

STEFANO SERAFINI

via Mazenta, 14

62100 - MACERATA (MC)

Codice fiscale: SRF5FN76A23E783Z

Telefono: 3394335627- Fax: 073330310

e-mail: stefano76.s@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Macerata

procedura n. 205/2024

Promotore: FEDAIA SPV S.R.L.

Debitore: Dati Oscurati e Dati Oscurati

Giudice: Dott. Rana Umberto



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Macerata



Iscrizione Albo
N. 7012

Geometra

Stefano Serafini
Geometra Stefano Serafini

Macerata, 23 maggio 2025

INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	3
3.3 SOPRALLUOGHI	3
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	4
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	4
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	6
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	7
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	9
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	9
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	9
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	11
4. ALLEGATI	12

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 3 marzo 2025, il sottoscritto **Geometra Stefano Serafini**, con studio in Macerata (MC), via Mazenta n. 14, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1012, assicurato con la compagnia Helvetia, polizza n. 48249839, con scadenza in data 28/03/2026, a seguito di nomina accettata in data 17 marzo 2025 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Recanati (MC) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 40, piano S1-1, censito al foglio 61, particella 883 sub. 10, cat. A/3, rendita € 480,30.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Il compendio pignorato consiste in un'abitazioni ed un'autorimessa che risultano distinti al C.F. al foglio 61 con le p.lle 883 sub. 10 e 69.

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 2.656, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46, ed è delimitato sui lati Nord/Ovest e Nord/Est dal tracciato di via Vinciguerra e sul lato Sud/Est dal tracciato di via Martiri di Spagna (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1978 e terminata nel mese di marzo dell'anno 1980. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituito da 3 corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano interrato, uno per 5 piani e gli altri due per 4 piani. Tutti i corpi hanno inoltre un piano sottotetto.

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di laterizi, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota rifinita esternamente a faccia vista salvo alcune porzioni che sono intonacate e tinteggiate (vedi foto n° 3-5-6 dell'allegata documentazione fotografica).

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da due distinti vani scala ed impianti di ascensore. Uno, la scala A, ha accesso dal civico n° 38 e l'altro, la scala B, ha accesso dal civico n° 46.

Comprendono:

- al piano interrato: autorimesse, magazzini;
- al piano terra: uffici, attività commerciali, abitazioni;
- ai piani superiori: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE

ABITAZIONE - FOGLIO 61 PARTICELLA 883 SUB. 10

Occupava una porzione del piano primo della scala A, civico 38, con una sola parete completamente libera che prospetta a Ovest, superficie coperta di mq. 97 circa ed altezza interna di m. 2,85. Lo spazio interno è suddiviso in ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere singole, camera doppia e un bagno. Lungo la parete Ovest sono inoltre posti due balconi della superficie complessiva di mq. 13 circa.

CONFINI

Lato Est, corte comune p.lla 883;

Lato Sud, distacco condominiale;

Lato Ovest, corte comune p.lla 883;

Lato Nord, vano scala e ascensore (scala A).

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in relazione alla vetustà.

Impianti tecnologici: l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, nell'attualità non funzionante, posizionata nella cucina e radiatori in alluminio.

Finiture: i vari ambienti sono completamente rifiniti con materiali oramai obsoleti e tipici degli anni 70/80 che comprendono pareti intonacate al civile e tinteggiate, soffitto del bagno intonacato al civile e tinteggiato, pavimenti in ceramica e parquet nelle camere, infissi di porta in legno del tipo tamburate e verniciate, infissi di finestre in legno con vetro singolo, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite in ceramica e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata (vedi foto n. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 dell'allegato H).

Immobile 2

Garage sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 40, piano S1, censito al foglio 61, particella 883 sub. 69, cat. C/6, rendita € 28,92.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Il compendio pignorato consiste in un'abitazioni ed un'autorimessa che risultano distinti al C.F. al foglio 61 con le p.lle 883 sub. 10 e 69.

Detti immobili sono tutti compresi in un più ampio fabbricato condominiale che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 2.656, compresa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati, via Antonio Vinciguerra n° 38/46, ed è delimitato sui lati Nord/Ovest e Nord/Est dal tracciato di via Vinciguerra e sul lato Sud/Est dal tracciato di via Martiri di Spagna (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1978 e terminata nel mese di marzo dell'anno 1980. Esso ha in pianta forma marcatamente rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord/Est e Sud/Ovest ed è costituito da 3 corpi di fabbrica adiacenti che si elevano fuori terra, al di sopra di un comune piano interrato, uno per 5 piani e gli altri due per 4 piani. Tutti i corpi hanno inoltre un piano sottotetto.

E' realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di laterizi, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota rifinita esternamente a faccia vista salvo alcune porzioni che sono intonacate e tinteggiate (vedi foto n° 3-5-6 dell'allegata documentazione fotografica).

I vari piani sono disimpegnati e collegati verticalmente da due distinti vani scala ed impianti di ascensore. Uno, la scala A, ha accesso dal civico n° 38 e l'altro, la scala B, ha accesso dal civico n° 46.

Comprendono:

- al piano interrato: autorimesse, magazzini;
- al piano terra: uffici, attività commerciali, abitazioni;
- ai piani superiori: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE AUTORIMESSA - FOGLIO 61 PARTICELLA 883 SUB. 69

E' un unico ambiente della superficie coperta di mq. 20 circa e dell'altezza di m. 3,60 cui si accede da via Martiri di Spagna tramite la corsia comune di disimpegno.

CONFINI

Lato Est, distacco condominiale;

Lato Sud, proprietà impresa edile Lorenzini Armando e Francesco;

Lato Ovest, corridoio comune autorimesse;

Lato Nord, vano comune.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in relazione alla vetustà.

Impianti tecnologici: l'impianto elettrico con tubazione esterna, serranda basculante in lamiera verniciata.

Finiture: è rifinito con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, pavimento in ceramica (vedi foto n. 12 e 13 dell'allegato H).

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 97,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 3,25 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.600,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 0,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 10,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 9.800,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobilabile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 23 aprile 2025.

Immobilabile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 14 aprile 2025.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobilabile 1

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di proprietario

Immobilabile 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di proprietario

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Immobilabile 1

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 10 settembre 2004 al n. 3453 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883. Riferito a intero lotto. (allegato A.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 22 agosto 2024 al n. 1368 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883. IN RINNOVAZIONE

Riferito a intero lotto. (allegato A.2)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 16 febbraio 2009, repertorio 40710, raccolta 17048 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 20 febbraio 2009 al n. 535 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 63.000,00.

Importo capitale: € 42.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883.
Riferito a intero lotto. (allegato A.3)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 16 febbraio 2009, repertorio 40710, raccolta 17048 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 12 marzo 2009 al n. 779 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 63.000,00.

Importo capitale: € 42.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Riferito a intero lotto. (allegato A.4)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 26 maggio 2009, repertorio 41155, raccolta 17353 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 29 maggio 2009 al n. 1839 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 204.000,00.

Importo capitale: € 102.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

VISMARA MAURO CARLO (terzo datore di ipoteca) nato CAMINO (AL) il 30/12/1947 e VISMARA STEFANIA (debitore non datore) nata a Recanati (MC) il 16/01/1976.

Riferito a intero lotto. (allegato A.5)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162, raccolta 10082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 9 settembre 2024 al n. 1418 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Riferito a intero lotto. (allegato A.6)

Pignoramento a firma di Tribunale di MACERATA in data 15 ottobre 2024, repertorio 3218, raccolta 2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 12 novembre 2024 al n. 12734 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riferito a intero lotto. (allegato A.7)

Immobile 2

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 10 settembre 2004 al n. 3453 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883.

Riferito a intero lotto. (allegato A.1)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 22 agosto 2024 al n. 1368 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883.

IN RINNOVAZIONE

Riferito a intero lotto. (allegato A.2)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 16 febbraio 2009, repertorio 40710, raccolta 17048 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 20 febbraio 2009 al n. 535 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 63.000,00.

Importo capitale: € 42.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

N.B. nella suddetta formalità è stata erroneamente indicata la particella 88 in luogo della corretta particella 883.

Riferito a intero lotto. (allegato A.3)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 16 febbraio 2009, repertorio 40710, raccolta 17048 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 12 marzo 2009 al n. 779 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 63.000,00.

Importo capitale: € 42.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

Riferito a intero lotto. (allegato A.4)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 26 maggio 2009, repertorio 41155, raccolta 17353 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 29 maggio 2009 al n. 1839 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 204.000,00.

Importo capitale: € 102.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

VISMARA MAURO CARLO (terzo datore di ipoteca) nato CAMINO (AL) il 30/12/1947 e VISMARA STEFANIA (debitore non datore) nata a Recanati (MC) il 16/01/1976.

Riferito a intero lotto. (allegato A.5)

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di PORTO RECANATI in data 7 settembre 2004, repertorio 29162, raccolta 10082 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 9 settembre 2024 al n. 1418 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 157.500,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Riferito a intero lotto. (allegato A.6)

Pignoramento a firma di Tribunale di MACERATA in data 15 ottobre 2024, repertorio 3218, raccolta 2024 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MACERATA in data 12 novembre 2024 al n. 12734 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Riferito a intero lotto. (allegato A.7)

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Prestazione Energetica, redatto da DATI OSCURATI in data 29 aprile 2025, EPgl,nren di 130,16 kWh/m² e classe energetica D. Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia, nell'attualità non funzionante. (allegato F.1)

- Elaborato grafico - Abitazione (allegato G.1)

- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato G.3)

Immobile 2

- Elaborato grafico - Garage (allegato G.2)
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (allegato G.3)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978, intestatario DATI OSCURATI. Costruire un edificio di civile abitazione LOTTO E. (allegato B.1)
- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979, intestatario DATI OSCURATI. La variazione della destinazione d'uso di alcuni locali abitativi a cantina e soffitta destinandoli ad abitazioni ed uffici, modifica della divisione al piano interrato e realizzazione di due garage, abbassamento del fabbricato. (allegato B.2)
- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983, intestatario DATI OSCURATI. destinazione d'uso di spazio tecnico ad ufficio - palazzina E. (allegato B.3)
- Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980, intestatario DATI OSCURATI (allegato B.4)

Immobile 2

- Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978, intestatario DATI OSCURATI. Costruire un edificio di civile abitazione LOTTO E. (allegato B.1)
- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979, intestatario DATI OSCURATI. La variazione della destinazione d'uso di alcuni locali abitativi a cantina e soffitta destinandoli ad abitazioni ed uffici, modifica della divisione al piano interrato e realizzazione di due garage, abbassamento del fabbricato. (allegato B.2)
- Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983, intestatario DATI OSCURATI. destinazione d'uso di spazio tecnico ad ufficio - palazzina E. (allegato B.3)
- Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980, intestatario DATI OSCURATI (allegato B.4)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile ricade in zona urbanistica del vigente Strumento Urbanistico Generale, in zona di Completamento edificaste con piani attuativi B.B1, art. 15 delle N.T.A.

Immobile 2

L'immobile ricade in zona urbanistica del vigente Strumento Urbanistico Generale, in zona di Completamento edificaste con piani attuativi B.B1, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

Nelle planimetrie del sub. 10 sono indicati come B.C.N.C.: la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840, al piano T il portico, il ripostiglio, il vano scala dal piano dei garages, il vano scala e l'ascensore di accesso ai piani superiori; al piano 5 la scala e la sala macchine ascensore.

- Planimetria catastale (allegato C.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra

indicato.

Immobile 2

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

Nelle planimetrie del sub. 69 sono indicati come B.C.N.C.: la corte perimetrale al fabbricato di mq. 1.840 e il corridoio di accesso alle autorimesse posto al piano S1.

- Planimetria catastale (allegato C.4)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra indicato.

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a intero lotto.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.

Riferito a intero lotto.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.
Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità impiantistiche.
Riferito a intero lotto.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Immobilabile 1

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.453,48
Ulteriori annotazioni:
Vedi garage, p.lla 883 sub. 69.

Immobilabile 2

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.453,48
Ulteriori annotazioni:
Vedi abitazione, p.lla 883 sub. 10.

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobilabile 1

Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 883 era di proprietà Lorenzini Armando da data anteriore all'anno 1978.

L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 10 e sub. 69 è stato costruito da Lorenzini Armando a partire dall'anno 1978 e reso abitabile con permesso in data 25/03/1980.

Gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 10 e sub. 69 sono stati censiti, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 12/03/1980.

- atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Recanati in data 23 giugno 1981, repertorio 16654, raccolta 5188 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 dicembre 2002 al n. 4918. VISMARA MAURO CARLO e TADDEI MARIA acquistava i diritti, pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dal sig.re LORENZINI ARMANDO. (allegato E.1)

Immobilabile 2

Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 883 era di proprietà Lorenzini Armando da data anteriore all'anno 1978.

L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 10 e sub. 69 è stato costruito da Lorenzini Armando a partire dall'anno 1978 e reso abitabile con permesso in data 25/03/1980.

Gli immobili pignorati p.lle 883 sub. 10 e sub. 69 sono stati censiti, nella sua attuale conformazione, agli atti del Catasto dei Fabbricati con variazione del 12/03/1980.

- atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di Recanati in data 23 giugno 1981, repertorio 16654, raccolta 5188 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 dicembre 2002 al n. 4918. VISMARA MAURO CARLO e TADDEI MARIA acquistava i diritti, pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dal sig.re LORENZINI ARMANDO. (allegato E.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 40
Dati catastali: Fg. 61, num. 883, sub. 10

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
---------------------------------------	-------------------------	--------------	-------------------------------

Unità principale	97,00	100%	97,00
Balconi scoperti	13,00	25%	3,25
Superficie commerciale totale, m²			100,25

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest	0,95
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,66

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)	€ 900,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)	€ 1.400,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.150,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 60.517,80
Valore OMI:	€ 129.050,00
Valore medio di mercato:	€ 76.089,75 = € 1.150,00 x 0,66 x m ² 100,25
Valore stimato:	€ 92.631,00 = € 1.400,00 x 0,66 x m ² 100,25
Valore stimato arrotondato:	€ 92.600,00

VALORE STIMATO € 92.600,00 <i>(euro novantaduemilaseicento/00)</i>
--

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: RECANATI (MC)
Indirizzo: VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 40
Dati catastali: Fg. 61, num. 883, sub. 69

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Box auto non collegati ai vani principali	20,00	50%	10,00
Superficie commerciale totale, m²			10,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Popolare	0,95
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
FINITURA - Ordinaria	1,00
Coefficiente globale	0,70

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2024)		€ 450,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2024)		€ 780,00
Valore medio di mercato unitario al m²		€ 615,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 3.643,92
Valore OMI:	€ 12.300,00
Valore medio di mercato:	€ 4.305,00 = € 615,00 x 0,70 x m ² 10,00
Valore stimato:	€ 9.800,00 = € 1.400,00 x 0,70 x m ² 10,00
Valore stimato arrotondato:	€ 9.800,00

VALORE STIMATO € 9.800,00 <i>(euro novemilaottocento/00)</i>
--

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadro di superficie coperta per gli edifici urbani.

Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per l'immobile è:

- riferita al suo stato attuale.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili):- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 0,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 102.400,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 10,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 10.240,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 92.160,00

4. ALLEGATI

- A.1** - Iscrizione ipotecaria
- A.2** - Iscrizione ipotecaria
- A.3** - Iscrizione ipotecaria
- A.4** - Iscrizione ipotecaria
- A.5** - Iscrizione ipotecaria
- A.6** - Iscrizione ipotecaria
- A.7** - Pignoramento
- B.1** - Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978
- B.2** - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979
- B.3** - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983
- B.4** - Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980
- C.1** - Estratto di mappa
- C.2** - Visura catastale
- C.3** - Planimetria catastale
- C.4** - Planimetria catastale
- D.1** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- D.2** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- E.1** - Atto di compravendita a rogito Notaio FULVIO BIZZARRI di Recanati in data 23 giugno 1981, repertorio 16654, raccolta 5188 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 24 dicembre 2002 al n. 4918
- F.1** - Prestazione Energetica, redatto da Geom. Stefano Serafini in data 29 aprile 2025
- G.1** - Elaborato grafico - Abitazione
- G.2** - Elaborato grafico - Garage
- G.3** - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- H.1** - PROSPETTO OVEST
- H.2** - Abitazione, piano primo - CUCINA
- H.3** - Abitazione, piano primo - INGRESSO/SOGGIORNO
- H.4** - Abitazione, piano primo - SOGGIORNO
- H.5** - Abitazione, piano primo - DISIMPEGNO
- H.6** - Abitazione, piano primo - DISIMPEGNO
- H.7** - Abitazione, piano primo - CAMERA
- H.8** - Abitazione, piano primo - CAMERA
- H.9** - Abitazione, piano primo - CAMERA
- H.10** - Abitazione, piano primo - BAGNO
- H.11** - PROSPETTO SUD
- H.12** - Garage, piano seminterrato
- H.13** - Garage, piano seminterrato