



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

174/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA SPA

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa DI GENNARO FILOMENA

CUSTODE:

Avv. Melissa Basilici

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Nazzarena Perugini

CF:PRGNZR74L55F522A

con studio in MONTECOSARO (MC) via Roma n 209

telefono: 3388786840

fax: 0733564993

email: peruginin@libero.it

PEC: nazzarena.perugini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RECANATI via MATTUTINI 4, della superficie commerciale di **128,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente procedura è un appartamento al piano terzo di superficie esterna lorda circa mq 81,00 con ballatoio e terrazzi esclusivi collegato internamente con il sottotetto. Di pertinenza una cantina di circa mq 5.00 al piano seminterrato e sempre al piano seminterrato un posto auto di circa mq 9,00 non completamente delimitato sul posto e non utilizzabile per la rimessa di autovetture (di normali dimensioni) per la sua ridotta larghezza pari a circa mq 2.00. L'appartamento oggetto della presente procedura con le relative pertinenze è sito in condominio denominato " CONDOMINIO 32" in zona semicentrale ben attrezzata e servita per la presenza di diversi servizi primari. Il fabbricato dove si trovano le unità sopra descritte è stato realizzato circa nell'anno 1984 ,relativa abitabilità rilasciata dal Comune di Recanati in data 05.05.1985 e oggetto di un recente intervento edilizio CILA SUPERBONUS volto all'efficientamento energetico dell'intero edificio condominiale ad esclusione del piano seminterrato. Fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura in coppi ,composto da un piano seminterrato destinato a cantine,posti auto e garages,piano terra,piano primo,piano secondo ,piano terzo e piano quarto tutti ad uso residenziale , per complessive diciannove abitazioni. L'appartamento sito al piano terzo è raggiungibile con una scala e ascensore esterni condominiali (con sola copertura) ,è collocato nel lato nord-est-sud posizione di testa, che permette oltre ad avere una buona esposizione di avere anche tre lati liberi. L'accesso all'abitazione dopo un ballatoio (lato nord) condominiale avviene tramite un piccolo cancello esclusivo che delimita il ballatoio e terrazzo esclusivo. La distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno ,angolo cottura ,un corridoio, un ampio bagno e due camere dotate di un unico terrazzo panoramico di circa mq 9.00. La superficie esterna lorda complessiva dell'appartamento è circa mq 81,00 e una superficie interna lorda complessiva di circa mq 71,00. Dal soggiorno con una scala a vista rivestita in legno si raggiunge il piano quarto urbanisticamente sottotetto/soffitta ,di fatto in parte utilizzato come soffitta (la parte più bassa) e in parte utilizzata come estensione dell'abitazione sottostante. La porzione utilizzata come estensione dell'abitazione sottostante è costituita da una stanza di circa mq 17,00 che si trova appena terminata la scala di collegamento ,avente altezza min pari a ml 2.00 e massima circa indicativamente ml 2.50 ,con pavimento in parquet (che necessita di manutenzione) e riscaldamento. Un' ampia vetrata collega detta stanza con un ampio balcone a tasca (esposizione ad est) di circa mq 21,00 ,dotato di vista panoramica verso il mare. Completa il **piano sottotetto un wc con anti-bagno/lavanderia, che non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari pertanto non potrà essere conservato nel suo utilizzo di servizio igienico sanitario e devono essere rimossi tutti i sanitari.** Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate derivano dalla modalità di misurazione diretta a campione . Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione di ultima generazione installata con il SUPERBONUS 110% , prima accensione della caldaia 17/05/2023 (dati riferiti alla documentazione urbanistica in atti allo SUE del Comune di Recanati). Anche gli infissi esterni del piano abitativo (piano terzo) compreso il portone blindato d'ingresso sono stati installati sempre con la pratica SUPERBONUS 110% conclusa in data 15/09/2023, mentre gli infissi del piano quarto (sottotetto/soffitta) non sono stati sostituiti, risultano, del tipo "a specchio" con due ante fisse e una finestra apribile centrale ,infisso con vetri doppi . La pavimentazione nell'appartamento, nel vano ingresso/soggiorno angolo cottura e corridoio zona notte è stata oggetto d'intervento in quanto in sovrapposizione è stata messa una pavimentazione in laminato . Per il resto ad esclusione del w.c. la pavimentazione è in parquet che necessita un 'importante intervento di manutenzione

straordinaria. Nel vano sottotetto ad esclusione del w.c. e della parte destinata di fatto a soffitta la pavimentazione è in parquet (non in buono stato di conservazione) ed è riscaldato con unica caldaia dell'appartamento sottostante. Stato di conservazione interno, complessivo a vista è discreto. Di pertinenza una piccola cantina di circa mq 5.00 (catastali) sita al piano seminterrato e raggiungibile anche con ascensore inoltre un posto auto sito sempre al piano seminterrato ma di fatto per le sue dimensioni non utilizzabile per le autovetture e sul posto non completamente identificato/delimitato con l'altro posto auto in aderenza censito con il sub 30. Ad ovest il posto auto è identificato con il filo esterno del pilastro esistente mentre ad est a confine con il posto auto identificato con il sub 30 materialmente non è identificato. In data 03.10.2024 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo nell'abitazione dalla sottoscritta e dal custode incaricato a seguito della segnalazione da parte dell'affittuaria in quanto con le forti precipitazioni verificatesi in data 18.09.2024 all'interno dell'abitazione si sono verificate infiltrazioni provenienti dal terrazzo a tasca del piano quarto ,che hanno causato soprattutto nel bagno del piano terzo e nella camera del piano quarto segni evidenti di percolazioni nelle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.3 + p4. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1066 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO MATTUTINI n. 4, piano: S1 - 3 - 4 , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985)

Coerenze: Unità immobiliare di testa, libera su tre lati.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) SALA CONDOMINIALE, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) CORTE • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 1 (BCNC) (SCALA, ASCENSORE, BALLATOIO, CORSIA GARAGES)

- foglio 61 particella 1066 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO MATTUTINI n. 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985)

Coerenze: posto auto sul posto parzialmente delimitato.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) SALA CONDOMINIALE, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) CORTE • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 1 (BCNC) (SCALA, ASCENSORE, BALLATOIO, CORSIA GARAGES)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.054,57
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 127.000,00
Data della valutazione:	22/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2022, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 25/08/2022 a Agenzia Entrate- Ufficio territoriale di Macerata ai nn. 005296-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di canone annuo € 3.000,00 (cedolare secca).

Si allega copia del Contratto di locazione ad uso abitativo con relativa ricevuta di presentazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità alla data del 26/09/2024.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2003 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. 46837 di repertorio, registrata il 09/04/2003 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 934 ,r.g. 5038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 300.000,00.

Importo capitale: € 150.000,00.

Durata ipoteca: 29 anni 11 mesi.

ANNOTAZIONE presentata il 05/09/2008 Registro particolare n. 1533 Tipo di atto: Servizio di P.I. di MACERATA Registro generale n. 13836 - SURROGA AI SENSI DEL D.L. N. 7/2007 (DECRETO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/08/2022 a firma di UFF.GIUD.UNEP PRESSO TRIBINALE DI MACERATA ai nn. rep, 2631 di repertorio, registrata il 09/04/2003 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. rp. 934, rg 5038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PROGNOTAMENTO IMMOBILI

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:	€. 460,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.054,57
Millesimi condominiali:	TAB A millesimi
Ulteriori avvertenze:	47,66, TAB B scala
	millesimi 49,08,
	TAB C ascensore
	millesimi 64.54

Come comunicato con posta pec del 27/08/2024 dall'amministratore geom. Francesco Salton ,nel condominio denominato "CONDOMINIO 32 VIA MATTUTINI N, 4 RECANATI ,alla data del 27.08.2024 non sono state **deliberate spese straordinarie, ma vi sono diversi lavori da svolgere nel condominio (corposa manutenzione straordinaria dell'ascensore - sistemazione del verde e del piazzale asfaltato antistante l'ingresso condominiale -messa a norma dei garages ed ottenimento del CPI.**Gli importi sopra indicati riferiti agli anni 2022 e 2023 saranno oggetto di conguaglio a seguito dei relativi bilanci consultivi 2022 e 2023, alla data del 27.08.2024 non redatti e non approvati in assemblea.**Probabile spesa condominiali per gli anni 2023 /2024 insolute alla data del 27/08/2024 pari ad euro 1.054.57 salvo conguagli con i bilanci consultivi.**

DETTAGLIO complessivo del DEBITO CONDOMINIALE comunicato alla sottoscritta dall'amministratore pro-tempore :Il debito del Sig. Massimiliani, pari ad € 1.837,79, deriva da:- consuntivo al 31/12/2021 € 325,98 (già approvato dall'assemblea);- quota annuale 2022 € 457,24(già approvata a preventivo dall'assemblea);- quota **sostituzione citofono € 179,93**(la spesa a consuntivo **31/01/2023** è inferiore a quella già deliberata dall'assemblea);- **quota Ing. Piangerelli € 112,57** (già approvata dall'assemblea);- **quota annuale 2023 € 457,24**(calcolata in base al preventivo 2022 e soggetta a consuntivo);- **quota dei primi otto mesi del 2024 € 304,83** (calcolata in base al preventivo 2022 e soggetta a consuntivo).

Importi condominiali insoluti da aggiornare a seguito dei bilanci consultivi da redigere.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/04/2003 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. rep 46836 di repertorio, trascritto il 09/04/2003 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 3196 , r.g 5037.

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti amministrativi al Comune di Recanati richiesto dalla sottoscritta con posta pec del 11.07.2024 p.llo 29793 , per reperire copie dei titoli abilitativi necessari alla verifica della regolarità del compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva,eseguito in presenza in data 12/08/2024.Un successivo incontro con il tecnico del Comune di Recanti ,eseguito in data 03/09/2024

per richiesta chiarimenti in merito alle difformità riscontrate tra la documentazione agli atti e lo stato dei luoghi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 104/78 + variante, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato civile a schiera ., presentata il 26/07/1977 con il n. p.llo 7159 del 27/07/1977 di protocollo, rilasciata il 27/07/1978 con il n. 104 di protocollo, agibilità del 05/06/1985 con il n. 32/85 di protocollo

Stato Legittimo **N. 31319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Deposito della rappresentazione dello stato effettivo del condominio comprese le unità immobiliari oggetto di procedura., presentata il 27/09/2024 con il n. 31319 di protocollo.

Stato della pratica alla data del 12/08/24 ,non istruita, risulta solo presentata ma non visionata.

CILA Bonu Facciata **N. 604/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione esterne ,opere condominiali., presentata il 06/09/2021 con il n. 32569 di protocollo

CILA SUPERBONUS **N. 243/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cappotto termico esterno condominiale, presentata il 26/01/2022 con il n. 2785 di protocollo.

Fine lavori alla data del 15/09/2023, Comunicazione di fine lavori p.llo 36624 del 18/09/2023

CILA SUPERBONUS- variante in corso d'opera alla CILA-S p.llo 2785 del 26.01.2022 **N. 442/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico dell'edificio condominiale., presentata il 27/05/2022 con il n. 21746 di protocollo.

Fine lavori alla data del 15/09/2023, Comunicazione di fine lavori p.llo 36624 del 18/09/2023

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di Completamento B-sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 15

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nell'abitazione a seguito della realizzazione della nuova pavimentazione (del tipo laminato)nell'ingresso/soggiorno/cucina in sovrapposizione a quella esistente si è ridotta l'altezza interna di detti locali che invece di ml 2.70 (dato minimo da rispettare) risulta invece essere di ml 2.687 .Tale minore altezza rientra nelle tolleranze edilizie del comma 1 articolo 34/bis del Testo Unico Edilizia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna sia del piano terzo che del piano quarto . (normativa di riferimento: Variazione catastale p.llo 123/85 del 03/05/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale docfa

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico ,imposte e diritti erariali: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna sia al piano terzo abitazione ,che al piano quarto ,dove le difformità interne individuate nel titolo abilitativo "stato legittimo" con il colore "rosso " non sono legittimabili (ad esclusione del lucernario) ai sensi dell'art 34 bis comma 2 del dpr 380/01 come dichiarato nella relazione della pratica edilizia Stato Legittimo p.llo 31319 del 26.08.2021 ma necessitano di essere regolarizzate con una C..I.L.A IN SANATORIA. Nel dettaglio le difformità da regolarizzare : 1) le pareti di chiusura dell'angolo cottura,2) piccola differenza di distribuzione nel corridoio ,3) la parete realizzata al piano quarto a ridosso della scala di collegamento , 4) Realizzazione di una nuova porta di accesso al sottotetto . L'angolo cottura non può essere dotato di porta di chiusura come indicato negli elaborati grafici depositati , (di fatto sul posto la porta è stata rimossa)ma deve essere annesso e comunicare con il soggiorno ,inoltre deve essere munito di impianto di idoneo aspirazione forzata che attualmente non funzionante. Cambio d'uso (recupero sottotetti)della porzione di sottotetto adibita ad uso abitazione (stanza principale),rimane non sanabile il w.c. in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari pertanto non utilizzabile e da rimuovere. (normativa di riferimento: contenute nella richiesta, ha prodotto l'estrazione della seguente documentazione:- Concession n 104 del 27/07/1978, varianti e agib.- Stato Legittimo Prot. 31319 del 26/08/2021 - Condominio- CILA 2021/604 del 06/09/2021 - Condominio- CILAS 2022/243)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria da presentare allo sportello unico edilizia del Comune di Recanati sia per regolarizzare la diversa distribuzione interna non riconducibile a tolleranze costruttive come risulta nella pratica edilizia denominata " STATO LEGITTIMO" p.llo 31319 del 26/08/2021 sia per regolarizzare il cambio d'uso di porzione del sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario Tecnico per la presentazione della sanatoria ,probabile oneri di urbaniz.e sanzione da pagare al Comune di Recanati. Sono escluse le spese di manodopera per la rimozione del w.c. in soffitta conservando le pareti esistenti che lo creano.: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 90.

Nella pratica edilizia denominata "STATO LEGITTIMO" p,llo 31319 del 26/08/2021 una delle due camere viene individuata come ripostiglio,ad oggi a seguito della normativa "Salva Casa" D.L. 69/2024 e L. 105/2024 può essere considerata una camera da letto ai sensi dell'art. 34 bis comma 1 .

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN RECANATI VIA MATTUTINI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI via MATTUTINI 4, della superficie commerciale di **128,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della presente procedura è un appartamento al piano terzo di superficie esterna lorda circa mq 81,00 con ballatoio e terrazzi esclusivi collegato internamente con il sottotetto. Di pertinenza una cantina di circa mq 5.00 al piano seminterrato e sempre al piano seminterrato un posto auto di circa mq 9,00 non completamente delimitato sul posto e non utilizzabile per la rimessa di autovetture (di normali dimensioni) per la sua ridotta larghezza pari a circa mq 2.00. L'Appartamento oggetto della presente procedura con le relative pertinenze è sito in condominio denominato " CONDOMINIO 32" in zona semicentrale ben attrezzata e servita per la presenza di diversi servizi primari. Il fabbricato dove si trovano le unità sopra descritte è stato realizzato circa nell'anno 1984 ,relativa abitabilità rilasciata dal Comune di Recanati in data 05.05.1985 e oggetto di un recente intervento edilizio CILA SUPERBONUS volto all'efficientamento energetico dell'intero edificio condominiale ad esclusione del piano seminterrato. Fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura in coppi ,composto da un piano seminterrato destinato a cantine,posti auto e garages,piano terra,piano primo,piano secondo ,piano terzo e piano quarto tutti ad uso residenziale , per complessive diciannove abitazioni. L'appartamento sito al piano terzo è raggiungibile con una scala e ascensore esterni condominiali (con sola copertura),è collocato nel lato nord-est-sud posizione di testa, che permette oltre ad avere una buona esposizione di avere anche tre lati liberi. L'accesso all'abitazione dopo un ballatoio (lato nord) condominiale avviene tramite un piccolo cancello esclusivo che delimita il ballatoio e terrazzo esclusivo. La distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno ,angolo cottura ,un corridoio, un ampio bagno e due camere dotate di un unico terrazzo panoramico di circa mq 9.00. La superficie esterna lorda complessiva dell'appartamento è circa mq 81,00 e una superficie interna lorda complessiva di circa mq 71,00. Dal soggiorno con una scala a vista rivestita in legno si raggiunge il piano quarto urbanisticamente sottotetto/soffitta ,di fatto in parte utilizzato come soffitta (la parte più bassa) e in parte utilizzata come estensione dell'abitazione sottostante. La porzione utilizzata come estensione dell'abitazione sottostante è costituita da una stanza di circa mq 17,00 che si trova appena terminata la scala di collegamento ,avente altezza min pari a ml 2.00 e massima circa indicativamente ml 2.50 ,con pavimento in parquet (che necessita di manutenzione) e riscaldamento. Un' ampia vetrata collega detta stanza con un ampio balcone a tasca (esposizione ad est) di circa mq 21,00 ,dotato di vista panoramica verso il mare. **Completa il piano sottotetto un wc con anti-bagno/lavanderia, che non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari pertanto non potrà essere conservato nel suo utilizzo di servizio igienico sanitario e devono essere rimossi tutti i sanitari.** Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate derivano dalla modalità di misurazione diretta a campione . Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione di ultima generazione installata con il SUPERBONUS 110%, prima accensione della caldaia 17/05/2023 (dati riferiti alla documentazione urbanistica in atti allo SUE del Comune di Recanati). Anche gli infissi esterni del piano abitativo (piano terzo) compreso il portone blindato d'ingresso sono stati installati sempre con la pratica SUPERBONUS 110% conclusa in data 15/09/2023, mentre gli infissi del piano quarto (sottotetto/soffitta) non sono stati sostituiti, risultano, del tipo "a specchio" con due ante fisse e una finestra apribile centrale ,infisso con vetri doppi . La pavimentazione nell'appartamento, nel vano ingresso/soggiorno angolo cottura e corridoio zona notte è stata oggetto d'intervento in quanto in sovrapposizione è stata messa una pavimentazione in laminato . Per il resto ad esclusione del w.c. la pavimentazione è in parquet che necessita un 'importante intervento di manutenzione straordinaria. Nel vano sottotetto ad esclusione del w.c. e della parte destinata di fatto a soffitta la pavimentazione è in parquet (non in buono stato di conservazione) ed è riscaldato con unica caldaia dell'appartamento sottostante. Stato di conservazione interno, complessivo a vista è discreto. Di pertinenza una piccola cantina di circa mq 5.00 (catastali) sita al piano seminterrato e raggiungibile anche con ascensore inoltre un posto auto sito sempre al piano seminterrato ma di fatto per le sue

dimensioni non utilizzabile per le autovetture e sul posto non completamente identificato/delimitato con l'altro posto auto in aderenza censito con il sub 30. Ad ovest il posto auto è identificato con il filo esterno del pilastro esistente mentre ad est a confine con il posto auto identificato con il sub 30 materialmente non è identificato. In data 03.10.2024 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo nell'abitazione dalla sottoscritta e dal custode incaricato a seguito della segnalazione da parte dell'affittuaria in quanto con le forti precipitazioni verificatesi in data 18.09.2024 all'interno dell'abitazione si sono verificate infiltrazioni provenienti dal terrazzo a tasca del piano quarto, che hanno causato soprattutto nel bagno del piano terzo e nella camera del piano quarto segni evidenti di percolazioni nelle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p.3 + p4. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 1066 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO MATTUTINI n. 4, piano: S1 - 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985)

Coerenze: Unità immobiliare di testa, libera su tre lati.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) SALA CONDOMINIALE, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) CORTE • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 1 (BCNC) (SCALA, ASCENSORE, BALLATOIO, CORSIA GARAGES)

- foglio 61 particella 1066 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: VIA MARIO MATTUTINI n. 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da CLASSAMENTO del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985)

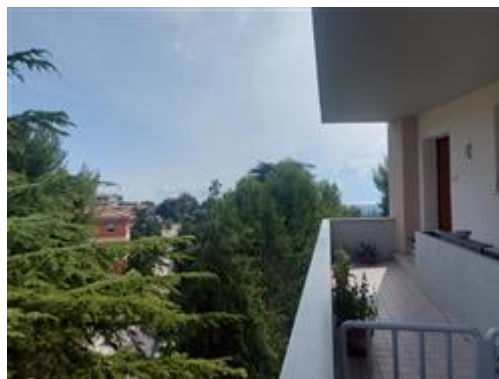
Coerenze: posto auto sul posto parzialmente delimitato.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) SALA CONDOMINIALE, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) CORTE • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 1 (BCNC) (SCALA, ASCENSORE, BALLATOIO, CORSIA GARAGES)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984 ristrutturato nel 1985.



Vista generale condominio- facciata principale



Vista ballatoio esclusivo



Particolare facciata principale



Foto interna - soggiorno



Particolare terrazzo piano terzo-lato camere da letto



Particolare vista -terrazzo piano quarto



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio
farmacie
scuola elementare



scuola media superiore
verde attrezzato

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

buono 
buono 
ottimo 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della presente procedura è un appartamento e sottotetto collegati internamente da una scala ,una cantina di circa mq 5.00 al piano seminterrato e sempre al piano seminterrato un posto auto di circa mq 9,00 non completamente delimitato sul posto e non utilizzabile per le autovetture per la ridotta superficie di larghezza di circa mq 2.00.L'Appartamento oggetto della presente procedura con le relative pertinenze è sito in condominio denominato " CONDOMINIO 32" in zona semicentrale ben attrezzata e servita per la presenza di diversi servizi primari.Il fabbricato dove si trovano le unità della presente procedura è stato realizzato circa nell'anno 1984 ,relativa abitabilità rilasciata dal Comune di Recanati in data 05.05.1985 .Oggetto di un recente intervento edilizio CILA SUPERBONUS volto all'efficientamento energetico dell'intero edificio condominiale (comprese l'unità abitativa sub 22) con opere che nello specifico come da documentazione urbanistica reperita all'ufficio tecnico del Comune di Recanati sono state nel dettaglio; la posa in opera di cappotto termico su tutte le facciate esterne dell'involucro edilizio e su porzione solaio di copertura del piano garage,sostituzione infissi (nella nostra unità abitativa gli infissi del sottotetto non sono stati oggetto di sostituzione in quanto nei titoli abilitativi non ad uso abitativo) ,comprensivi di oscuranti (avvolgibili).Inoltre sempre dalla documentazione urbanistica,nell'abitazione oggetto di procedura è stata anche sostituita la caldaia con altra del tipo a condensazione di ultima generazione e sostituzione dei condizionatori (pompe di calore aria/aria con nuove macchine più performanti.Fine lavori dei lavori dichiarata nella documentazione urbanistica agli atti ,degli interventi sopra descritti li 15.09.2023.Fabbricato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura in coppi ,composto da un piano seminterrato destinato a cantine,posti auto e garages,piano terra,piano primo,piano secondo ,piano terzo e piano quarto abitativi per complessive diciannove abitazioni.Nel dettaglio oggetto della procedura è un appartamento sito al piano terzo raggiungibile con una scala e ascensore esterni condominiali nel complesso è collocato nel lato nord-est-sud di testa che permette oltre ad avere una buona esposizione di avere anche tre lati liberi.L'accesso al piano terzo all'abitazione dopo un ballatoio (lato nord) condominiale avviene tramite un piccolo cancelletto che accede ad un ballatoio e terrazzo esclusivo.La distribuzione interna è composta da ingresso su soggiorno ,angolo cottura privo di luce diretta e disimpegnato dal resto del soggiorno, un ampio bagno, un corridoio e due camere dotate di un unico terrazzo panoramico di circa mq 9.00, il tutto per una superficie esterna lorda complessiva di circa mq 81,00 e una superficie interna lorda complessiva di circa mq 71,00.Dal soggiorno con una scala a vista rivestita in legno si raggiunge il piano quarto urbanisticamente sottotetto/soffitta ,di fatto costituito da una prima stanza di circa mq 17,00 che si trova appena terminata la scala di collegamento ,avente altezza min pari a ml 2.00 e max circa indicativamente ml 2.50 utilizzata ad uso abitativo con pavimento in parquet e riscaldamento ,un ampia vetrata collega detta stanza con un ampio balcone a tasca (esposizione ad est) di circa mq 21,00 e dotato di vista panoramica verso il mare.Completa il piano sottotetto un wc con anti-bagno/lavanderia,che non rispetta i requisiti minimi igienico sanitari pertanto non potrà essere conservato nel suo utilizzo e devono essere rimossi tutti i sanitari.Il resto del sottotetto parte è sempre ben rifinito e utilizzato come deposito e la restante parte delimitata dai divisori essendo "bassa" e di difficile utilizzo è una soffitta priva di rifiniture interne.Riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione di ultima generazione installata con il SUPERBONUS 110%, prima accensione della caldaia 17/05/2023 ,con valvole termostatiche. Anche gli infissi esterni del piano abitativo (piano terzo)compreso il portone blindato d'ingresso sono stati installati sempre con la pratica SUPERBONUS 110% conclusa in data 15/09/2023,mentre gli infissi del piano quarto

(sottotetto/soffitta) non sono stati sostituiti risultano essere in legno, del tipo "a specchio" con due ante fisse e una finestra apribile centrale ,infisso con vetri doppi .La pavimentazione nell'appartamento, nel vano ingresso/soggiorno/cucina/corridoio zona notte è stata recentemente oggetto di intervento in quanto in sovrapposizione è stata messa una pavimentazione in laminato per il resto ad esclusione del w.c. la pavimentazione è in parquet che necessita importante intervento di manutenzione straordinaria.Nel vano sottotetto gran parte ad esclusione del w.c. e della soffitta la pavimentazione è in parquet ed è riscaldato con unica caldaia dell'appartamento sottostante.Stato di conservazione interno, complessivo a vista è discreto.Di pertinenza una piccola cantina di circa mq 5.00 (catastali) sita al piano seminterrato raggiungibile anche con ascensore e un posto auto sito sempre al piano seminterrato ma di fatto per le sue dimensioni non utilizzabile per le autovetture e sul posto non completamente identificato con l'altro posto auto in aderenza censito con il sub 30.Ad ovest il posto auto è identificato con il filo esterno del pilastro esistente mentre ad est a confine con il posto auto identificato con il sub 30 materialmente il posto auto oggetto di procedura non è identificato.**Conclusioni:** l' abitazione al piano terzo per la sua attuale distribuzione interna dovrà essere oggetto di regolarizzazione urbanistica mentre per quanto riguarda il sottotetto se si vuole mantenere per il vano principale (che si affaccia sul balcone) l'utilizzo abitativo ad astensione dell'abitazione sottostante invece di utilizzo come soffitta occorre per regolarizzare tale situazione presentare il giusto titolo abilitativo in sanatoria allo sportello SUE del Comune di Recanati.Attestato Prestazione Energetica del 22.10.2024 che va a sostituire il precedente Attestato in corso di validità fino alla data del 23/05/2028 in quanto non più rispondente allo stato dei luoghi in quanto il condominio dove si trova l'unità immobiliare oggetto di procedura è stato interessato da un intervento edilizio volto all'efficientamento energetico.



Particolare facciata sud-est



Particolare terrazza piano quarto



particolare del posto auto -dimensione della proprietà esecutata 1/2 dove è posizionata in foto la macchina

CLASSE ENERGETICA:



[80,95 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE014 registrata in data 22/10/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terzo	81,00	x	100 %	=	81,00
ballatoio e terrazzo piano abitazione lato nord, coefficiente ponderazione applicato 25%	19,00	x	25 %	=	4,75
terrazzo piano terzo ,a livello con l'abitazione posto nel lato sud con vista panoramica. Coefficiente di ponderazione applicato 30%.	9,00	x	30 %	=	2,70
soffitta piano quarto riconducibile come estensione dell'abitazione sottostante ,collegata direttamente, coefficiente di ponderazione applicato 80%	27,00	x	80 %	=	21,60
Balcone a tasca con vista panoramica a livello ,collegato direttamente con la soffitta ben rifinita. Coefficiente di ponderazione applicato 35%	21,00	x	35 %	=	7,35
soffitta piano quarto , porzione riconducibile proprio a soffitta sia per le caratteristiche di rifiniture che per le sue altezze interne. Coefficiente di ponderazione applicato 30%.	24,00	x	30 %	=	7,20
cantina sita al piano seminterrato (piano garages /posti auto) raggiungibile anche con ascensore. Coefficiente di ponderazione applicato 25%.	5,00	x	25 %	=	1,25
posto auto coperto sito al ps1 ,sul posto non delimitato e non utilizzabile per la sosta di autovetture per la sua delimitata larghezza .Coefficiente di ponderazione adottato 30%.	9,00	x	30 %	=	2,70
Totale:	195,00				128,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato che è stato attribuito all'unità immobiliare è il più probabile prezzo per il quale l'abitazione può essere compravenduta alla data della presente valutazione. Il valore è ottenuto dal reddito annuo lordo (€ anno) diviso il saggio di capitalizzazione annuo. In merito ai dati di mercato riferiti ai canoni di affitto (non viene preso in considerazione il canone annuo applicato nel contratto di locazione in atti in quanto si ritiene non congruo) e ai prezzi di mercato sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate. Risultato interrogazione ; Anno 2023. Semestre 2. Il valore di locazione ,considerando lo stato attuale di conservazione abbastanza buono considerando che recentemente sono stati eseguite opere di efficientamento energetico e realizzato il cappotto esterno (fine lavori dichiarato 2023) . Valore di mercato abitazione minimo € 900.00 e max €1.40000, valore locazione min €/mq 3,00 e max €/mq 5.30 .Saggio di capitalizzazione ottenuto 0.0427% che viene modificato effettuando una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dal giudizio attribuito ad alcune caratteristiche come età dell'immobile ,grado di rifiniture interne ed esterne ,posizione ,qualificazione ambiente circostante, recente riqualificazione energetica effettuata nel condominio, ottendo un valore pari ad 0.475%. Percentuale di aumento del valore complessivo pari al 30% in merito al recente efficientamento eseguito con il SUPERBONUS 110%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	6.400,00
Tasso di capitalizzazione:	4,75%
Valore immobile:	134.736,84

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-736,84

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 134.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 134.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale il compendio immobiliare può essere compravenduto alla data della valutazione in diritto di piena proprietà. Il valore è stato attribuito in funzione alle caratteristiche tecniche (stato di manutenzione, dotazione di ascensore, balcone e terrazzo con vista panoramica ,recente efficientamento energetico del condominio dove si trovano le unità immobiliari .) e ai particolari dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dalle ricerche svolte non è stato possibile trovare alla data della presente valutazione comparabili in quel segmento di mercato per poter adottare il metodo del confronto. La scelta effettuata del metodo valutativo per determinare il valore di mercato è basata sul miglior giudizio e il buon senso, il metodo scelto è " Income Approach" per capitalizzazione diretta che converte in modo diretto il reddito di un immobile (reale o presunto) nel valore di mercato. Più analiticamente il valore di mercato dell'immobile è stato ottenuto dal reddito annuo lordo (€/anno) diviso il saggio di capitalizzazione annuo. In merito ai dati di mercato riferiti ai canoni di affitto e ai prezzi di mercato sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzia Entrate (O.M.I.)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di SUE di 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	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	128,55	0,00	134.000,00	134.000,00
				134.000,00 €	134.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-845,43
	845,43 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.100,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.054,57**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**
 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
 Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.054,57**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 127.000,00**

data 22/10/2024

il tecnico incaricato
Nazzena Perugini