



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2018-2 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

Avv. Michela Forti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Simona Galie'

CF:GLASMN72R71H211T

con studio in POTENZA PICENA (MC) C.da Montecanepino 193

telefono: 3286163948

email: simona.galie@alice.it

PEC: simona.galie@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **90,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato a Nord ed è composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera singola con annesso ripostiglio/guardaroba, disimpegno e bagno. Affaccia su due corti esclusive, una di ingresso a Nord con scala esterna di collegamento al sottostante garage e l'altra sul retro, accessibile dalle camere, esposta a Sud. L'ingresso principale è raggiungibile attraverso la scala comune esterna al fabbricato posta lungo il confine Nord del lotto. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo. Alla stessa compete quota proporzionale di comproprietà su spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord passaggio pedonale comune e scala di accesso all'unità immobiliare ubicata al piano primo (sub. 9 altra proprietà), ad Est altra unità immobiliare (sub. 11 proprietà [REDACTED]), a Sud affaccio su spazio comune/autorimessa, ad Ovest altra unità immobiliare (sub. 36 altra proprietà).

Nella corte esclusiva a Nord è ubicata la scala esterna di accesso al sottostante garage (sub. 23).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.

B **box singolo** a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie



commerciale di **22,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile fa parte della struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 10) alla quale si rinvia.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza del fabbricato a schiera lato Nord e dell'appartamento di cui al Corpo A. Risulta attualmente composto da due ambienti: l'autorimessa ed un locale adibito a magazzino/lavanderia/bagno. Si accede all'autorimessa attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che affaccia sulla corte comune ad Ovest del fabbricato. Una parete divisoria, con annessa porta di accesso, separa l'autorimessa dal retrostante locale adibito a magazzino/lavanderia/bagno. Tale locale è stato realizzato in difformità al titolo edilizio ed è comunicante, attraverso una scala esterna, con la corte esclusiva posta a Nord relativa all'appartamento di cui al Corpo A (sub. 10). A seguito della realizzazione della parete divisoria fra i due ambienti, la profondità del locale garage come da progetto è stata ridotta fino a circa 7,55 metri. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il locale garage; nel locale magazzino/lavanderia/bagno si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua, in corrispondenza della porta di accesso dall'esterno, ed umidità sulle pareti, sulla soletta delle scale e sul soffitto verosimilmente dovuta alle attività ivi svolte dagli occupanti (doccia, lavaggio ed asciugatura biancheria ecc.) ed alla scarsa ventilazione. E' comunque presente, in detto locale di servizio, una finestra con affaccio sulle scale esterne, in posizione elevata rispetto al piano di calpestio del medesimo locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 3,65 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est altro garage (sub. 24, proprietà ██████████), a Sud spazio comune di manovra e corsia garage, ad Ovest altro garage (sub. 22, altra proprietà).

Catastalmente difforme dallo stato attuale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.249,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.113,74
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.



In ordine all'occupazione senza titolo, in sede di primo accesso del Custode congiuntamente alla scrivente CTU è stato dichiarato che l'immobile risulta occupato dal 2014. Come da verbale agli atti.

L'occupazione è stata autorizzata dal G.E. in data 19/09/2024 a seguito di istanza presentata dal Custode.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 188.555,24.

Importo capitale: € 94.277,62.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.



Importo capitale: € 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814.

Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870.

Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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:	€. 826,34
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.135,51
Millesimi condominiali:	75
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. Le spese sopra indicate sono state desunte dalla documentazione trasmessa alla scrivente CTU in data 25/10/2024 dall'Amministratore di condominio. Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 05/11/2009), trascritto il 05/11/2009 ai nn. 3806.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 870 Subalterni 10 e 23.

COSTITUZIONE (n. 3806.1/2009) del 05/11/2009 Pratica n. MC0228292 in atti dal 05/11/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1967 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1967 a firma di Notaio BIZZARRI FULVIO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 7367/2428 di repertorio, trascritto il 09/01/1968 ai nn. RP 191 - RG 209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 48 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà, di casa d'abitazione con corte ed accessori, distinta al catasto rustico al Foglio 58 Particella 48, e terreno, adiacente alla corte, distinto al catasto rustico al Foglio 58 Particella 47/b. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 48 è stata soppressa ed unita alla Particella 148 per variazione d'ufficio del 31/12/1977 in atti dal 20/03/1993 VRO 1/77 (n. 1.167/1977).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2002 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2002 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 43799 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. RP 5696 - RG 8103.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 777 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], per la piena proprietà. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 814 deriva per frazionamento dalla Particella 777. Frazionamento del 31/03/2003 Pratica n. 44950 in atti dal 31/03/2003 (n. 878.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61216/13002 di repertorio, trascritto il 04/07/2007 ai nn. RP 6944 - RG 11508.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 814 (ex Particella 777) del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà. [REDACTED] subentra ai proprietari nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61217/13003 di repertorio, trascritto il 29/06/2007 ai nn. RP 6776 - RG 11265.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particelle 148 (ex Particella 48) e 161 del Catasto Terreni - Sopresse.



Con atto di permuta [REDACTED], nato [REDACTED], in qualità di unico proprietario di fabbricato con corte distinti al N.C.E.U. al Foglio 58 Particella 148 Subalterni 3 (garage) e 4 (abitazione) e al N.C.T. al Foglio 58 Particella 161, cede gli stessi immobili ad [REDACTED], in cambio di appartamento da realizzare di mq. 100 al P.T. e P.1° con relativo garage. [REDACTED] subentra al proprietario nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **134 del 09/07/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire N. **183 del 14/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire N. **28 del 11/03/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo.

Per il garage ubicato al piano primo seminterrato, Foglio 58 Part. 870 Sub. 23, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 05/08/2010 prot. 28111. Con nota prot. 29749/2010 del 19/08/2010 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento. Decorso il termine per il silenzio assenso, l'agibilità si considera rilasciata. Si osserva comunque che il Comando Vigili del Fuoco Macerata, con nota prot. 19906 del 12/12/2023, ha trasmesso all'Amministratore di condominio, al Sindaco del Comune di Recanati e p.c. al Prefetto ed all'ufficio SUAP comunale, diffida alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A Autorimessa e 74.1.A Impianto produzione di calore, per carenza dei requisiti e presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi. Si considera pertanto decaduta l'agibilità per l'intera autorimessa condominiale oltre che per il singolo garage di cui al sub. 23.

Permesso di Costruire N. **25 del 06/03/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento lavori costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area relativo ai soli sub. 8-9-10-11. Rinnovo permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 09/02/2012 con il n. 3962/2012 di protocollo, rilasciata il 06/03/2012 con il n. 2012/25 di protocollo

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2013/525**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne all'appartamento posto al P.T. - Foglio 58 Part. 870 Sub. 10, presentata il 13/08/2013 con il n. 26206 di protocollo.

Per l'appartamento ubicato al piano terra, Foglio 58 Part. 870 Sub. 10, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 26/10/2013 prot. 34400. Con nota PEC prot. 36881 del 18/11/2013 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento e richiesta documentazione integrativa. A seguito di accesso agli atti della scrivente CTU, non è stato rilevato il riscontro a tale richiesta di integrazione. L'agibilità è da ritenersi quindi non rilasciata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per l'immobile in oggetto, i costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

Il Tecnico abilitato incaricato dal Condominio in oggetto, contattato per le vie brevi dalla scrivente



CTU nel mese di agosto 2024, ha evidenziato come il progetto dallo stesso elaborato ai fini antincendio, non ancora approvato dal Condominio, tenga conto dello stato attuale degli immobili e come l'autorimessa condominiale abbia una superficie complessiva lorda al limite dei 1.000 mq, superati i quali per ottemperare alle prescrizioni dettate dalle norme di prevenzione incendi sarebbero necessari degli interventi molto onerosi quali ad esempio dotare il fabbricato di una rete di idranti. Nello stimare gli interventi necessari per sanare le difformità riscontrate si è quindi tenuto conto della necessità di mantenere lo stato attuale, in alternativa alla rimessa in pristino dello stato legittimo.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento Foglio 58 Particella 870 Sub. 10: il secondo bagno con accesso dalla camera non è stato realizzato, al suo posto è presente un ripostiglio/guardaroba. Allo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale, ma non al pertinente titolo edilizio ovvero alla SCIA 2013/525 prot. 26206 del 13/08/2013. Agibilità non rilasciata. Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) non rinnovato per impianto di riscaldamento centralizzato. Garage Foglio 58 Particella 870 Sub. 23: la superficie del garage è stata ridotta mediante realizzazione di muro divisorio a costituire un altro locale adibito a lavanderia, bagno e magazzino, in difformità al titolo edilizio ovvero al PdC n. 28/2010. Difformità rispetto alle norme di prevenzione incendi e CPI non rinnovato per autorimessa condominiale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per CILA postuma ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5, del DPR 380/2001. Lavori per realizzazione diversa distribuzione interna del locale ricavato nel garage. Il bagno non può essere una zona di passaggio, deve essere realizzata una parete divisoria anche in cartongesso, con porta di accesso, a separare lo stesso dal passaggio fra scale e garage, con relativa modifica all'impianto elettrico. Lavori per compartimentazione garage ai fini del rinnovo CPI per autorimessa. Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per autorimessa condominiale ed impianto di riscaldamento centralizzato. Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità sia per l'appartamento che per il garage.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA postuma - sanzione : €.1.000,00
- Predisposizione pratica CILA: €.2.000,00
- Diritti di segreteria CILA: €.50,00
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità - Appartamento e garage: €.1.000,00
- Diritti di segreteria SCA: €.50,00
- Sanzione SCA: €.464,00
- Lavori nel locale lavanderia/bagno/magazzino - Garage sub. 23: €.3.500,00
- Lavori di compartimentazione ai fini prevenzione incendi - Garage sub. 23: €.2.000,00
- SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A - Quota parte: €.300,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale conforme al progetto autorizzato ma non allo stato attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento a seguito di regolarizzazione difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento, inclusi diritti ed oneri: €.700,00



Questa situazione è riferita solamente a Garage Foglio 58 Particella 870 Sub. 23

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **90,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato a Nord ed è composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera singola con annesso ripostiglio/guardaroba, disimpegno e bagno. Affaccia su due corti esclusive, una di ingresso a Nord con scala esterna di collegamento al sottostante garage e l'altra sul retro, accessibile dalle camere, esposta a Sud. L'ingresso principale è raggiungibile attraverso la scala comune esterna al fabbricato posta lungo il confine Nord del lotto. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo. Alla stessa compete quota proporzionale di proprietà su spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord passaggio pedonale comune e scala di accesso all'unità immobiliare ubicata al piano primo (sub. 9 altra proprietà), ad Est altra unità immobiliare (sub. 11 proprietà [REDACTED]), a Sud affaccio su spazio comune/autorimessa, ad Ovest altra unità immobiliare (sub. 36 altra proprietà).

Nella corte esclusiva a Nord è ubicata la scala esterna di accesso al sottostante garage (sub.



23).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



Corte esclusiva ed ingresso



Cucina



Camera matrimoniale



Camera singola e ripostiglio/guardaroba



Corte esclusiva sul retro



Soggiorno - pranzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.





Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- scuola elementare
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: singola e doppia anta a battente realizzati in legno. Finestre, portefinestre e persiane in legno



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in acciaio rivestito in legno



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès porcellanato



rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle in ceramica



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano e impianto solare termico. Impianto a pavimento



condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split nel soggiorno e unità esterna posizionata nella corte sul retro. Installato



dagli occupanti e di proprietà degli stessi

CLASSE ENERGETICA:



[68,48 KWh/m²/anno]

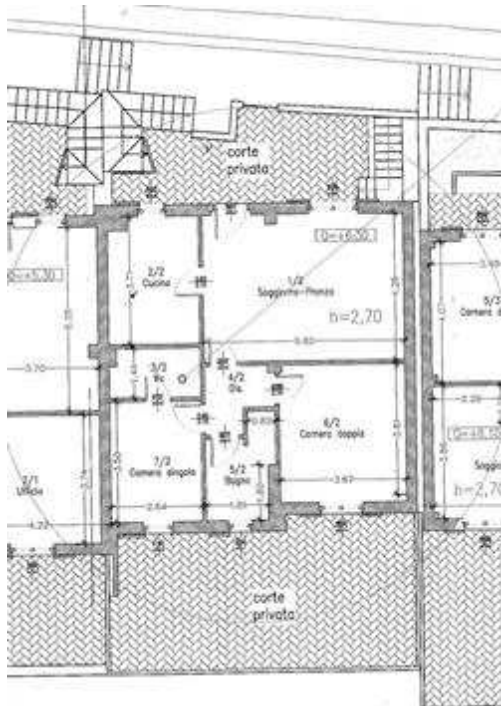
Certificazione APE N. 20250125-043044-51933 registrata in data 25/01/2025

CONSISTENZA:

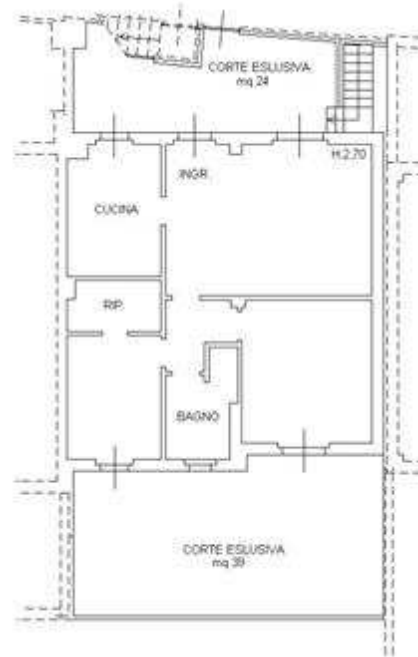
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,00	x	100 %	=	84,00
Corte lato ingresso	24,00	x	10 %	=	2,40
Corte sul retro	39,00	x	10 %	=	3,90
Totale:	147,00				90,30



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2024
Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona
Descrizione: Appartamento trilocale con garage
Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie: 31
Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/12/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona
Descrizione: Appartamento in palazzina singola
Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (23/01/2025)

Valore minimo: 826,00

Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,30 x 1.365,00 = **123.259,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.259,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.259,50**

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **22,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte della struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 10) alla quale si rinvia.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza del fabbricato a schiera lato Nord e dell'appartamento di cui al Corpo A. Risulta attualmente composto da due ambienti: l'autorimessa ed un locale adibito a magazzino/lavanderia/bagno. Si accede all'autorimessa attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che affaccia sulla corte comune ad Ovest del fabbricato. Una parete divisoria, con annessa porta di accesso, separa l'autorimessa dal retrostante locale adibito a magazzino/lavanderia/bagno. Tale locale è stato realizzato in difformità al titolo edilizio ed è comunicante, attraverso una scala esterna, con la corte esclusiva posta a Nord relativa all'appartamento di cui al Corpo A (sub. 10). A seguito della realizzazione della parete divisoria fra i due ambienti, la profondità del locale garage come da progetto è stata ridotta fino a circa 7,55 metri. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il locale garage; nel locale magazzino/lavanderia/bagno si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua, in corrispondenza della porta di accesso dall'esterno, ed umidità sulle pareti, sulla soletta delle scale e sul soffitto verosimilmente dovuta alle attività ivi svolte dagli occupanti (doccia, lavaggio ed asciugatura biancheria ecc.) ed alla scarsa ventilazione. E' comunque presente, in detto locale di servizio, una finestra con affaccio sulle scale esterne, in posizione elevata rispetto al piano di calpestio del medesimo locale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 3,65 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 51 mq, rendita 63,21 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a ***



DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est altro garage (sub. 24, proprietà [REDACTED]), a Sud spazio comune di manovra e corsia garage, ad Ovest altro garage (sub. 22, altra proprietà).

Catastalmente difforme dallo stato attuale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



Garage



Locale magazzino/lavanderia/bagno



Locale magazzino/lavanderia/bagno



Scala esterna di accesso dalla corte dell'appartamento

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.





Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- scuola elementare
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente - anta singola a vasistas realizzati in legno. Porta e finestra sulle scale esterne



portone di ingresso: serranda basculante motorizzata realizzato in acciaio. Serranda di accesso al garage



pavimentazione interna: realizzata in massetto in calcestruzzo. Garage



rivestimento interno: posto in parte del locale magazzino/lavanderia/bagno realizzato in piastrelle in ceramica



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres. Locale magazzino/lavanderia/bagno



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



Degli Impianti:

elettrico: con canaline a vista



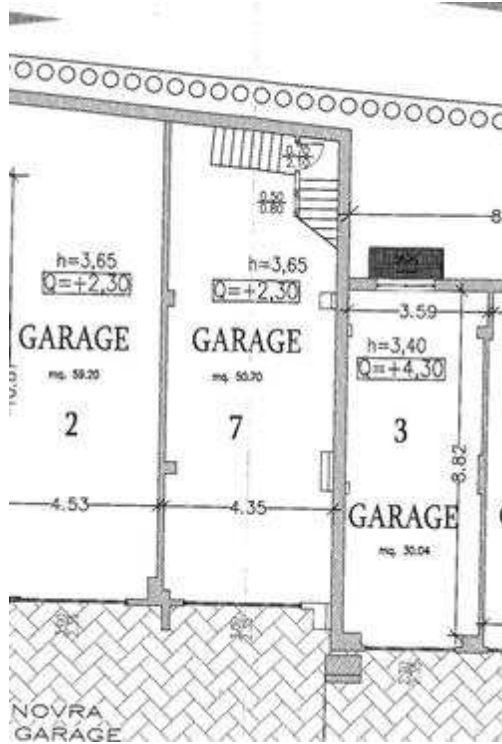
CONSISTENZA:

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
Garage	35,00	x	50 %	=	17,50
Locale di servizio	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	56,00				22,75



Planimetria stato approvato (Garage n. 7)



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona

Descrizione: Appartamento trilocale con garage

Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 31



Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona

Descrizione: Appartamento in palazzina singola

Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (23/01/2025)

Valore minimo: 826,00

Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,75 x 1.365,00 = 31.053,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.053,75

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.053,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona / Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Annuncio privato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	90,30	0,00	123.259,50	123.259,50
B	box singolo	22,75	0,00	31.053,75	31.053,75
				154.313,25 €	154.313,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.064,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.249,25**

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: **€ 1.135,51**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.113,74**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **73,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato a Nord e costituisce l'unità immobiliare di testa ad Est della schiera. L'immobile è in corso di costruzione, restano da completare le finiture interne, gli impianti ed il bagno. Gli infissi interni non sono presenti mentre quelli esterni risultano installati (finestre, portefinestre e persiane), il portone d'ingresso blindato risulta privo dei pannelli di rivestimento in legno, sia all'interno che all'esterno. Come da progetto sarà composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno. Affaccia su una corte esclusiva che si sviluppa su tre lati, in parte pavimentata ed in parte a giardino. Al limite della parte pavimentata adiacente alla scala esterna che conduce all'appartamento ubicato al piano primo è presente un pozzetto con caditoia che deve essere ripristinato. Sulla corte a Nord affacciano due bocche di lupo per l'areazione del sottostante garage (sub. 24). L'ingresso principale è raggiungibile attraverso la scala comune esterna al fabbricato posta lungo il confine Nord del lotto, dalla corte comune posta a Est del fabbricato e dalla scala comune di collegamento con il sottostante piano seminterrato dove sono ubicati i garage. In sede di sopralluogo sono state rilevate tracce di umidità, verosimilmente di risalita, nelle pareti perimetrali esterne, sia in corrispondenza del locale soggiorno-pranzo (parete lato ingresso) che della camera singola (angolo Nord-Est) ed in entrambi i casi con sviluppo dalla quota del pavimento. Sono inoltre state rilevate delle lesioni ad andamento verticale sulla muratura di tamponatura della parete lato ingresso, in corrispondenza del portone d'ingresso e della portafinestra del soggiorno. All'unità immobiliare in oggetto compete quota proporzionale di proprietà su spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: a Nord passaggio pedonale comune, ad Est corte comune e scala di accesso ad altra unità immobiliare ubicata al piano primo (sub. 12 altra proprietà), a Sud passaggio comune e corte privata (sub. 14 altra proprietà), ad Ovest altra unità immobiliare (sub. 10 proprietà [REDACTED]).

Una scala esterna collega il passaggio comune posto a Sud con il piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.

B box singolo a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte della struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 11) alla quale si rinvia.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza del fabbricato a schiera lato Nord e dell'appartamento di cui al Corpo A. Trattasi di unico ambiente adibito ad autorimessa. Sulla parete di fondo, lato Nord, è presente un'apertura che affaccia su una bocca di lupo. L'apertura non risulta schermata da alcun infisso, allo stato attuale è stata rilevata una schermatura provvisoria in legno e materiale plastico. Si accede all'immobile attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che si raggiunge mediante una rampa centrale, di collegamento con la parte inferiore dell'autorimessa condominiale. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 3,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est altro garage (sub. 25, altra proprietà), a Sud spazio comune di manovra e corsia garage, ad Ovest altro garage (sub. 23, proprietà [REDACTED]).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.043,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.362,42
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 188.555,24.

Importo capitale: € 94.277,62.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814.

Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).



ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870.

Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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: **€. 563,47**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 8.680,71**

Millesimi condominiali: **66**

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. Le spese sopra indicate sono state desunte dalla documentazione trasmessa alla scrivente CTU in data 25/10/2024 dall'Amministratore di condominio. Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 05/11/2009), trascritto il 05/11/2009 ai nn. 3806.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 870 Subalterni 11 e 24.

COSTITUZIONE (n. 3806.1/2009) del 05/11/2009 Pratica n. MC0228292 in atti dal 05/11/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1967 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1967 a firma di Notaio BIZZARRI FULVIO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 7367/2428 di repertorio, trascritto il 09/01/1968 ai nn. RP 191 - RG 209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 48 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà, di casa d'abitazione con corte ed accessori, distinta al catasto rustico al Foglio 58 Particella 48, e terreno, adiacente alla corte, distinto al catasto rustico al Foglio 58 Particella 47/b. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 48 è stata soppressa ed unita alla Particella 148 per variazione d'ufficio del 31/12/1977 in atti dal 20/03/1993 VRO 1/77 (n. 1.167/1977).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2002 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2002 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 43799 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. RP 5696 - RG 8103.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 777 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 814 deriva per frazionamento dalla Particella 777. Frazionamento del 31/03/2003 Pratica n. 44950 in atti dal 31/03/2003 (n. 878.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61216/13002 di repertorio, trascritto il 04/07/2007 ai nn. RP 6944 - RG 11508.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 814 (ex Particella 777) del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà. [REDACTED] subentra ai proprietari nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61217/13003 di repertorio, trascritto il 29/06/2007 ai nn. RP 6776 - RG 11265.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particelle 148 (ex Particella 48) e 161 del Catasto Terreni - Sopresse.

Con atto di permuta [REDACTED], nato il [REDACTED], in qualità di unico proprietario di fabbricato con corte distinti al N.C.E.U. al Foglio 58 Particella 148 Subalterni 3 (garage) e 4 (abitazione) e al N.C.T. al Foglio 58 Particella 161, cede gli stessi immobili ad [REDACTED] in cambio di appartamento da realizzare di mq. 100 al P.T. e P.1° con relativo garage. [REDACTED] subentra al proprietario nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009



Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 134 del 09/07/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire **N. 183 del 14/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 28 del 11/03/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo.

Per il garage ubicato al piano primo seminterrato, Foglio 58 Part. 870 Sub. 24, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 05/08/2010 prot. 28111. Con nota prot. 29749/2010 del 19/08/2010 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento. Decorso il termine per il silenzio assenso, l'agibilità si considera rilasciata. Si osserva comunque che il Comando Vigili del Fuoco Macerata, con nota prot. 19906 del 12/12/2023, ha trasmesso



all'Amministratore di condominio, al Sindaco del Comune di Recanati e p.c. al Prefetto ed all'ufficio SUAP comunale, diffida alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A Autorimessa e 74.1.A Impianto produzione di calore, per carenza dei requisiti e presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi. Si considera pertanto decaduta l'agibilità per l'intera autorimessa condominiale oltre che per il singolo garage di cui al sub. 24.

Permesso di Costruire N. **25 del 06/03/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento lavori costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area relativo ai soli sub. 8-9-10-11. Rinnovo permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 09/02/2012 con il n. 3962/2012 di protocollo, rilasciata il 06/03/2012 con il n. 2012/25 di protocollo

SCIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **2013/525**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne all'appartamento posto al P.T. - Foglio 58 Part. 870 Sub. 10, presentata il 13/08/2013 con il n. 26206 di protocollo.

Ultimo titolo edilizio con rappresentazione grafica della planimetria del piano terra.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Appartamento Foglio 58 Particella 870 Sub. 11: l'immobile è in corso di costruzione ed è catastalmente classificato in categoria F/3. Per lo stesso non è presente agli atti la planimetria catastale. In sede di sopralluogo si è potuto accertare la conformità della distribuzione interna dei locali, dell'altezza di piano e dei prospetti rispetto al progetto approvato per lo stesso immobile.

Per l'immobile in oggetto, i costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Garage Foglio 58 Particella 870 Sub. 24: conforme rispetto alle norme di prevenzione incendi, ma Certificato di Prevenzione Incendi non rinnovato per l'intera autorimessa condominiale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per autorimessa condominiale ed impianto di riscaldamento centralizzato



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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A - Quota parte: €.265,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **73,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra del fabbricato a Nord e costituisce l'unità immobiliare di testa ad Est della schiera. L'immobile è in corso di costruzione, restano da completare le finiture interne, gli impianti ed il bagno. Gli infissi interni non sono presenti mentre quelli esterni risultano installati (finestre, portefinestre e persiane), il portone d'ingresso blindato risulta privo dei pannelli di rivestimento in legno, sia all'interno che all'esterno. Come da progetto sarà composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera matrimoniale, camera singola, disimpegno e bagno. Affaccia su una corte esclusiva che si sviluppa su tre lati, in parte pavimentata ed in parte a giardino. Al limite della parte pavimentata adiacente alla scala esterna che conduce all'appartamento ubicato al piano primo è presente un pozzetto con caditoia che deve essere ripristinato. Sulla corte a Nord affacciano due bocche di lupo per l'areazione del sottostante garage (sub. 24). L'ingresso principale è raggiungibile attraverso la scala comune esterna al fabbricato posta lungo il confine Nord del lotto, dalla corte comune posta a Est del fabbricato e dalla scala comune di collegamento con il sottostante piano seminterrato dove sono ubicati i garage. In sede di sopralluogo sono state rilevate tracce di umidità, verosimilmente di risalita, nelle pareti perimetrali esterne, sia in corrispondenza del locale soggiorno-pranzo (parete lato ingresso) che della camera singola (angolo Nord-Est) ed in entrambi i casi con sviluppo dalla quota del pavimento. Sono inoltre state rilevate delle lesioni ad andamento



verticale sulla muratura di tamponatura della parete lato ingresso, in corrispondenza del portone d'ingresso e della portafinestra del soggiorno. All'unità immobiliare in oggetto compete quota proporzionale di proprietà su spazi comuni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord passaggio pedonale comune, ad Est corte comune e scala di accesso ad altra unità immobiliare ubicata al piano primo (sub. 12 altra proprietà), a Sud passaggio comune e corte privata (sub. 14 altra proprietà), ad Ovest altra unità immobiliare (sub. 10 proprietà [REDACTED]).

Una scala esterna collega il passaggio comune posto a Sud con il piano seminterrato.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.



Vista della corte lato ingresso



Vista della corte da Nord-Est



Locale destinato a soggiorno-pranzo



Vista ingresso e locale destinato a cucina



Locali destinati a bagno e camera singola



Locale destinato a camera doppia e termosifoni depositati nel



soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- scuola elementare
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ai sensi del Decreto interministeriale 26/06/2015 concernente l'adeguamento delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile. In particolare si fa riferimento:

- agli immobili venduti nello stato di "scheletro strutturale", cioè privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio;
- agli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: singola e doppia anta a battente realizzati in legno. Finestre, portefinestre e persiane in legno



portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in acciaio . Il portone è privo dei



pannelli di rivestimento in legno, sia all'esterno che all'interno

Degli Impianti:

termico: centralizzato con alimentazione in gas metano e impianto solare termico i diffusori sono in termosifoni in alluminio. L'impianto non è completo. In sede di sopralluogo si è potuta accertare la presenza nel locale d'ingresso di n. 4 termosifoni in alluminio non montati.

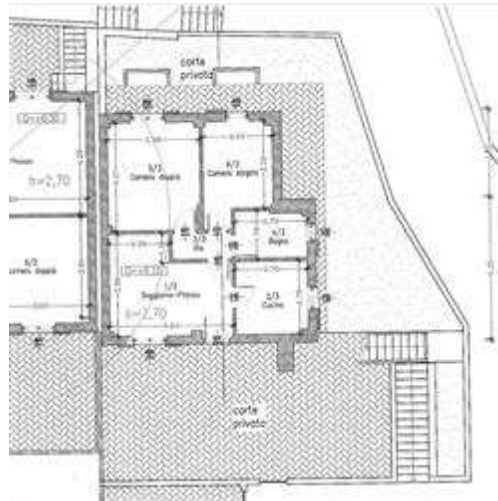


CONSISTENZA:

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
Appartamento	66,00	x	100 %	=	66,00
Corte	66,00	x	10 %	=	6,60
Corte	56,00	x	2 %	=	1,12
Totale:	188,00				73,72



Planimetria stato approvato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 25/11/2024
Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona
Descrizione: Appartamento trilocale con garage
Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie: 31
Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/12/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona
Descrizione: Appartamento in palazzina singola
Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)
Valore minimo: 850,00
Valore massimo: 1.300,00
Borsino Immobiliare (23/01/2025)
Valore minimo: 826,00
Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di



Recanati nonchè la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 73,72 x 1.365,00 = 100.627,80

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per stato "al rustico" e per rilevate problematiche di umidità di risalita	-33.207,17

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.420,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.420,63

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **17,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte della struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" come da descrizione di cui al Corpo A (sub. 11) alla quale si rinvia.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza del fabbricato a schiera lato Nord e dell'appartamento di cui al Corpo A. Trattasi di unico ambiente adibito ad autorimessa. Sulla parete di fondo, lato Nord, è presente un'apertura che affaccia su una bocca di lupo. L'apertura non risulta schermata da alcun infisso, allo stato attuale è stata rilevata una schermatura provvisoria in legno e materiale plastico. Si accede all'immobile attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che si raggiunge mediante una rampa centrale, di collegamento con la parte inferiore dell'autorimessa condominiale. L'unità immobiliare, come visibile dalle immagini fotografiche allegate, si presenta in buono stato conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 3,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 32 mq, rendita 39,66 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est altro garage (sub. 25, altra proprietà), a Sud spazio comune di manovra e corsia garage, ad Ovest altro garage (sub. 23, proprietà ██████████).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



Vista del garage dalla corsia di manovra



Interno garage



Apertura sulla bocca di lupo

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

centro sportivo
supermercato
scuola elementare
farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: serranda basculante realizzato in acciaio. Serranda di accesso al garage



pavimentazione interna: realizzata in massetto in calcestruzzo. Garage



infissi esterni: Pannello provvisorio di tamponatura dell'apertura sulla bocca di lupo



Degli Impianti:

elettrico: con canaline a vista



CONSISTENZA:

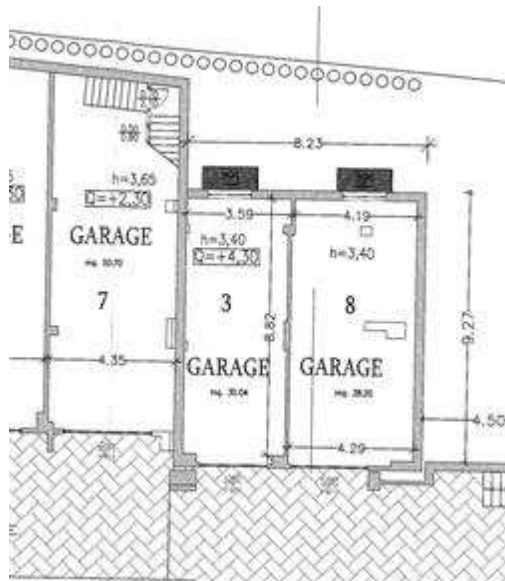
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	35,00	x	50 %	=	17,50



Totale:	35,00	17,50
----------------	--------------	--------------



Planimetria stato approvato (Garage n.3)



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona

Descrizione: Appartamento trilocale con garage

Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 31

Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)



Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona
 Descrizione: Appartamento in palazzina singola
 Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)
 Valore minimo: 850,00
 Valore massimo: 1.300,00
 Borsino Immobiliare (23/01/2025)
 Valore minimo: 826,00
 Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	17,50	x	1.365,00	=	23.887,50
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 23.887,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 23.887,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonchè la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona / Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Annuncio privato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	73,72	0,00	67.420,63	67.420,63
B	box singolo	17,50	0,00	23.887,50	23.887,50
				91.308,13 €	91.308,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 265,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.043,13**

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: **€. 8.680,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.362,42**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box doppio** a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano secondo seminterrato, in posizione centrale rispetto ai due fabbricati a schiera. Risulta attualmente composto da un'autorimessa, di altezza pari a 2,50 metri, ed un locale con altezza variabile, ricavato al di sotto della rampa di accesso alla sovrastante autorimessa condominiale, adibito a ripostiglio con annesso WC. Si accede all'autorimessa attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che affaccia sulla corte comune ad Ovest del fabbricato. L'autorimessa è stata realizzata in difformità al titolo edilizio, la parete di separazione dal retrostante vano interrato e non accessibile, come da titolo edilizio approvato e come catastalmente riportato, non è stata realizzata ed il garage, allo stato attuale, ha una profondità di circa 11,95 metri. Sono presenti due ingressi all'autorimessa posti ai lati della rampa di accesso al livello superiore dell'autorimessa condominiale, sotto alla quale è stato ricavato il ripostiglio con annesso WC. Tali ambienti di servizio sono privi degli infissi interni ed esterni, salvo che per tamponature provvisorie. Gli ingressi all'autorimessa sono privi delle relative serrande in acciaio, al loro posto sono stati installati dei pannelli in legno scorrevoli a carattere provvisorio e precario. L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate e fatta eccezione per gli infissi, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il garage; ripostiglio e WC risultano in condizioni discrete tenuto conto che i lavori di finitura non sono stati completati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 83 mq, rendita 102,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord, Est e Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest spazio comune di manovra e corsia garage



Catastralmente difforme dallo stato attuale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.791,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.534,97
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In sede di primo accesso del Custode, congiuntamente alla scrivente CTU, è stato rilevato che l'immobile, pur nel possesso della società debitrice, risultava contenente beni di proprietà di terzi. Come da verbale agli atti.

L'occupazione è stata autorizzata dal G.E. in data 23/09/2024 a seguito di istanza presentata dal Custode.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 188.555,24.

Importo capitale: € 94.277,62.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814.

Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870.

Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.



Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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:	€. 64,87
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 256,78
Millesimi condominiali:	non definiti
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. In data 25/10/2024 l'Amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente CTU il dettaglio delle spese ordinarie di gestione dell'immobile (€ 85,91) e di quelle condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (€ 340,21) riferite all'insieme dei Subalterni n. 19, 32 e 40 di proprietà [REDACTED], per i quali risultano indicati anche i millesimi condominiali pari a 9 in totale. Al fine di stimare le spese relative ai singoli subalterni, si è provveduto a suddividerle in funzione delle superfici catastali degli stessi.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 07/04/2010), trascritto il 07/04/2010 ai nn. 6778.1/2010.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 870 Subalterno 40 (ex. Sub. 39).

VARIAZIONE del 07/04/2010 Pratica n. MC0051628 in atti dal 07/04/2010 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - FRAZIONAMENTO E FUSIONE - ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 6778.1/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1967 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1967 a firma di Notaio BIZZARRI FULVIO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 7367/2428 di repertorio, trascritto il 09/01/1968 ai nn. RP 191 - RG 209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 48 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà, di casa d'abitazione con corte ed accessori, distinta al catasto rustico al Foglio 58 Particella 48, e terreno, adiacente alla corte, distinto al catasto rustico al Foglio 58 Particella 47/b. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 48 è stata soppressa ed unita alla Particella 148 per variazione d'ufficio del 31/12/1977 in atti dal 20/03/1993



VRO 1/77 (n. 1.167/1977).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2002 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2002 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 43799 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. RP 5696 - RG 8103.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 777 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 814 deriva per frazionamento dalla Particella 777. Frazionamento del 31/03/2003 Pratica n. 44950 in atti dal 31/03/2003 (n. 878.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61216/13002 di repertorio, trascritto il 04/07/2007 ai nn. RP 6944 - RG 11508.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 814 (ex Particella 777) del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà. [REDACTED] subentra ai proprietari nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61217/13003 di repertorio, trascritto il 29/06/2007 ai nn. RP 6776 - RG 11265.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particelle 148 (ex Particella 48) e 161 del Catasto Terreni - Sopresse.

Con atto di permuta [REDACTED], nato il [REDACTED], in qualità di unico proprietario di fabbricato con corte distinti al N.C.E.U. al Foglio 58 Particella 148 Subalterni 3 (garage) e 4 (abitazione) e al N.C.T. al Foglio 58 Particella 161, cede gli stessi immobili ad [REDACTED] in cambio di appartamento da realizzare di mq. 100 al P.T. e P.1° con relativo garage. [REDACTED] subentra al proprietario nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI



GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 134 del 09/07/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire **N. 183 del 14/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 28 del 11/03/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo.

Per il garage ubicato al piano primo seminterrato, Foglio 58 Part. 870 Sub. 40, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 05/08/2010 prot. 28111. Con nota prot. 29749/2010 del 19/08/2010 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento. Decorso il termine per il silenzio assenso, l'agibilità si considera rilasciata. Si osserva comunque che il Comando Vigili del Fuoco Macerata, con nota prot. 19906 del 12/12/2023, ha trasmesso all'Amministratore di condominio, al Sindaco del Comune di Recanati e p.c. al Prefetto ed all'ufficio SUAP comunale, diffida alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A Autorimessa e 74.1.A Impianto produzione di calore, per carenza dei requisiti e presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi. Si considera pertanto decaduta l'agibilità per l'intera autorimessa condominiale oltre che per il singolo garage di cui al sub. 40.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del



09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA. L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli oneri relativi al Permesso di Costruire in sanatoria sono stati quantificati a seguito di confronto con gli uffici comunali, avvenuto nel mese di settembre 2024. Gli stessi sono soggetti ad aggiornamenti periodici, resta comunque a carico dell'acquirente verificarne il relativo importo aggiornato alla data di aggiudicazione, secondo regolamenti e normativa vigenti a tale data.

Per l'immobile in oggetto, i costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ultimo titolo edilizio pertinente (Permesso di Costruire n. 28/2010) il garage ha dimensioni interne nette di 5,15 metri (profondità) x 10,28 metri (larghezza). Nel progetto approvato è inoltre presente un vano interrato, non accessibile, posto in aderenza al garage, separato attraverso una struttura muraria e con superficie ricompresa nelle strutture in cemento armato controterra del fabbricato soprastante. Allo stato attuale, il vano interrato non è stato realizzato ed il garage ha profondità pari a circa 11,95 metri, con aumento di volume in difformità al PdC n. 28/2010. Il Certificato di Prevenzione Incendi risulta non rinnovato per autorimessa condominiale. Si fa inoltre presente che in data 22/07/2010 è stata dichiarata la fine lavori ai fini del rilascio dell'agibilità, ma l'immobile risulta privo degli infissi interni (porta del ripostiglio e porta del WC) ed esterni (n. 2 serrande di ingresso e finestre locali sottorampa), si è accertata la presenza di elementi provvisori e precari in sostituzione di questi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per Permesso di Costruire in sanatoria. Completamento finiture (infissi interni ed esterni). Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per autorimessa condominiale. Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire in sanatoria - sanzione : €5.000,00
- Predisposizione pratica PdC in sanatoria: €1.800,00
- Diritti di segreteria/bolli - PdC in sanatoria: €112,00
- Segnalazione Certificata per l'Agibilità: €800,00
- Diritti di segreteria SCA: €50,00
- Sanzione SCA: €232,00
- SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A - Quota parte: €40,00
- Fornitura e posta in opera infissi interni/esterni ai fini dell'agibilità: €4.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale conforme al progetto autorizzato ma non allo stato attuale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento a seguito di regolarizzazione difformità edilizie

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento, inclusi diritti ed oneri: €.700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **39,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano secondo seminterrato, in posizione centrale rispetto ai due fabbricati a schiera. Risulta attualmente composto da un'autorimessa, di altezza pari a 2,50 metri, ed un locale con altezza variabile, ricavato al di sotto della rampa di accesso alla sovrastante autorimessa condominiale, adibito a ripostiglio con annesso WC. Si accede all'autorimessa attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che affaccia sulla corte comune ad Ovest del fabbricato. L'autorimessa è stata realizzata in difformità al titolo edilizio, la parete di separazione dal retrostante vano interrato e non accessibile, come da titolo edilizio approvato e come catastalmente riportato, non è stata realizzata ed il garage, allo stato attuale, ha una profondità di circa 11,95 metri. Sono presenti due ingressi all'autorimessa posti ai lati della rampa di accesso al livello superiore dell'autorimessa condominiale, sotto alla quale è stato ricavato il ripostiglio con annesso WC. Tali ambienti di servizio sono privi degli infissi interni ed esterni, salvo che per tamponature provvisorie. Gli ingressi all'autorimessa sono privi delle relative serrande in acciaio, al loro posto sono stati installati dei



pannelli in legno scorrevoli a carattere provvisorio e precario. L'immobile, come visibile dalle immagini fotografiche allegate e fatta eccezione per gli infissi, si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda il garage; ripostiglio e WC risultano in condizioni discrete tenuto conto che i lavori di finitura non sono stati completati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50 metri. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 83 mq, rendita 102,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord, Est e Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest spazio comune di manovra e corsia garage

Catastalmente difforme dallo stato attuale.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



Ingresso principale



Ingresso secondario



Vista garage dall'ingresso principale



Vista garage dall'ingresso secondario



Ripostiglio e WC



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

centro sportivo
supermercato
scuola elementare
farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

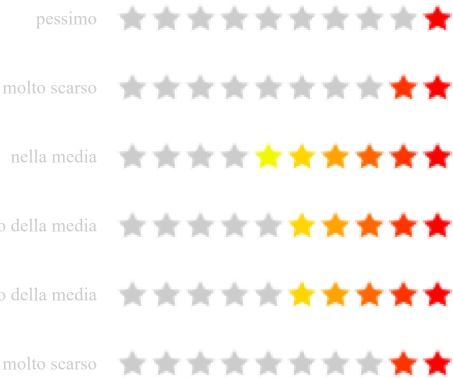
livello di piano:
stato di manutenzione:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni.: Pannelli provvisori a chiusura finestre WC e ripostiglio
portone di ingresso.: Pannelli provvisori scorrevoli di accesso al garage
pavimentazione interna: realizzata in massetto in calcestruzzo. Garage
rivestimento interno: posto in WC realizzato in piastrelle in ceramica
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres. Ripostiglio e WC
infissi interni.: Pannello provvisorio per porta WC



Degli Impianti:

elettrico: con canaline a vista

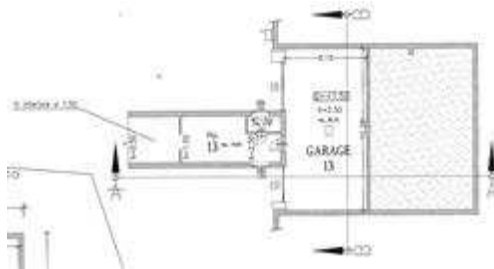


CONSISTENZA:

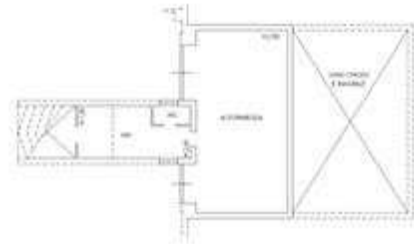
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	135,00	x	25 %	=	33,75
Locale di servizio	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	158,00				39,50



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona

Descrizione: Appartamento trilocale con garage

Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 31

Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)



Superfici principali e secondarie: 75
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona
 Descrizione: Appartamento in palazzina singola
 Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati
 Superfici principali e secondarie: 140
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino immobiliare (23/01/2025)

Valore minimo: 826,00

Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione, ulteriormente ridotto (25%) considerate le dimensioni della stessa e valutato il rischio di scarsa appetibilità del bene sul mercato. Il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,50 x 1.365,00 = **53.917,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------



Decurtazione per limitata appetibilità nella eventuale trattativa di vendita	-5.391,75
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 48.525,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 48.525,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione, ulteriormente ridotto (25%) considerate le dimensioni della stessa e valutato il rischio di scarsa appetibilità del bene sul mercato. Il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona / Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Annuncio privato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	39,50	0,00	48.525,75	48.525,75
				48.525,75 €	48.525,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 12.734,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.791,75

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:	€. 256,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.534,97



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **1,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Nord. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala ed ha quindi altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,15 metri nella parte più bassa. La larghezza media, misurata nella parte più alta, è pari a circa 1,03 metri. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune ed una porta metallica di ingresso che risulta priva di serratura. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,65 m. massima - 1,15 m. minima. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est garage (sub. 22, altra proprietà), a Sud corridoio comune, ad Ovest scala comune esterna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.283,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.241,96
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di primo accesso del Custode, congiuntamente alla scrivente CTU, è stato rilevato che l'immobile si trova nel possesso della società debitrice, ma la porta di ingresso è priva di serratura. Come da verbale agli atti.

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 DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 188.555,24.

Importo capitale: € 94.277,62.

Grava sull'immobile per la piena proprietà



ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814.

Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870.

Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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:	€. 12,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 41,64



Millesimi condominiali:

non definiti

Ulteriori avvertenze:

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. In data 25/10/2024 l'Amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente CTU il dettaglio delle spese ordinarie di gestione dell'immobile (€ 85,91) e di quelle condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (€ 340,21) riferite all'insieme dei Subalterni n. 19, 32 e 40 di proprietà [REDACTED], per i quali risultano indicati anche i millesimi condominiali pari a 9 in totale. Al fine di stimare le spese relative ai singoli subalterni, si è provveduto a suddividerle in funzione delle superfici catastali degli stessi.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 05/11/2009), trascritto il 05/11/2009 ai nn. 3806.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 870 Subalterno 19.

COSTITUZIONE (n. 3806.1/2009) del 05/11/2009 Pratica n. MC0228292 in atti dal 05/11/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1967 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1967 a firma di Notaio BIZZARRI FULVIO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 7367/2428 di repertorio, trascritto il 09/01/1968 ai nn. RP 191 - RG 209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 48 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà, di casa d'abitazione con corte ed accessori, distinta al catasto rustico al Foglio 58 Particella 48, e terreno, adiacente alla corte, distinto al catasto rustico al Foglio 58 Particella 47/b. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 48 è stata soppressa ed unita alla Particella 148 per variazione d'ufficio del 31/12/1977 in atti dal 20/03/1993 VRO 1/77 (n. 1.167/1977).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2002 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2002 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 43799 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. RP 5696 - RG 8103.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 777 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 814 deriva per frazionamento dalla Particella 777. Frazionamento del 31/03/2003 Pratica n. 44950 in atti dal 31/03/2003 (n. 878.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61216/13002 di repertorio, trascritto il 04/07/2007 ai nn. RP 6944 -



RG 11508.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 814 (ex Particella 777) del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà. [REDACTED] subentra ai proprietari nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61217/13003 di repertorio, trascritto il 29/06/2007 ai nn. RP 6776 - RG 11265.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particelle 148 (ex Particella 48) e 161 del Catasto Terreni - Sopprese.

Con atto di permuta [REDACTED], nato il [REDACTED], in qualità di unico proprietario di fabbricato con corte distinti al N.C.E.U. al Foglio 58 Particella 148 Subalterni 3 (garage) e 4 (abitazione) e al N.C.T. al Foglio 58 Particella 161, cede gli stessi immobili ad [REDACTED] in cambio di appartamento da realizzare di mq. 100 al P.T. e P.1° con relativo garage. [REDACTED] subentra al proprietario nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 134 del 09/07/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con



destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire **N. 183 del 14/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 28 del 11/03/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Per la cantina ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Nord, Foglio 58 Particella 870 Sub. 19, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità: €.300,00
- Diritti di segreteria SCA: €.50,00
- Sanzione SCA: €.232,00
- Sostituzione serratura porta ai fini rilascio agibilità: €.100,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **1,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Nord. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala ed ha quindi altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,15 metri nella parte più bassa. La larghezza media, misurata nella parte più alta, è pari a circa 1,03 metri. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune ed una porta metallica di ingresso che risulta priva di serratura. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,65 m. massima - 1,15 m. minima. Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est garage (sub. 22, altra proprietà), a Sud corridoio comune, ad Ovest scala comune esterna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.





Vista dalla corte comune e vista interna



Porta di accesso e relativa serratura

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- scuola elementare
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in lamiera verniciata. La serratura è stata forzata



pavimentazione interna: realizzata in massetto in calcestruzzo

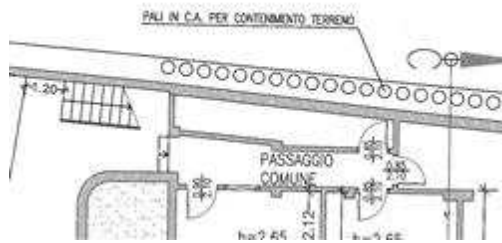


CONSISTENZA:

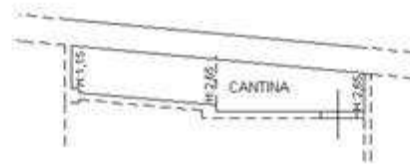
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	9,00				1,80



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/11/2024

Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona

Descrizione: Appartamento trilocale con garage

Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 31

Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/12/2024

Fonte di informazione: Privato

Descrizione: Appartamento trilocale

Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)

Superfici principali e secondarie: 75



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona

Descrizione: Appartamento in palazzina singola

Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (23/01/2025)

Valore minimo: 826,00

Valore massimo: 1.172,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione (20%), il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,80 x 1.365,00 = **2.457,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Locale privo di impianto di illuminazione. Necessario sgombero materiali in deposito.	-491,40



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.965,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.965,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione (20%), il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona / Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Annuncio privato

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	1,80	0,00	1.965,60	1.965,60
				1.965,60 €	1.965,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 682,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.283,60**

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: **€. 41,64**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.241,96**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **1,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precomprese), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Sud. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala con porta metallica di ingresso al locale chiusa a chiave e con serratura non funzionante. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a detto locale, ma si è potuto ispezionare lo stesso attraverso il sopraluce della porta di ingresso. Per tipologia e dimensioni, la cantina in oggetto non si discosta da quella di cui al Lotto 4 al quale si rinvia. La planimetria catastale riporta un'altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,30 metri nella parte più bassa. La larghezza netta del locale è contenuta nell'ingombro della soprastante scala comune e si stima essere di circa 1 metro. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,65 m. max - 1,30 m. min (da catastale). Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord corridoio comune, ad Est garage (sub. 29, altra proprietà), a Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest scala comune esterna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.283,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.241,96
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In sede di primo accesso del Custode, congiuntamente alla scrivente CTU, è stato rilevato che l'immobile si trova nel possesso della società debitrice, ma la serratura della porta di ingresso risulta non apribile. E' possibile ispezionare l'immobile attraverso il sopraluce della porta di ingresso. Come da verbale agli atti.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso



di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 188.555,24.

Importo capitale: € 94.277,62.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 2.400.000,00.

Importo capitale: € 1.200.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814.

Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 600.000,00.

Importo capitale: € 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870.

Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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:	€. 12,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 41,64
Millesimi condominiali:	non definiti
Ulteriori avvertenze:	

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. In data 25/10/2024 l'Amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente CTU il dettaglio delle spese ordinarie di gestione dell'immobile (€ 85,91) e di quelle condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (€ 340,21) riferite all'insieme dei Subalterni n. 19, 32 e 40 di proprietà [REDACTED], per i quali risultano indicati anche i millesimi condominiali pari a 9 in totale. Al fine di stimare le spese relative ai singoli subalterni, si è provveduto a suddividerle in funzione delle superfici catastali degli stessi.

Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Costruzione fabbricato su area di proprietà (dal 05/11/2009), trascritto il 05/11/2009 ai nn. 3806.1/2009.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 870 Subalterno 19.

COSTITUZIONE (n. 3806.1/2009) del 05/11/2009 Pratica n. MC0228292 in atti dal 05/11/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1967 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 20/12/1967 a firma di Notaio BIZZARRI FULVIO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 7367/2428 di repertorio, trascritto il 09/01/1968 ai nn. RP 191 - RG 209.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 48 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per la piena proprietà, di casa d'abitazione con corte ed accessori, distinta al catasto rustico al Foglio 58 Particella 48, e terreno, adiacente alla corte, distinto al catasto rustico al Foglio 58 Particella 47/b. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 48 è stata soppressa ed unita alla Particella 148 per variazione d'ufficio del 31/12/1977 in atti dal 20/03/1993 VRO 1/77 (n. 1.167/1977).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 11/06/2002 fino al 12/06/2007), con atto stipulato il 11/06/2002 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 43799 di repertorio, trascritto il 19/06/2002 ai nn. RP 5696 - RG 8103.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 777 del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. La Particella 814 deriva per frazionamento dalla Particella 777. Frazionamento del 31/03/2003



Pratica n. 44950 in atti dal 31/03/2003 (n. 878.1/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61216/13002 di repertorio, trascritto il 04/07/2007 ai nn. RP 6944 - RG 11508.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particella 814 (ex Particella 777) del Catasto Terreni - Soppressa.

Compravendita contro [REDACTED], nato a [REDACTED], e [REDACTED], nata a [REDACTED], per 1/2 ciascuno dell'intera piena proprietà. [REDACTED] subentra ai proprietari nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 12/06/2007 fino al 09/07/2009), con atto stipulato il 12/06/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61217/13003 di repertorio, trascritto il 29/06/2007 ai nn. RP 6776 - RG 11265.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 58 Particelle 148 (ex Particella 48) e 161 del Catasto Terreni - Sopresse.

Con atto di permuta [REDACTED], nato il [REDACTED], in qualità di unico proprietario di fabbricato con corte distinti al N.C.E.U. al Foglio 58 Particella 148 Subalterni 3 (garage) e 4 (abitazione) e al N.C.T. al Foglio 58 Particella 161, cede gli stessi immobili ad [REDACTED] in cambio di appartamento da realizzare di mq. 100 al P.T. e P.1° con relativo garage. [REDACTED] subentra al proprietario nella convenzione edilizia relativa al piano di recupero e vincolo di destinazione urbanistica in favore del Comune di Recanati. L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato, ad oggi Foglio 58 Particella 870 Catasto Terreni, è stata originata dalla soppressione dei seguenti immobili: Foglio 58 Particelle 814, 161 e 148. Variazione del 09/07/2009 Pratica n. MC0138323 in atti dal 09/07/2009 (n. 138323.1/2009)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione



plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire **N. 183 del 14/10/2009** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 28 del 11/03/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Per la cantina ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Sud, Foglio 58 Particella 870 Sub. 32, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Segnalazione Certificata per l'Agibilità: € 300,00



- Diritti di segreteria SCA: € 50,00
- Sanzione SCA: € 232,00
- Sostituzione serratura porta ai fini rilascio agibilità: € 100,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RECANATI VIA MONTE VETTORE 3, QUARTIERE LE GRAZIE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina a RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie, della superficie commerciale di **1,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile fa parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini", costituita da due fabbricati a schiera paralleli, con sviluppo longitudinale Est-Ovest per due piani fuori terra, collegati al piano seminterrato da un'autorimessa con accesso dalla strada provinciale Montefano-Recanati. Il condominio comprende n. 12 unità immobiliari di civile abitazione (alcune delle quali disposte su due piani), un garage per ogni abitazione ed un ulteriore garage posto al secondo piano seminterrato. Per conformazione del lotto, l'edificio è stato realizzato su più livelli di piano sfalsati fra di loro. L'edificio ha struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura con finitura in parte ad intonaco ed in parte a mattoni facciavista, solai in laterocemento (ai fini antincendio, quelli a copertura dei garage hanno inferiormente lastre tralicciate precompresse), copertura a falde e finitura in coppi. Sulla corte comune ad Ovest del fabbricato è ubicato l'accesso principale dalla strada provinciale. Nella stessa corte sono stati ricavati parcheggi privati esterni, ad uso dei condomini, ed uno spazio a Nord per parcheggio privato ad uso pubblico. Parte dell'area verde prospiciente la strada provinciale risulta occupata dall'impianto solare termico centralizzato. Ad Est del fabbricato è presente un accesso carrabile da Via Monte Vettore su corte comune e spazio per parcheggio. Il collegamento tra la parte a valle e quella a monte del lotto è realizzato attraverso due scale esterne, poste lungo i confini Nord e Sud del fabbricato, sulle quali affacciano gli ingressi alle singole unità immobiliari ed una ulteriore scala che dall'autorimessa conduce alla corte ad Est.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Sud. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala con porta metallica di ingresso al locale chiusa a chiave e con serratura non funzionante. In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere a detto locale, ma si è potuto ispezionare lo stesso attraverso il sopraluce della porta di ingresso. Per tipologia e dimensioni, la cantina in oggetto non si discosta da quella di cui al Lotto 4 al quale si rinvia. La planimetria catastale riporta un'altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,30 metri nella parte più bassa. La larghezza netta del locale è contenuta nell'ingombro della soprastante scala comune e si stima essere di circa 1 metro. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo seminterrato, ha un'altezza interna di 2,65 m. max - 1,30 m. min (da catastale). Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 870 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq,



rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: a Nord corridoio comune, ad Est garage (sub. 29, altra proprietà), a Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest scala comune esterna

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa Santa Maria della Pietà e Convento dei Padri Passionisti.



Localizzazione su Google Maps del fabbricato



Vista del fabbricato dalla strada provinciale

SERVIZI

- centro sportivo
- supermercato
- scuola elementare
- farmacie



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in lamiera verniciata. La porta risulta non apribile. La serratura è non funzionante.



pavimentazione interna: realizzata in massetto in calcestruzzo





Vista del passaggio comune di ingresso



Porta di ingresso con sopra luce



Vista interna dal sopra luce porta



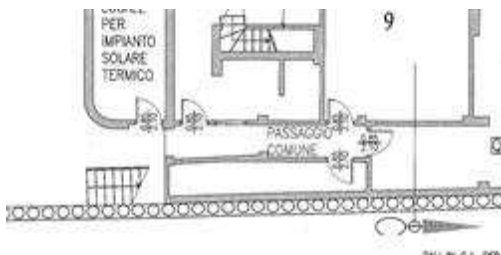
Vista interna dal sopra luce porta

CONSISTENZA:

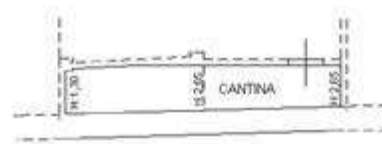
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	9,00	x	20 %	=	1,80
Totale:	9,00				1,80



Planimetria stato approvato



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/11/2024
Fonte di informazione: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona
Descrizione: Appartamento trilocale con garage
Indirizzo: Via Monte Vettore - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie: 31
Prezzo richiesto: 207.000,00 pari a 1.629,92 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 186.300,00 pari a 1.466,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/12/2024
Fonte di informazione: Privato
Descrizione: Appartamento trilocale
Indirizzo: Via Armando Bettini n. 15 - Recanati (MC)
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.533,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 103.500,00 pari a 1.380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona
Descrizione: Appartamento in palazzina singola
Indirizzo: Viale dei Passionisti - Recanati
Superfici principali e secondarie: 140
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 235.000,00 pari a 1.678,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 211.500,00 pari a 1.510,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (17/01/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.300,00

Borsino Immobiliare (23/01/2025)

Valore minimo: 826,00

Valore massimo: 1.172,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione (20%), il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,80 x 1.365,00 = **2.457,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Locale privo di impianto di illuminazione. Necessario sgombero materiali in deposito.	-491,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.965,60**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.965,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile in oggetto, delle dimensioni dello stesso e delle considerazioni sopra esposte, viste le quotazioni correnti per immobili simili ubicati nel Comune di Recanati nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati, raccolti sui portali "Immobiliare.it" e "Idealista.it", applicando agli stessi uno sconto trattativa pari al 10% e dei valori massimi relativi alle abitazioni civili con destinazione residenziale dedotti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona di interesse, e dal Borsino Immobiliare per abitazioni civili in zona semicentrale in stabili di prima fascia. Il valore unitario considerato, come da media calcolata ed arrotondata, risulta pertanto pari a 1.365,00 €/mq. La superficie commerciale della pertinenza è stata calcolata applicando un coefficiente di differenziazione in funzione della destinazione (20%), il valore della parte accessoria si determina, quindi, in proporzione al valore della superficie residenziale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Casa Pro Agenzia Immobiliare - Ancona / Immobiliare Casa Italia 101 - Ancona, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / Borsino Immobiliare, ed inoltre: Annuncio privato



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	1,80	0,00	1.965,60	1.965,60
				1.965,60 €	1.965,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 682,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.283,60****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: **€. 41,64****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.241,96**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a RECANATI Via Gambelli Fenili, frazione Fontenoce, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili in oggetto sono ubicati in località Fontenoce del Comune di Recanati, a circa 5 km dal centro storico, in una zona residenziale di espansione raggiungibile dalla strada provinciale SP77 attraverso Via Gambelli Fenili, e sono ricompresi in un piano di lottizzazione approvato ed in corso denominato "P.d.L. 1-2 Fontenoce". Nello specifico i terreni di proprietà dell'esecutato costituiscono parte del "Comparto 2" di tale piano attuativo e si estendono per una superficie complessiva di 4.460 mq così suddivisa: lotti edificabili per 2.420 mq, verde privato di uso pubblico - condominiale per 968 mq, parcheggio privato di uso pubblico - condominiale per 229 mq, strade - marciapiedi per 843 mq. La massima cubatura realizzabile nei due lotti edificabili è pari a 1.784 mc per ciascun lotto. L'altezza massima dei fabbricati è pari a 9,5 m e sono ammessi n. 3 piani fuori terra. Come da relazione tecnica di progetto, le opere di urbanizzazione primaria comprendono la realizzazione delle strade e dei parcheggi, l'illuminazione pubblica, la rete fognaria, le reti per la distribuzione dell'acqua e del metano e le canalizzazioni per la rete elettrica e telefonica. I lotti edificabili avranno accesso a Sud, sul fronte della lottizzazione, da Via Gambelli Fenili ed è prevista la realizzazione di parcheggi con accesso diretto dalla strada comunale. In sede di primo accesso del Custode congiuntamente alla scrivente CTU, i terreni risultavano per la maggior parte coltivati ed in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per una parte marginale incolta, ubicata ad Ovest, prospiciente la strada comunale e a confine con il "Comparto 1" della stessa lottizzazione. In tale parte risulta collocata una cabina in lamiera metallica della rete gas-metano. Lungo il confine ad Ovest con il "Comparto 1" è presente una recinzione in rete metallica plastificata e paletti in ferro.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 150, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 13 Particella 355

Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 366 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 370 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.

- foglio 113 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 320, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355

Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 367 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 371 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 365 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.

- foglio 113 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 332, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 1,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355



- Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]) e Particelle 368, 369 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particelle 368, 372 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 372 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 366 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 1224, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 7,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 317 (proprietà [REDACTED]) e Particella 388 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 369 (proprietà [REDACTED]), a Sud e ad Ovest con Particella 367 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
 - foglio 113 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 1160, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 6,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 388 (proprietà [REDACTED]) e Particella 389 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 328 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particelle 367, 373 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 368 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
 - foglio 113 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 115, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particella 365 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 371 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 331 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
 - foglio 113 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 215, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particella 366 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 372 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 332 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 370 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
 - foglio 113 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 908, reddito agrario 6,57 €, reddito dominicale 5,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particelle 367, 373 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 335 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particelle 330, 333, 334 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 371 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
 - foglio 113 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 36, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord-Ovest con Particella 369 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 329 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 335 (proprietà [REDACTED]) e Particella 372 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.



Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pressochè pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parte seminato a erba medica (secondo sfalcio alla data del sopralluogo), parte seminato a grano (trebbiato alla data del sopralluogo) e parte incolto ,arboree: due filari di vite interessano le Particelle 367, 368 e 372 ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.460,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.623,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 231.623,00
Data della valutazione:	31/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In sede di primo accesso del Custode congiuntamente alla scrivente CTU, l'esecutato ha dichiarato che i terreni risultavano occupati senza titolo dal Sig. ██████████, come da verbale agli atti. Da quanto accertato in sede di sopralluogo, da successivi contatti con l'occupante, dall'indicazione dello stesso circa i confini dell'area occupata e dalla sovrapposizione della mappa catastale alle immagini satellitari, si è ricavato che il Sig. ██████████ coltiva direttamente la maggior parte dei terreni in oggetto di proprietà ██████████, per una superficie di circa 3.000 mq (dalla Particella 328 del Foglio 113 di proprietà dello stesso ██████████ ad Est e fino ai due filari di vite, inclusi, ad Ovest). Una parte marginale a Nord - Ovest della lottizzazione, della superficie di circa 700 mq (posta a Nord della cabina del gas-metano, dai filari di vite ad Est e fino al confine Ovest della lottizzazione), risulterebbe coltivata da altro soggetto per conto dello stesso ██████████, come da dichiarazioni di quest'ultimo alla scrivente CTU. La restante parte, a Sud della cabina del gas-metano e fino alla strada comunale, risulta incolta.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 57.624,29.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo.

Importo ipoteca: € 43.093,70.

Importo capitale: € 21.546,85.

Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68282/17201 di repertorio, iscritta il 31/01/2012 ai nn. RP 187 - RG 1582, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Grava sull'immobile per la piena proprietà

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68284/17203 di repertorio, iscritta il 01/02/2012 ai nn. RP 199 - RG 1638, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 113 Particelle da 365 a 373.

Presentata in aggiunta e ad integrazione della formalità iscritta il 04/12/2007 al RP 5148 (si rimanda alla formalità di riferimento specificata per i Lotti 1-2-3-4-5 della presente relazione)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68284/17203 di repertorio, iscritta il 01/02/2012 ai nn. RP 200 - RG 1639, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 11 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 113 Particelle da 365 a 373.

Presentata in aggiunta e ad integrazione della formalità iscritta il 15/09/2009 al RP 3097 (si rimanda alla formalità di riferimento specificata per i Lotti 1-2-3-4-5 della presente relazione)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di



pignoramento immobili.
Grava sull'immobile per l'intera proprietà

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

Ulteriori avvertenze:

L'area in oggetto non è soggetta al vincolo per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 42/2004, beni paesaggistici, nè risulta soggetta all'ambito di tutela di edifici e manufatti storici – di cui all'art. 40 del P.P.A.R. Si rinvia comunque al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 103 del 12/11/2024 (prot. 47230/2024), allegato alla presente relazione, per quanto non specificato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di conferimento in società (dal 04/05/2007), con atto stipulato il 04/05/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede Recanati (MC) ai nn. Rep. 61009/12871 di repertorio, trascritto il 18/05/2007 ai nn. RP 5082 - RG 8382.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 113 Particelle da 365 a 373 del Catasto Terreni.

Conferimento in società contro [REDACTED], nato a [REDACTED], per l'intera piena proprietà in regime di separazione di beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/07/1980 fino al 27/10/2003), registrato il 21/01/1981 a UR sede di ANCONA (AN) ai nn. Volume 78 n. 10, trascritto il 04/06/1986 ai nn. Voltura n. 63081.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 113 Particelle 23 e 26 del Catasto Terreni - Sopprese.

Le Particelle 23 (superficie 820 mq) e 26 (superficie 6830 mq) del Foglio 113 derivano da denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 24/07/1980 - UR sede di Ancona (AN) Registrazione Volume 78 n. 10 registrato in data 21/01/1981 - Voltura n. 63081 in atti dal 04/06/1986. Con Frazionamento in atti dal 30/03/1993 (n. 900906.F01/1980) la superficie della Particella 26 è stata ridotta a 5710 mq, con generazione di ulteriore Particella 169 del Foglio 113. Con Frazionamento del 15/10/2003 Pratica n. MC0128391 in atti dal 15/10/2003 (n. 2316.1/2003) sono state generate le Particelle 280 (superficie 460 mq) e 281 del Foglio 113, con soppressione della Particella 23 del Foglio 113, e sono state inoltre generate le Particelle 282 (superficie 4000 mq) e 283 del Foglio 113, con soppressione della Particella 26.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 in regime di separazione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2003 fino al 04/05/2007), con atto stipulato il 27/10/2003 a firma di Notaio



MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. Rep. 48928/9430 di repertorio, trascritto il 18/11/2003 ai nn. RP 9901 - RG 16188.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 113 Particelle 280 e 282 del Catasto Terreni - Sopresse.

Compravendita contro [REDACTED], nata a [REDACTED], per la piena proprietà, delle Particelle 280 (superficie 460 mq) e 282 (superficie 4000 mq) del Foglio 113, derivanti rispettivamente dalle Particelle 23 e 26 del Foglio 113 per frazionamento e soppressione delle stesse. Con Variazione del 12/12/2003 Pratica n. MC0157178 in atti dal 12/12/2003 è stata generata la Particella 294 (superficie 4460 mq) del Foglio 113, con soppressione delle Particelle 280 e 282 del Foglio 113. Con Frazionamento del 12/12/2003 Pratica n. MC0157178 in atti dal 12/12/2003 sono state generate le Particelle da 319 a 326 (superficie totale 4460 mq) del Foglio 113, con soppressione della Particella 294 del Foglio 113. Con Variazione del 07/03/2007 Pratica n. MC0041131 in atti dal 07/03/2007 è stata generata la Particella 355 (superficie 3186 mq) del Foglio 113, con soppressione delle Particelle 319, 320 e 321 del Foglio 113. ed è stata inoltre generata la Particella 356 (superficie 1274 mq) del Foglio 113, con soppressione delle Particelle da 322 a 326 del Foglio 113. Con Frazionamento del 07/03/2007 Pratica n. MC0041131 in atti dal 07/03/2007 (n. 41131.1/2007), sono state generate le attuali Particelle da 365 a 369 del Foglio 113, con soppressione della Particella 355 del Foglio 113, e sono inoltre state generate le attuali Particelle da 370 a 373 del Foglio 113, con soppressione della Particella 356 del Foglio 113, per una superficie totale di 4460 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 30/11/2006 è stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione Residenziale Fontenoce - Comparto 2, presentato dalla ditta [REDACTED], composto da n. 23 elaborati di progetto. Nell'elaborato n. 19 "Computo metrico estimativo" sono stimate le spese relative alle opere di urbanizzazione come di seguito specificato: 1- Spese per opere di urbanizzazione Comparto 2: € 95.293,50; 2- Spese comuni ai due Comparti - quota parte: € 47.487,23; Costi totali a carico della [REDACTED]: € 142.780,73. Tale stima è stata redatta dal progettista in data 20/03/2006, anche sulla base del Prezzario regionale 2005 per lavori pubblici, e dovrà necessariamente essere aggiornata, da parte di professionista incaricato dall'acquirente, ai costi delle opere alla data dell'aggiudicazione del lotto in oggetto, per successiva approvazione.

La citata delibera approvava anche lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione di detto Piano, regolante i rapporti tra il Comune di Recanati ed i privati ai fini degli interventi edilizi e del rispetto degli standard urbanistici. Impegni ed obblighi del lottizzante sono individuati all'art. 2 dello schema di convenzione, al quale si rimanda. Con successiva Determinazione del Dirigente dell'Area tecnica programmazione gestione territorio n. 23 del 23/01/2007, è stata approvata la determinazione degli oneri di "monetizzazione" di cui al Piano di Lottizzazione in oggetto. I convenzionati, i loro successori ed aventi causa, avrebbero dovuto corrispondere direttamente al Comune di Recanati gli oneri relativi alla "monetizzazione" del costo di acquisizione delle aree da destinare a standard di cessione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato pari a complessivi € 49.563,04, in rate successive a partire dal permesso di costruire secondo le modalità stabilite con D.C.C. n. 220/1981. A seguito di accesso agli atti della scrivente CTU è stato rilevato come detta convenzione non sia stata mai sottoscritta, resta quindi in capo all'acquirente richiedere al Comune di Recanati l'attualizzazione di detti oneri, alla data dell'aggiudicazione, ai fini della stipula della citata convenzione.

Ai sensi dell'art. 2 della convenzione, il lottizzante è obbligato alla realizzazione a propria cura e spese, previo permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto approvati, ciò a totale scomputo della quota di contributo prevista all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ed alla cessione senza corrispettivo al Comune di Recanati di dette opere secondo quanto disposto nella convenzione stessa.



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo in corso - P.d.L. 1-2 Fontenoce - art. 5 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree già sottoposte a specifici modi di attuazione - lotti a destinazione residenziale - art. 9bis NTA; Vincolo di Verde Privato - art. 44 NTA; Zone per attrezzature Pubbliche di Interesse Generale (F) - FP (parcheggi) - art. 36 NTA. Per quanto non specificato si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 103 del 12/11/2024 (prot. 47230/2024) rilasciato dal Comune di Recanati. Si specifica che il Comparto 2 del P.d.L. Fontenoce comprende, oltre i terreni di proprietà [REDACTED] di cui al presente Lotto, anche il terreno di proprietà [REDACTED] individuato catastalmente al Foglio 113 Particella 328.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RECANATI VIA GAMBELLI FENILI, FRAZIONE FONTENOCE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a RECANATI Via Gambelli Fenili, frazione Fontenoce, della superficie commerciale di **4.460,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili in oggetto sono ubicati in località Fontenoce del Comune di Recanati, a circa 5 km dal centro storico, in una zona residenziale di espansione raggiungibile dalla strada provinciale SP77 attraverso Via Gambelli Fenili, e sono ricompresi in un piano di lottizzazione approvato ed in corso denominato "P.d.L. 1-2 Fontenoce". Nello specifico i terreni di proprietà dell'esecutato costituiscono parte del "Comparto 2" di tale piano attuativo e si estendono per una superficie complessiva di 4.460 mq così suddivisa: lotti edificabili per 2.420 mq, verde privato di uso pubblico - condominiale per 968 mq, parcheggio privato di uso pubblico - condominiale per 229 mq, strade - marciapiedi per 843 mq. La massima cubatura realizzabile nei due lotti edificabili è pari a 1.784 mc per ciascun lotto. L'altezza massima dei fabbricati è pari a 9,5 m e sono ammessi n. 3 piani fuori terra. Come da relazione tecnica di progetto, le opere di urbanizzazione primaria comprendono la realizzazione delle strade e dei parcheggi, l'illuminazione pubblica, la rete fognaria, le reti per la distribuzione dell'acqua e del metano e le canalizzazioni per la rete elettrica e telefonica. I lotti edificabili avranno accesso a



Sud, sul fronte della lottizzazione, da Via Gambelli Fenili ed è prevista la realizzazione di parcheggi con accesso diretto dalla strada comunale. In sede di primo accesso del Custode congiuntamente alla scrivente CTU, i terreni risultavano per la maggior parte coltivati ed in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per una parte marginale incolta, ubicata ad Ovest, prospiciente la strada comunale e a confine con il "Comparto 1" della stessa lottizzazione. In tale parte risulta collocata una cabina in lamiera metallica della rete gas-metano. Lungo il confine ad Ovest con il "Comparto 1" è presente una recinzione in rete metallica plastificata e paletti in ferro.

Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 365 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 150, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 13 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 366 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 370 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 366 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 320, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 367 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 371 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 365 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 332, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 1,97 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà [REDACTED]) e Particelle 368, 369 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particelle 368, 372 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 372 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 366 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 1224, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 7,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 317 (proprietà [REDACTED]) e Particella 388 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 369 (proprietà [REDACTED]), a Sud e ad Ovest con Particella 367 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 369 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 1160, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 6,89 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 355
Coerenze: a Nord con Particella 388 (proprietà [REDACTED]) e Particella 389 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 328 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particelle 367, 373 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 368 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 370 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 115, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particella 365 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 371



(proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 331 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.

- foglio 113 particella 371 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 215, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,28 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particella 366 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 372 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 332 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 370 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 372 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 908, reddito agrario 6,57 €, reddito dominicale 5,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord con Particelle 367, 373 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 335 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particelle 330, 333, 334 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con Particella 371 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.
- foglio 113 particella 373 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di classe 1, superficie 36, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Foglio 113 Particella 356
Coerenze: a Nord-Ovest con Particella 369 (proprietà [REDACTED]), ad Est con Particella 329 (proprietà [REDACTED]), a Sud con Particella 335 (proprietà [REDACTED]) e Particella 372 (proprietà [REDACTED]). Superficie catastale espressa in mq.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pressochè pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parte seminato a erba medica (secondo sfalcio alla data del sopralluogo), parte seminato a grano (trebbiato alla data del sopralluogo) e parte incolto ,arboree: due filari di vite interessano le Particelle 367, 368 e 372 ,



Vista da Via Gambelli Fenili



Vista da Via Gambelli Fenili





Vista da Via Simonacci - Comparto 1 (Google Street View)



Tratto Via Gambelli Fenili in direzione SP77 - Accesso Comparto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Centro storico del Comune di Recanati, Comuni di Porto Recanati e Loreto). Il traffico nella zona è locale.



Localizzazione su Google Maps dei terreni



Individuazione della zona su immagine satellitare (Google Earth)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area edificabile come da Piano di Lottizzazione	2.420,00	x	100 %	=	2.420,00
Area NON edificabile come da Piano di Lottizzazione	2.040,00	x	100 %	=	2.040,00
Totale:	4.460,00				4.460,00





Mapa catastale con individuazione dei terreni



Zonizzazione Comparto 2

ZONIZZAZIONE COMP. 2	
	LOTTE EDIFICABILI MQ. 2.420
	VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO, CONDOMINIALE MQ. 968
	PARCHEGGIO PRIVATO DI USO PUBBLICO, CONDOMINIALE MQ. 229
	STRADE - MARCIAPIEDI MQ. 843
	SOMMANO MQ. 4.460
	PARCO PRIVATO VINCOLATO MQ. 515
	TOTALE MQ. 4.975



Stralcio vigente PRG



Legenda zonizzazione Comparto 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non avendo a disposizione un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili, la stima dell'area edificabile residenziale è stata effettuata attraverso il valore di trasformazione della stessa. Considerata la massima cubatura realizzabile e la tipologia edilizia di cui al Comparto 2 del Piano di Lottizzazione (n. 2 fabbricati della stessa tipologia che si sviluppano su due piani fuori terra, garage al piano interrato, soffitta non abitabile ed ingressi indipendenti agli appartamenti dal lato strada comunale) si è provveduto alla stima della superficie totale commerciale, prendendo in considerazione sia la superficie residenziale che quella relativa alle pertinenze (balconi, cantine, box interrati e corte) applicando i relativi coefficienti in funzione della destinazione. Per la stima del valore dei fabbricati che si potranno costruire è stato considerato il valore di mercato massimo come indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse (1.900,00 €/mq). La stima dei costi è stata effettuata considerando l'importo rivalutato relativo alla monetizzazione degli standard, l'importo relativo alle opere di urbanizzazione a scompuo come da computo metrico estimativo di progetto maggiorato di una quota percentuale per aumento dei prezzi, una quota relativa al costo di costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire, il costo di costruzione dei fabbricati, le spese tecniche di progettazione/direzione lavori/collaudato, gli oneri finanziari, gli imprevisti e la commercializzazione. **Valore dell'area edificabile (2.420 mq): 224.381,00 € pari a 92,72 €/mq.**

Per la stima dell'area non edificabile, valutata come terreno agricolo, è stato utilizzato un procedimento comparativo in base al prezzo medio. Nello specifico è stato considerato un valore



unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati per terreni di tipologia simile ubicati nel Comune di Recanati, raccolti sul portale "Immobiliare.it", e del Valore Agricolo Medio per la Provincia di Macerata - Regione agraria n. 6 (seminativo: 2,104 €/mq). **Valore dell'area non edificabile (2.040 mq): 7.242,00 € pari a 3,55 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **231.623,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 231.623,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 231.623,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non avendo a disposizione un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili, la stima dell'area edificabile residenziale è stata effettuata attraverso il valore di trasformazione della stessa. Considerata la massima cubatura realizzabile e la tipologia edilizia di cui al Comparto 2 del Piano di Lottizzazione (n. 2 fabbricati della stessa tipologia che si sviluppano su due piani fuori terra, garage al piano interrato, soffitta non abitabile ed ingressi indipendenti agli appartamenti dal lato strada comunale) si è provveduto alla stima della superficie totale commerciale, prendendo in considerazione sia la superficie residenziale che quella relativa alle pertinenze (balconi, cantine, box interrati e corte) applicando i relativi coefficienti in funzione della destinazione. Per la stima del valore dei fabbricati che si potranno costruire è stato considerato il valore di mercato massimo come indicato dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per la zona di interesse (1.900,00 €/mq). La stima dei costi è stata effettuata considerando l'importo rivalutato relativo alla monetizzazione degli standard, l'importo relativo alle opere di urbanizzazione a scomputo come da computo metrico estimativo di progetto maggiorato di una quota percentuale per aumento dei prezzi, una quota relativa al costo di costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire, il costo di costruzione dei fabbricati, le spese tecniche di progettazione/direzione lavori/collauda, gli oneri finanziari, gli imprevisti e la commercializzazione. Valore dell'area edificabile (2.420 mq): 224.381,00 € pari a 92,72 €/mq.

Per la stima dell'area non edificabile, valutata come terreno agricolo, è stato utilizzato un procedimento comparativo in base al prezzo medio. Nello specifico è stato considerato un valore unitario di base ricavato come media dei valori unitari relativi agli annunci immobiliari considerati per terreni di tipologia simile ubicati nel Comune di Recanati, raccolti sul portale "Immobiliare.it", e del Valore Agricolo Medio per la Provincia di Macerata - Regione agraria n. 6 (seminativo: 2,104 €/mq). Valore dell'area non edificabile (2.040 mq): 7.242,00 € pari a 3,55 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Agenzia Servizi Immobiliari Borselli & Staffolani - Castelfidardo (AN) / Immobiliare Caporalini - Recanati (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate / VAM Valori agricoli medi provincia MC - Agenzia Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	terreno residenziale	4.460,00	0,00	231.623,00	231.623,00
				231.623,00 €	231.623,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 231.623,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 231.623,00**

data 31/01/2025

il tecnico incaricato
Ing. Simona Galie'

