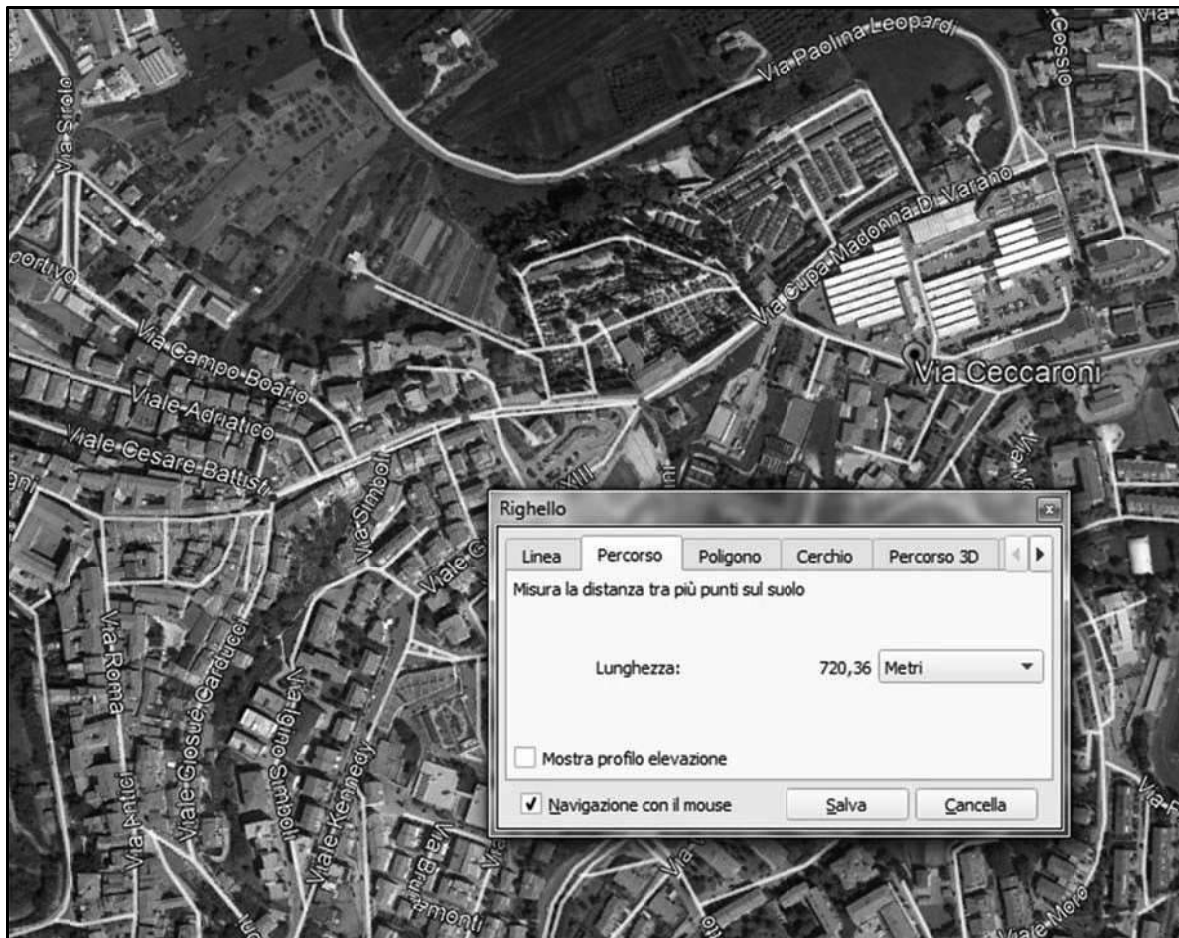


Fig. 4: collegamento con il centro del Comune di Recanati



Fig. 5: estratto P.R.G. del Comune di Recanati

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono la vicinanza al centro cittadino.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 61 in scala 1:2.000, richiesto in data 01/12/2017 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate direttamente, al fine di confermare le

planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenzia una rispondenza pressoché sostanziale.

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

- **Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 233:**
PS1 autorimessa → superficie mq 15 ca
- **Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 234:**
PS1 autorimessa → superficie mq 16 ca
- **Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 235:**
PS1 autorimessa → superficie mq 16 ca
- **Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 236:**
PS1 autorimessa → superficie mq 15 ca

- Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sui beni oggetto della presente perizia non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi e nemmeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'edificio di cui fa parte il magazzino oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato di tipo industriale costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare rettangolare.

Sul corpo di fabbrica trovano luogo ai piani fuori terra tutte unità tipologicamente affini di prevalente carattere commerciale – artigianale mentre al piano interrato sono dislocate le autorimesse.

L'accesso carrabile al piano seminterrato avviene tramite rampa carrabile.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici; la struttura si presenta comunque complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

Le pareti esterne di tamponatura dell'edificio sono tinteggiate di colore bianco.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi metallici verniciati di colore blu.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un ottimo stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

I posti auto sono coperti al piano seminterrato e facilmente fruibili.

La pavimentazione è realizzata con cemento industriale.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie delle varie autorimesse appena descritte, si rimanda al elaborato planimetrico allegato (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

I beni sopra descritti possono essere venduti in lotti separati.

**IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica
(concessione edilizia, dichiarazione agibilità)**

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);

- b) vengono valutate le risposdenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata risposdenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, gli immobili riportati nella presente sezione della perizia consistono in autorimesse facenti parte di una più ampia costruzione di carattere commerciale - artigianale ubicata nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni, catastalmente caratterizzate nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 233 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Catast. 15 mq - Rendita 25,56 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 234 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Catast. 16 mq - Rendita 27,27 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 235 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Catast. 16 mq - Rendita 27,27 €;

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 236 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Catast. 15 mq - Rendita 25,56 €;

VALUTAZIONE LOTTO 3

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 233

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie autorimessa: 15 mq – 500 €/mq

VALORE TOTALE

€7.500,00

VALUTAZIONE LOTTO 4

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 234

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie autorimessa: 16 mq – 500 €/mq

VALORE TOTALE

€8.000,00

VALUTAZIONE LOTTO 5

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 235

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie autorimessa: 16 mq – 500 €/mq

VALORE TOTALE

€8.000,00

VALUTAZIONE LOTTO 6

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 236

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie autorimessa: 15 mq – 500 €/mq

VALORE TOTALE

€7.500,00

5 - IMMOBILE 7: UFFICIO SITUATO NEL COMUNE DI RECANATI IN VIA A. BETTINI

I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e loro ubicazione - le coerenze - la consistenza

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati catastali –

Il bene oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

**Foglio 61 – Particella 2100 – Sub. 20 - Categoria A/10 (ufficio)
– Classe 2 – Consistenza 5 vani – Sup. Cat. 77 mq Rendita
2052,92 €;**

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 61 scala 1:2.000 ottenuto in data 01/12/2017 con evidenziata la particella su cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allegano infine le planimetrie catastali in scala 1:200 relative all'immobile in questione.

Il bene sopra elencato è di proprietà per una quota pari a 1/1 della ditta XXXXXXXXXX



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

La costruzione di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzata da pianta pressoché regolare di forma rettangolare i cui lati a nord ed est sono confinanti con altre aree su cui sorgono edifici tipologicamente affini mentre quelli a sud ed ovest risultano prospicienti alla strada Via A. Bettini.

Le considerazioni di cui sopra sono verificabili alla Fig. 3.



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di accesso carrabile sul lato est.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con le particelle 1014 - 927, su lato ovest con la particella 2087 sulle quali risultano edifici residenziali; il



Fig. 5: estratto P.R.G. del Comune di Recanati

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono la vicinanza al centro cittadino seppur in zona non trafficata.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 61 in scala 1:2.000, richiesto in data 01/12/2017 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate direttamente, al fine di confermare le

planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenzia una rispondenza pressoché sostanziale.

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

- Foglio 61 – Particella 2100 – Sub. 20:

P1 ufficio →	superficie mq 74 ca
P1 balcone →	superficie mq 23 ca

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Si confermano altresì le altezze riportate nelle planimetrie catastali.

- Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sui beni oggetto della presente perizia risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi (contratto di affitto regolarmente registrato) e non risultano vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'edificio di cui fa parte l'abitazione a destinazione ufficio oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato di tipo residenziale plurifamiliare costituito da unico corpo di fabbrica di forma regolare rettangolare.

La costruzione si sviluppa su tre piani fuori terra su cui trovano luogo tutte le civili abitazioni oltre ad un piano seminterrato in cui invece sono dislocate le autorimesse.

Il fabbricato è circondato da corti esterne in parte a verde ed in parte pavimentate.

L'accesso pedonale e carrabile all'edificio sono entrambi posizionati lungo Via Bettini.

L'edificio ha struttura portante in elevazione costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici; la struttura si presenta comunque complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

Le pareti esterne di tamponatura dell'edificio presentano una finitura in mattoni di laterizio a vista.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno verniciato.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un ottimo stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

L'immobile è costituito da un'unità abitativa a destinazione ufficio di circa 74 mq sita al piano primo della costruzione precedentemente descritta.

L'edificio condominiale è dotato di ascensore; l'immobile è dotato di portoncino blindato ed è strutturato nel seguente modo:

- soggiorno cucina;
- zona notte composta da una camera matrimoniale, una stanza di dimensioni contenute e due bagni (di cui uno con vasca ed uno con box doccia).

Il balcone è raggiungibile dal soggiorno, dalla camera matrimoniale e dalla singola .

La pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato nella zona giorno mentre in parquet di buona qualità nella camera e nello studio. I bagni sono rivestiti in ceramiche di ordinaria fattura. La caldaia è posizionata esternamente nel balcone.

L'immobile non è dotato di autorimessa.

E' presente l'impianto termico (radiatori in alluminio), idrico ed elettrico a servizio dell'abitazione. Va precisato che non sono state effettuate prove di funzionamento degli impianti.

Complessivamente l'unità immobiliare in questione presenta un buono stato di conservazione e manutenzione.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda alle Planimetrie Catastali allegate (ALLEGATO 1) data la rispondenza con quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene sopra descritto può essere venduto in unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;

- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile riportato nella presente sezione della perizia consiste in unità abitativa (ufficio) facente parte di un'unica costruzione

residenziale plurifamiliare ubicata nel Comune di Recanati in Via A. Bettini, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 61 – Particella 2100 – Sub. 20 - Categoria A/10 (ufficio)
– Classe 2 – Consistenza 5 vani – Sup. Cat. 77 mq Rendita
2052,92 €;

L'immobile è caratterizzato da una buona appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in prossimità del centro cittadino ed al suo stato di conservazione.

VALUTAZIONE LOTTO 7

Foglio 61 – Particella 2100 – Sub. 20

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Superficie ufficio: 74 mq – 1400 €/mq

Superficie balcone: 23 mq – 700 €/mq

VALORE TOTALE

€119.700,00

**6 - IMMOBILE 8: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA
ESTERNA SITUATA NEL COMUNE DI RECANATI IN VIA
JACOMETTI N.8 – VIALE CESARE BATTISTI**

**I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i
certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e
loro ubicazione - le coerenze - la consistenza**

– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati
catastali –

Il bene oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le
visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), è
contraddistinto nel seguente modo:

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 17 - Categoria A/3
(abitazione) – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Cat. 101 mq
Rendita 320,20 €;

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 29 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 1 – Consistenza 13 mq – Sup. Cat. 13
mq - Rendita 9,40 €;

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 122 scala
1:1.000 ottenuto in data 01/12/2017 con evidenziata la particella su
cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale
documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di accesso carrabile sul lato est.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con la particella 268 sulla quale si sviluppa in aderenza un ulteriore edificio residenziale; nel lato sud, est ed ovest la particella confina rispettivamente con la scalinata D'Ajano, Viale Cesare Battisti e Vicolo Jacometti.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 122 e dalle foto aeree sopra riportate.

La costruzione si trova in pieno centro storico (Fig. 3).

Caratteristiche dell'area: Zona di Interesse Storico Artistico A – Centro Storico (art.14 N.T.A.) –, situata in posizione centrale rispetto al centro del Comune di Recanati (Fig. 4).

Caratteristiche zone limitrofe: zone residenziali analoghe

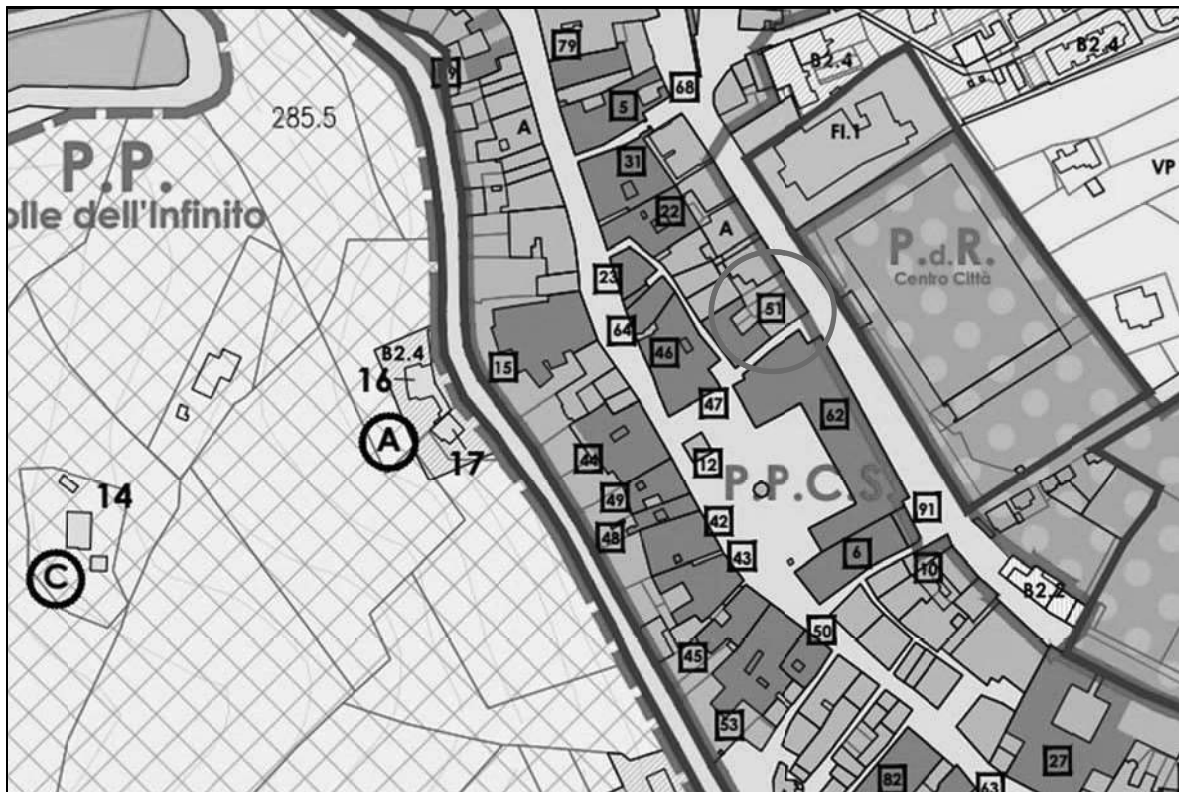


Fig. 4: estratto P.R.G. del Comune di Recanati

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi in quanto l'immobile è dotato di posto auto esterno; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono l'assoluta centralità.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 122 in scala 1:1.000, richiesto in data 01/12/2017 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni

urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate direttamente, al fine di confermare le planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenziano delle difformità. **Si precisa che, a seguito di ispezione visiva nonché misurazioni dirette avvenute in sede di sopralluogo, sono emerse delle difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale e negli elaborati grafici depositati in Comune in merito ad alcune divisioni interne. Il sottoscritto perito ritiene dunque doveroso dover evidenziare tali difformità che dovranno essere sanate.**

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

- **Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 17:**
 PS1 abitazione → superficie mq 101 ca
- **Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 29:**
 autorimessa → superficie mq 13 ca

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Si confermano altresì le altezze riportate nelle planimetrie catastali.

- Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sui beni oggetto della presente perizia non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi né tantomeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto della presente perizia di stima è un fabbricato di tipo residenziale plurifamiliare costituito da unico corpo di fabbrica.

La costruzione si sviluppa su due piani fuori terra e due piani seminterrati su cui trovano luogo tutte le civili abitazioni.

L'accesso pedonale all'edificio è posizionato in Vicolo Jacometti mentre quello carrabile su cui si trovano 4 posti auto scoperti è posizionato lungo Viale Cesare Battisti.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici; la struttura si presenta comunque complessivamente in un buono stato di conservazione.

Le pareti esterne di tamponatura dell'edificio presentano una finitura in mattoni a faccia vista.

I serramenti esterni sono costituiti da infissi in legno con vetrocamera e persiane esterne in legno verniciato.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce evidenti di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni di degrado; le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione, commisurato all'epoca di edificazione dell'immobile.

L'immobile è costituito da un'unità abitativa a destinazione residenziale di circa 101 mq sita al piano seminterrato 1 della costruzione precedentemente descritta.

L'edificio è dotato di ascensore; l'immobile in oggetto è provvisto di 3 accessi: un accesso all'abitazione è consentito tramite un portoncino blindato posto lungo la scalinata d'Ajano; nel vano scala interno sono invece situati 2 portoncini blindati che conducono a due diversi ambienti dell'appartamento stesso che è così strutturato:

- ingresso;
- cucina;
- 2 camere da letto;
- 1 bagno.

L'immobile non è dotato di balconi.

La pavimentazione è realizzata in parquet laminato. Il bagno non presenta rivestimenti. L'immobile non è dotato di autorimessa coperta bensì di un posto auto esterno raggiungibile da Viale Cesare Battisti.

E' presente l'impianto termico (radiatori in alluminio), idrico ed elettrico a servizio dell'abitazione. Va precisato che non sono state effettuate prove di funzionamento degli impianti.

Complessivamente l'unità immobiliare in questione presenta un buono stato di conservazione e manutenzione a meno di evidenti tracce di umidità poste in prossimità dell'ingresso laterale.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda al precedente capitolo in cui si evidenziavano difformità in merito alle divisioni interne riscontrate in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene sopra descritto può essere venduto in unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio
Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile riportato nella presente sezione della perizia consiste in una civile abitazione con annesso posto auto scoperto facenti parte di una più ampia costruzione residenziale plurifamiliare ubicata nel Comune di Recanati in Via Jacometti n.8, catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 17 - Categoria A/3
(abitazione) – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Cat. 101 mq
Rendita 320,20 €;

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 29 - Categoria C/6
(autorimessa) – Classe 1 – Consistenza 13 mq – Sup. Cat. 13
mq - Rendita 9,40 €;

L'immobile è caratterizzato da una ottima appetibilità stante la buona collocazione dello stesso in posizione esclusiva e di assoluta vicinanza al centro cittadino.

VALUTAZIONE LOTTO 8

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 17

Superficie abitazione: 101 mq – 1600 €/mq

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 29

Superficie posto auto scoperto: 13 mq – 500 €/mq

Spese per sanare difformità: 4000,00 €

VALORE TOTALE

€164.000,00

**7 - IMMOBILE 9: VILLA SITUATA NEL COMUNE DI
RECANATI IN VIA ENZO TORTORA**

**I - Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i
certificati catastali - Identificazione catastale degli immobili e
loro ubicazione - le coerenze - la consistenza**

**– Sintesi della descrizione catastale attuale con allegati i certificati
catastali –**

Il bene oggetto di stima in questa sezione, come mostrano le visure catastali per soggetto del 30/11/2017 (ALLEGATO 1), è contraddistinto nel seguente modo:

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 2 - Categoria A/7 (abitazione in villini) – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Sup. Cat. Tot.188 mq
Sup.Cat.Tot. escluse aree scoperte 184 mq - Rendita 1239,50 €;
Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 3 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Cons. 136 mq – Sup.Cat. 136 mq - Rendita 231,79 €;

Si allega inoltre l'estratto di mappa catastale del Foglio 42 scala 1:2.000 ottenuto in data 01/12/2017 con evidenziata la particella su cui è localizzato l'immobile in questione (ALLEGATO 1); da tale documento si desume il contesto in cui lo stesso è inserito.

Si allegano infine le planimetrie catastali in scala 1:200 relative all'immobile in questione.

Il bene sopra elencato è di proprietà per una quota pari a 1/2 del [REDACTED] per una quota pari a 1/2 della [REDACTED]

- Identificazione dei beni e loro ubicazione -

L'immobile oggetto della presente perizia consiste in fabbricato adibito a civile abitazione di tipo abitazione in villino (A/7) ubicato nel Comune di Recanati in Via Enzo Tortora in zona periferica rispetto al centro cittadino (Fig.1).

L'edificio è posizionato in un contesto di tipo residenziale, in cui coesistono nelle vicinanze costruzioni tipologicamente affini (Fig. 2).



Fig. 1: Foto da satellite dell'area



Fig. 2: Contesto in cui si inserisce l'edificio

L'immobile oggetto della presente perizia è caratterizzato da pianta irregolare ed il lotto su cui è edificato è collegato alla Via Enzo Tortora da un accesso carrabile e pedonale.

Le considerazioni di cui sopra sono verificabili alla Fig. 3.



Fig. 3: Individuazione confini particella

La particella è dotata di accesso carrabile sul lato est.

- Coerenze -

La particella identificativa dell'immobile oggetto di stima è confinante ed attigua sul lato nord con Via A. Cossio, sul lato est con la particella 1815 sulla quale trova luogo un immobile tipologicamente affine; gli altri lati sono confinanti con Via Enzo Tortora.

Quanto asserito è desunto dalla mappa catastale allegata relativa al foglio 42 e dalle foto aeree sopra riportate.



Fig. 5: estratto P.R.G. del Comune di Recanati

Non si rilevano problematiche legate al traffico veicolare ed alla disponibilità di posteggi in quanto l'immobile è dotato di autorimessa e corte privata nonché di disponibilità di posti auto su pubblica via; le prerogative principali del contesto in cui è inserito lo stabile sono la relativa vicinanza al centro cittadino, la panoramicità del lotto ed il contesto altamente residenziale.

Aspetti desunti dall'estratto di mappa catastale Foglio 122 in scala 1:1.000, richiesto in data 01/12/2017 (ALLEGATO 1) con evidenziata la particella in questione, e dalle documentazioni

urbanistiche, reperite presso l'ufficio tecnico del Comune di Recanati (ALLEGATO 2).

– Consistenza –

Le superfici sono ricavate dai documenti del Catasto Fabbricati e da misurazioni effettuate direttamente, al fine di confermare le planimetrie catastali e quelle contenute negli elaborati depositati presso il Comune.

Comparando le misurazioni dirette con i valori desunti con le lunghezze espresse negli elaborati grafici catastali e progettuali, si evidenzia una globale rispondenza.

Utilizzando quindi le planimetrie e le misurazioni dirette effettuate, si ottengono i seguenti valori delle superfici:

1. **P.T**
→ superficie lorda mq **140 ca. (abitazione)**
2. **P.1**
→ superficie lorda mq **80 ca. (soffitta)**
→ superficie mq **13 ca. (terrazze)**
3. **PS.1**
→ superficie lorda mq **155 ca. (autorimessa / rustico)**
4. **Corte Esclusiva**
→ superficie mq **1100 ca. (Fig. 6)**

Va precisato che tutte le superfici sono lorde e cioè comprensive delle murature ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Si confermano altresì le altezze riportate nelle planimetrie catastali.



Fig. 6: Corte abitazione

Eventuale presenza sui beni di diritti reali di terzi (di godimento o di garanzia) ovvero di servitù prediali o di altri vincoli o oneri -

Sui beni oggetto della presente perizia non risultano esservi diritti reali di godimento a favore di terzi né tantomeno vincoli di diritto pubblico, se non quelli derivanti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

II - Descrizione dei beni, per mezzo di planimetrie e allegando alcune fotografie degli stessi

Trattasi di fabbricato di tipo villino costituito da unico corpo di forma piuttosto irregolare ultimato nell'anno 2010.

L'abitazione, che si sviluppa su due piani fuori terra (di cui uno abitazione e l'altro soffitta) ed uno seminterrato (autorimessa – rustico), presenta al piano terra un ambiente principale adibito a soggiorno con annessa cucina, una zona notte con un bagno e tre camere di cui una matrimoniale provvista di bagno esclusivo; una scala interna rivestita in marmo collega il piano terra al piano primo soffitta che risulta divisa in due ambienti di cui uno provvisto di bagno. Al piano primo trovano luogo due terrazze disposte in prospetto nord-est e sud-ovest. La scala interna permette di raggiungere anche il piano seminterrato dove è situata l'autorimessa e due stanze dedicate alla centrale termica e lavanderia.

L'accesso allo stabile è disposto in prospetto sud-est, lato nel quale è anche posizionato l'accesso al lotto dalla strada Via Enzo Tortora.

A seguito di ispezione visiva nonché misurazioni dirette avvenute in sede di sopralluogo, non sono emerse difformità rispetto a quanto riportato in planimetria catastale.

Descrizione analitica del fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di stima

–Struttura –

L'edificio ha struttura portante in elevazione in cemento armato; i solai, sia di piano che di copertura, sono in latero-cemento.

La struttura portante dell'edificio non è stata calcolata secondo le attuali NTC e quindi ai più recenti criteri sismici data l'epoca di edificazione precedente alla loro entrata in vigore, né sono stati messi in atto interventi manutentori di una qualche rilevanza ai fini della risposta sismica della stessa; la struttura si presenta comunque complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

- Finiture interne e esterne -

Le pareti esterne dell'edificio presentano una finitura mista a faccia vista ed intonacate e tinteggiate di colore marrone.

Le pareti interne sono in tramezze di spessore 10 cm comprensivo di intonaco regolarmente tinteggiato.

L'edificio, esternamente, non palesa tracce di umidità, come si può constatare nelle foto dell'esterno, né segni particolari di degrado; le finiture esterne presentano un buono stato di conservazione e manutenzione.

La pavimentazione al piano terra è realizzata con parquet in rovere mentre al piano seminterrato in cemento industriale in corrispondenza dell'autorimessa ed in parquet di abete nella zona

centrale termica e lavanderia. Lo stesso parquet di abete risulta posato anche nella soffitta al piano primo.

Per quanto riguarda gli infissi, le finestre sono in legno vetro camera; il portoncino di ingresso è blindato di buona fattura.

Le superfici finestrate disposte lungo il perimetro del fabbricato garantiscono adeguata illuminazione naturale a tutti gli ambienti dell'immobile.

Vanno annotate, nella zona corrispondente alla scala interna, evidenti tracce di umidità presumibilmente dovute ad infiltrazioni esterne di acque meteoriche; il sottoscritto perito ritiene dunque necessario un intervento di impermeabilizzazione della zona esterna atto ad eliminare i fenomeni di infiltrazioni sopraccitati.

- Impianti -

Il locale è dotato sotto il profilo impiantistico di: impianto elettrico (illuminazione, F.E.M.), impianto termico a metano, impianto igienico sanitario ed idrico, impianto di allarme con vari sensori volumetrici posti negli ambienti dell'abitazione, telecamera e sensori perimetrali su infissi.

L'impianto di riscaldamento è realizzato attraverso un sistema costituito da caldaia a condensazione posta al piano seminterrato nel locale centrale termica e pannelli radianti a pavimento al piano terra e primo (al piano seminterrato sono presenti radiatori in alluminio).

L'impianto elettrico è munito di sufficienti punti luce e prese distribuiti in tutti i locali dell'edificio.

L'impianto idrico è allacciato alla rete pubblica e l'impianto sanitario funzionante.

Da evidenziare che non sono state eseguite prove specifiche di funzionamento degli impianti.

- Dimensione dei vani -

Per ciò che riguarda la superficie dei vari locali dei beni appena descritti, si rimanda al precedente capitolo in cui si evidenziavano difformità in merito alle divisioni interne riscontrate in fase di sopralluogo.

III Verifica della divisibilità in lotti dei beni pignorati

Il bene sopra descritto può essere venduto in unico lotto.

IV – Verifica della regolarità edilizia e rispondenza urbanistica (concessione edilizia, dichiarazione agibilità)

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Amministrazione del Comune di Recanati, sono state reperite le Pratiche, riguardanti il fabbricato oggetto di perizia e riportate in ALLEGATO 2.

V – Elenco delle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie

In base all'ispezioni ipotecarie, effettuate alla data del 04/12/2017, documenti di cui all'ALLEGATO 4, il bene sopra descritto risulta gravato dalle formalità pregiudizievoli riassunte in Tabella 1.

VI - Criteri di stima - fonti di informazione -stima

- Criteri di stima -

Per l'individuazione dei beni oggetto della presente stima, si è fatto riferimento ai documenti catastali visionati.

Gli immobili sono stati oggetto di sopralluogo, con verifica sia dimensionale a campione partendo dalle planimetrie catastali, che tecnica (accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione e di manutenzione). Le caratteristiche tecniche sono definite dalle condizioni intrinseche (orientazione, grado di finitura, stato di manutenzione, vetustà, caratteristiche igieniche ed estetiche, importanza e sviluppo dei servizi interni, ecc), estrinseche (posizione rispetto al centro abitato, collegamento con le principali vie di comunicazione, ecc) e dall'appetibilità (potenzialità edificatorie del bene, ecc).

Successivamente, allo scopo di eseguire la stima degli immobili, è stato adottato il metodo sintetico comparativo, cercando di quantificare l'effettivo valore di mercato degli immobili alla luce dei seguenti parametri:

- a) viene definito il valore dell'immobile [€/m²] non tenendo in considerazione l'età dell'immobile (come se fosse una nuova costruzione) → tale valore è reperibile a mezzo di ricerca eseguibile presso operatori immobiliari della zona e pubblici uffici nonché da atti di compravendita di immobili simili contratti nella zona (a tale valore concorrono le caratteristiche tecniche sopra descritte);
- b) vengono valutate le rispondenze alle normative vigenti in materia impiantistica (termica ed elettrica), acustica e sismica; vengono assegnate delle percentuali di riduzione [%] del valore dell'immobile [€/m²] in funzione della mancata rispondenza alle succitate normative ed il valore definito al punto a) viene per l'appunto decurtato ed adeguato;
- c) per ogni anno di età dell'immobile, viene sottratto l'1% (uno %) ottenendo così un nuovo valore al metro quadro [€/m²];
- d) qualora l'immobile fosse agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ottenendo così la stima complessiva;
- e) qualora l'immobile fosse non agibile, si moltiplica il valore ottenuto al punto c) per l'intera superficie ed a tale valore complessivo, si sottraggono tutte le spese da sostenere per ripristinare la caratteristica di agibilità.

– Fonti di informazione –

Catasto di

Agenzia del territorio- Ufficio Provinciale di Macerata

Conservatoria dei registri immobiliari di

Agenzia del territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare- Ufficio
Provinciale di Macerata

Ufficio Tecnico

Del Comune di Recanati

Agenzie immobiliari

Mercato immobiliare locale.

– Stima –

In sintesi, l'immobile di tipo A/7 consiste in un fabbricato di tipo villino costituito da unico corpo ubicato nel Comune di Recanati in Via Enzo Tortora catastalmente caratterizzato nel seguente modo:

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 2 - Categoria A/7 (abitazione in villini) – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Sup. Cat. Tot.188 mq
Sup.Cat.Tot. escluse aree scoperte 184 mq - Rendita 1239,50 €;

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 3 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Cons. 136 mq – Sup.Cat. 136 mq -
Rendita 231,79 €;

L'immobile è caratterizzato da una ottima appetibilità stante l'eccellente qualità delle finiture sia interne che esterne, la buona collocazione dello stesso in prossimità del centro cittadino, la panoramicità del lotto su cui è edificato nonché il suo assoluto pregio architettonico.

VALUTAZIONE LOTTO 9

L'immobile viene valutato nel seguente modo:

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 2

Superficie abitazione PT: 140 mq – 2350 €/mq

Superficie soffitta P1: 80 mq – 1400 €/mq

Superficie terrazze P1: 13 mq – 1200 €/mq

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 3

Superficie autorimessa PS1: 155 mq – 1800 €/mq

Superficie corte: 1100 mq – 70 €/mq

VALORE TOTALE

€812.600,00

8 - DEFINIZIONE LOTTI

LOTTO N. 1



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un'autorimessa (C/6) PS1, situata nel Comune di Recanati in Via A. Bettini complessivamente caratterizzati da un buono stato di conservazione.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 2087 – Sub. 24 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 5 – Consistenza 51 mq – Sup. Cat. Tot. 54 mq - Rendita 73,75 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 35.000,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 1 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 35.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.000,00

LOTTO N. 2



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un magazzino (D/7) PT, situato nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni complessivamente caratterizzati da un ottimo stato di conservazione.

Detto bene è descritto all'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 242 - Categoria D/7 (magazzino) – Rendita 1890,24 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 166.500,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 2 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 166.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 166.500,00

LOTTO N. 3



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un posto auto coperto (C/6) PS1, situato nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni.

Detto bene è descritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 233 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Cat. Tot. 15 mq - Rendita 25,56 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell’immobile è di € 7.500,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 3 è:

- Valore di mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 7.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.500,00

LOTTO N. 4



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un posto auto coperto (C/6) PS1, situato nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni.

Detto bene è descritto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 234 - Categoria C/6 (autorimessa)
– Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Cat. Tot. 16 mq - Rendita 27,27 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 8.000,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 4 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 8.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.000,00

LOTTO N. 5



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un posto auto coperto (C/6) PS1, situato nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni.

Detto bene è descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 235 - Categoria C/6 (autorimessa)
– Classe 6 – Consistenza 16 mq – Sup. Cat. Tot. 16 mq - Rendita 27,27 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 8.000,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 5 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 8.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.000,00

LOTTO N. 6



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un posto auto coperto (C/6) PS1, situato nel Comune di Recanati in Via A. Ceccaroni.

Detto bene è descritto all'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 272 – Sub. 236 - Categoria C/6 (autorimessa)
– Classe 6 – Consistenza 15 mq – Sup. Cat. Tot. 15 mq - Rendita 25,56 €;

interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 7.500,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 6 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 7.500,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.500,00

LOTTO N. 7



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di un ufficio su edificio plurifamiliare (A/10) P1, situato nel Comune di Recanati in Via A. Bettini.

Detto bene è descritto all'Agencia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 61 – Particella 2100 – Sub. 20 - Categoria A/10 (ufficio) – Classe 2 – Consistenza 5 vani – Sup. Cat. 77 mq Rendita 2052,92 €;
interamente intestato a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 119.700,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 7 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 119.700,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 119.700,00

LOTTO N. 8



Diritti, pari alla proprietà per 1/2, di una civile abitazione con posto auto esterno su edificio plurifamiliare (A/3) PS1, situato nel Comune di Recanati in Via Jacometti.

Detto bene è descritto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 17 - Categoria A/3 (abitazione) – Classe 3 – Consistenza 4 vani – Sup. Cat. 101 mq Rendita 320,20 €;

Foglio 122 – Particella 273 – Sub. 29 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 1 – Consistenza 13 mq – Sup. Cat. 13 mq - Rendita 9,40 €;

intestato per una quota pari ad 1/2 a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell'immobile è di € 164.000,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 8 è:

- Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/2) in cui si trova: € 82.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 82.000,00

LOTTO N. 9



Diritti, pari alla proprietà per 1/1, di una villa situata nel Comune di Recanati in Via Enzo Tortora.

Detto bene è descritto all’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati, contraddistinto al:

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 2 - Categoria A/7 (abitazione in villini) – Classe 2 – Consistenza 8 vani – Sup. Cat. Tot.188 mq
Sup.Cat.Tot. escluse aree scoperte 184 mq - Rendita 1239,50 €;

Foglio 42 – Particella 1875 – Sub. 3 - Categoria C/6 (autorimessa) – Classe 6 – Cons. 136 mq – Sup.Cat. 136 mq - Rendita 231,79 €;
intestato per una quota pari ad 1/2 a [REDACTED] ed 1/2 a [REDACTED]

Il valore attuale complessivo dell’immobile è di € 812.600,00.

Il valore complessivo di vendita giudiziaria del Lotto 9 è:

- Valore di mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto (quota di proprietà di 1/1) in cui si trova: € 812.600,00
- Valore di vendita giudiziaria dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 812.600,00

Ad evasione di quanto dovuto.

Macerata, lì 20/10/2018

Il C.T.U.

(Ing. Luca Orpianesi)

