

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Capannoni a RECANATI Via Valdice 62, frazione Chiarino, della superficie commerciale di circa 130 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (~~proprietà~~). Gli immobili oggetto della seguente perizia sono infatti 2, ubicati a Est rispetto alla proprietà principale, non hanno particolare valenza architettonica, sono di fatto uno un capannone realizzato in ferro e PVC e l'altro una struttura in "muratura" che evidentemente, come si evince dalle foto in allegato, ospitava animali, presumibilmente cavalli.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, che indicheremo con A1 e A2, sono poste al piano T, hanno un'altezza interna di circa 4.34 mt nel punto più alto la prima e un'altezza media di circa 3.15 mt la seconda. Le piante sono regolari, assimilabili a rettangoli, il primo edificio, quello più grande, A1, misura 10,16 x 9,60 mt mentre il secondo, A2, misura circa 4,86 x 6,50 mt.

Identificazione catastale: A1

- foglio 47 particella 396 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 96 mq, sup. catastale: 100 mq rendita 138,82 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice, piano: Terra, intestato a ~~proprietà~~ proprietà per 1/1.
Coerenze: Circondato completamente dalla particella catastale n° 287 del foglio 47 di proprietà degli stessi debitori.

Identificazione catastale: A2

- foglio 47 particella 396 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 30 mq, sup. catastale: 33 mq rendita 51,13 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice, piano: T, intestato a ~~proprietà~~ proprietà per 1/1.
Coerenze: Circondato completamente dalla particella catastale n° 287 del foglio 47 di proprietà degli stessi debitori.

A1: Capannone in ferro. Trattasi di un edificio realizzato con elementi in ferro, bullonati tra loro. Il tutto è appoggiato su di una soletta in cemento armato, le tamponature sono realizzate con teli di pvc. Presenta due ingressi, uno carrabile sul lato SUD e uno pedonale sul lato opposto. Misura in pianta 10,16 x 9,60 mt alias circa 98 mq intesa come superficie utile. 100 mq circa intesa come superficie lorda, commerciale.

A2: Stalla. Trattasi di un edificio evidentemente costruito in diverse fasi temporali. La struttura portante è realizzata in c.a. i materiali che costituiscono le tamponature sono di diversa tipologia, materia e dimensione. La copertura è a mono-falda, misura in pianta circa 4,90x 6,50 mt alias 31,90 mq, misura lorda e commerciale. All'interno sono stati realizzati due vani evidentemente idonei alla dimora di cavalli.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità A1:	100,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva unità A2:	30,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	40.000,00 €
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (riduzione del 25% per vendita forzata).	12.000,00 €
Data della valutazione:	25/06/2019

3. **STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in possesso di ~~la sottoscritta~~ in qualità di proprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni

- 1. ISCRIZIONE del 06/02/2014 – Registro Particolare 146 Registro Generale 1448
Pubblico ufficiale: Tribunale di Macerata Repertorio 202 del 23/01/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 2. ISCRIZIONE del 31/05/2017 – Registro Particolare 830 Registro Generale 6282
Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 623/6317 del 29/05/2017
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

E' stata richiesta in data 31/03/1995 (prot. llo n° 4365) un'Istanza di sanatoria per abusi edilizi (D.L. 649/94 e successive modifiche ed integrazioni) a nome di ~~Pierantonio Penco~~ in qualità di affittuario. La proprietà alla data della richiesta risulta essere: ~~AZIENDA AGRICOLA~~ ~~di Recanati~~.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono stati regolarizzati in data **25/11/2002** con **concessione edilizia in sanatoria n° 177 del 2002**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E - Zone Agricole .
Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 Fabbricati rurali censiti art. 22 Sottozona E1 -
Zona agricola normale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Recanati, è emerso che l'immobile in questione è stato regolarizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: NESSUNA.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: nessuna difformità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	Consistenza Euro/mq	Consistenza mq	Valore interno	Valore diritto
A1	Capannone in ferro	400,00	100	40.000,00 €	40.000,00 €
A2	stalla	400,00	30	12.000,00 €	12.000,00 €
					52.000,00 €

Riduzione del valore del 15% per vendita forzata **44200,00 €**

Valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **44.200,00 €**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **44.200,00 €**

data 25/06/2019

il Tecnico incaricato
arch. Pasquale Ruocco