

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®
**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
167/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2020 S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO

Marco Morbidelli

CF:MRBMRC66L30E783S

con studio in MONTECASSIANO (MC) Via Enrico Fermi, 7-A

telefono: 3387601635

email: mmorbi@tin.it

PEC: marco.morbidelli@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 1 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A garage a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **18,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La procedura riguarda un garage al piano terra addossato ad una palazzina, sito in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura del garage è in muratura con solaio in latero-cemento. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: via della resistenza n. 14, piano: terra, intestato a

passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione volume 88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione voltura n. 4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019

Coerenze: Foglio 61 p.lla 326, foglio 61 p.lla 327 sub 4, foglio 61 p.lla 178, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	18,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.108,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.108,00
Data della valutazione:	03/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 2 di 24

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 20/06/2024 unitamente al custode giudiziario, accesso permesso dalla cognata dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/03/2010 a MACerata ai nn. 3282/628, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. con sede in Recanati per diritto di proprietà per la

quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 26/02/2010 rep. 421/2010.

Importo ipoteca: €. 80.000,00.

Importo capitale: €. 51.310,61.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 p.la 327 subalterni 2, 4, 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/11/2023 a Macerata ai nn. 16235/12267, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede a Conegliano per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro

per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Verbale di pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata il 03/10/2023 rep. 2504

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:	€. 347,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.705,76
Millesimi condominiali:	vedere sotto
Ulteriori avvertenze:	

Ho provveduto a richiedere informazioni all'amministratore del condominio ove si trova il bene, questo mi ha comunicato le spese ordinarie, le spese condominiali scadute e i millesimi di proprietà. Tutte queste informazioni però si riferiscono ai tre beni pignorati nella loro totalità (garage esterno sub 2, appartamento sub 4, posto auto sub 17), non sono cioè separate per ogni bene. Nello specifico i millesimi condominiali sono i seguenti:

millesimi generali = 57,616
 millesimi scale = 61,61
 millesimi ascensore = 69,74
 millesimi fondo cassa = 1,00
 millesimi colonna scarico nord = 57,616

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1976), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 02/09/2010), registrato il 23/10/2019 a Macerata ai nn. 262437/88888/19, trascritto il 29/10/2019 a Macerata ai nn. 10345/13879.

Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Macerata del 03/08/2018 rep 3470/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 04/09/2018 al n. 7558, a favore di _____ contro _____ deceduto in data 02/09/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 31/12/1976)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1976 fino al 02/09/2010), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Recanati avvenuto in data 28/06/2024. Il garage

esterno alla palazzina è stato regolarizzato mediante rilascio di concessione in sanatoria (art. 35 Legge 47/85 - condono edilizio) n. 660 del 25/10/1993. Il bene è conforme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria (art. 35 Legge 47/85 - condono edilizio) N. 660, intestata a per lavori di Realizzazione di un garage al piano terra, presentata il 31/05/1986 con il n. 7627/86 di protocollo, rilasciata il 25/10/1993 con il n. 660 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di completamento B2.4 articolo 15. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. In tali zone il piano si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente piano (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà. Sottozona B2.4: a)-indice di densità fondiaria $if = 2,00$ mc/mq b)-altezza massima $H_{max} = 9,50$ ml c)-distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml d)-distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN RECANATI VIA DELLA RESISTENZA 14

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

garage a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **18,81 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La procedura riguarda un garage al piano terra addossato ad una palazzina, sito in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura del garage è in muratura con solaio in latero-cemento. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 25,56 Euro, indirizzo catastale: via della resistenza n. 14, piano: terra, intestato a

passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione volume 88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione voltura n. 4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019

Coerenze: Foglio 61 p.la 326, foglio 61 p.la 327 sub 4, foglio 61 p.la 178, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara km. 45

autostrada distante Casello A/14 Loreto-Porto Recanati km. 10,5

ferrovia distante Stazione FFSS di Porto Recanati km. 12,5

porto distante Porto Marittimo di Ancona km. 40

QUALITÀ E ILUSTINO INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 6 di 24

stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le finiture del bene sono costituite da: porta di ingresso carrabile basculante in lamiera dotata anche di porta pedonale, pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto solo tinteggiato, dotato di impianto elettrico di illuminazione, dotato di impianto idrico con un rubinetto. Per il presente bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto essendo un garage come tale non deve garantire comfort abitativo perchè abitativo perchè di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'articolo 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

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
superficie lorda garage	18,81	x	100 %	=	18,81
Totale:	18,81				18,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda unità immobiliare mq. 18,81 x €/mq. 750,00 = € 14.108,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.108,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.108,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.108,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per il garage distinto al sub 2 sia di €/mq 750,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata, considerando nel prezzo i diritti sui beni comuni. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalla planimetria allegata alla concessione in sanatoria rilasciata dal Comune di Recanati, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi rurante il sopralluogo effettuato

in data 20/06/2024.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	garage	18,81	0,00	14.108,00	14.108,00
				14.108,00 €	14.108,00 €

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: **€ 14.108,00**

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: **€ 14.108,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **81,62 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La procedura riguarda un appartamento al piano 1° (con cantina al piano S1°) di una palazzina a 5 piani dei quali 1 interrato e 4 fuori terra sita in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio. La palazzina è dotata di ascensore verificato e funzionante che serve tutti i piani della stessa, matricola n. 1130, impianto n. 76015.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di appartamento 3,00 mt. - cantina 2,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 42.995,00 Euro, indirizzo catastale: via della Resistenza n. 14, piano: S1-1, intestato a

diritto di proprietà per 1/2;

diritto di proprietà per 1/2, derivante da

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione

volume 88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione

n. 4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019

Coerenze: Foglio 61 p.lla 327 sub 5, foglio 61 p.lla 327 sub 24 su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.430,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.430,00
Data della valutazione:	03/07/2024

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 9 di 24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 20/06/2024 unitamente al custode giudiziario, accesso permesso dalla cognata dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/03/2010 a Macerata ai nn. 3282/628, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. con sede in Recanati per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro
per diritto di proprietà per la quota di 1/2;
per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 26/02/2010 rep. 421/2010.

Importo ipoteca: €. 80.000,00.

Importo capitale: €. 51.310,61.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 p.lla 327 subalterni 2, 4, 17

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/09/2011 a Macerata ai nn. 13354/2487, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona per diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro
per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 16/09/2011 rep. 1535/2011.

Importo ipoteca: €. 60.000,00.

Importo capitale: €. 48.658,67.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 p.lla 327 subalterni 4 e 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/11/2023 a Macerata ai nn. 16235/12267, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede a Conegliano per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro
per diritto di proprietà per la quota di 1/2;
per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Verbale di

pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata il 03/10/2023 rep. 2504

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:	€. 347,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.705,76
Millesimi condominiali:	vedere sotto
Ulteriori avvertenze:	

Ho provveduto a richiedere informazioni all'amministratore del condominio ove si trova il bene, questo mi ha comunicato le spese ordinarie, le spese condominiali scadute e i millesimi di proprietà. Tutte queste informazioni però si riferiscono ai tre beni pignorati nella loro totalità (garage esterno sub 2, appartamento sub 4, posto auto sub 17), non sono cioè separate per ogni bene. Nello specifico i millesimi condominiali sono i seguenti:

millesimi generali = 57,616
 millesimi scale = 61,61
 millesimi ascensore = 69,74
 millesimi fondo cassa = 1,00
 millesimi colonna scarico nord = 57,616

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1976), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 02/09/2010), registrato il 23/10/2019 a Macerata ai nn. 262437/88888/19, trascritto il 29/10/2019 a Macerata ai nn. 10345/13879.

Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Macerata del 03/08/2018 rep 3470/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 04/09/2018 al n. 7558, a favore di deceduto in
 data 02/09/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 31/12/1976)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita
(dal 31/12/1976 fino al 02/09/2010), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di
Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Recanati avvenuto in data 28/06/2024. La palazzina
è stata edificata con licenza di costruzione edilizia n. 32 del 28/05/1969 ed è stata resa
abitabile/agibile con permesso di abitabilità n. 47 del 14/12/1971. Il bene è conforme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. 32, intestata a per lavori di Costruzione di un
fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 28/05/1969 con il n. 32 di protocollo, agibilità del
14/12/1971 con il n. 47 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di completamento B2.4
articolo 15. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le zone territoriali omogenee B di cui
all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. In tali zone il piano si attua applicando al fondo di
proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla
planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente piano (comunque
estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne
comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti
sottozone individuate in relazione alle varie realtà. Sottozona B2.4: a)-indice di densità fondiaria if =
2,00 mc/mq b)-altezza massima Hmax = 9,50 ml c)-distanza minima dai confini Dc = 5,00 ml
d)-distanza minima dai fabbricati Df = 10,00 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



appartamento a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **81,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La procedura riguarda un appartamento al piano 1° (con cantina al piano S1°) di una palazzina a 5 piani dei quali 1 interrato e 4 fuori terra sita in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio. La palazzina è dotata di ascensore verificato e funzionante che serve tutti i piani della stessa, matricola n. 1130, impianto n. 76015.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-1, ha un'altezza interna di appartamento 3,00 mt. - cantina 2,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 42.995,00 Euro, indirizzo catastale: via della Resistenza n. 14, piano: S1-1, intestato a

diritto di proprietà per 1/2;

diritto di proprietà per 1/2, derivante da

Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione volume 88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione

n. 4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019

Coerenze: Foglio 61 p.la 327 sub 5, foglio 61 p.la 327 sub 24 su più lati, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara
km. 45

autostrada distante Casello A/14 Loreto-Porto
Recanati km. 10,5

ferrovia distante Stazione FFSS di Porto Recanati
km. 12,5

porto distante Porto Marittimo di Ancona km. 40

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento si compone dei seguenti vani: ingresso, cucina/soggiorno, n. 2 camere, bagno, corridoio, n. 2 terrazzi, una cantina al piano sottostrada 1°. L'immobile è dotato di ascensore condominiale che serve tutti i piani della palazzina, vano scala condominiale che serve anch'esso tutti i piani. Le finiture del bene sono costituite da: portone di accesso all'appartamento in legno con doppia serratura, infissi esterni (finestre e porte-finestre) in legno con vetri di tipo singolo e serrandine in pvc, porte interne in legno, pavimenti costituiti da graniglia per cucina/soggiorno e camere, marmo corridoio, piastrelle in ceramica bagno, rivestimento pareti bagno in piastrelle, bagno dotato di lavandino+water+bidet e vasca con relativa rubinetteria; impianti (elettrico, idrico e termico) sottotraccia a norma delle vigenti leggi; caldaia allacciata al metanodotto cittadino con radiatori in ghisa; i due terrazzi dell'appartamento hanno pavimento in piastrelle e ringhiera in ferro. Al piano sottostrada 1° vi è una cantina ad uso esclusivo dell'appartamento con finiture costituite da pavimento in cemento, pareti solo tinteggiate, infisso di finestra in ferro e vetro, porta di accesso in ferro. Si precisa che l'appartamento si trova in ottimo stato di conservazione.

CLASSE ENERGETICA

G

[363,80 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240626-043044-25541 registrata in data
26/06/2024

CONSISTENZA

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda appartamento	75,03	x	100 %	=	75,03
superficie lorda cantina piano S1	5,55	x	25 %	=	1,39
superficie lorda balcone	6,20	x	30 %	=	1,86
superficie lorda balcone	11,13	x	30 %	=	3,34
Totale:	97,91				81,62

VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 14 di 24

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie lorda unità immobiliare mq. 81,62 x €/mq. 1.500,00 = €. 122.430,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **122.430,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 122.430,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 122.430,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per l'appartamento distinto al sub 4 sia di €/mq 1.500,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata, considerando nel prezzo i diritti sui beni comuni. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalla planimetria allegata alla licenza di costruzione concessione rilasciata dal Comune di Recanati, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi rurante il sopralluogo effettuato in data 20/06/2024.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,62	0,00	122.430,00	122.430,00

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 15 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

122.430,00 €

122.430,00 €

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:

€. 122.430,00

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:

€. 122.430,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A garage a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà (

La procedura riguarda un posto auto al piano S1° di una palazzina a 5 piani dei quali 1 interrato e 4 fuori terra sita in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio. La palazzina è dotata di ascensore verificato e funzionante che serve tutti i piani della stessa, matricola n. 1130, impianto n. 76015.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: via della Resistenza n. 14, piano: S1, intestato a
lirito di proprietà per 1/2;
diritto di proprietà per 1/2, derivante da Denuncia nei
passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione volume
88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione voltura n.
4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019
Coerenze: Foglio 61 p.lla 327 sub 24 su più lati, foglio 61 p.lla 327 sub 16, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.500,00
Data della valutazione:	03/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 20/06/2024 unitamente al custode giudiziario, accesso permesso dalla cognata dell'esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/03/2010 a Macerata ai nn. 3282/628, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. con sede in Recanati per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/2; per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 26/02/2010 rep. 421/2010.

Importo ipoteca: €. 80.000,00.

Importo capitale: €. 51.310,61.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 p.lla 327 subalterni 2, 4, 17

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 19/09/2011 a Macerata ai nn. 13354/2487, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona per diritto di proprietà per la quota di 1/2, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 16/09/2011 rep. 1535/2011.

Importo ipoteca: €. 60.000,00.

Importo capitale: €. 48.658,67.

La formalità è riferita solamente a Foglio 61 p.lla 327 subalterni 4 e 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, trascritta il 09/11/2023 a Macerata ai nn. 16235/12267, a favore di BCC NPLS 2020 SRL con sede a Conegliano per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/2; per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Verbale di

pignoramento immobili emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata il 03/10/2023 rep. 2504

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:	€. 347,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.705,76
Millesimi condominiali:	vedere sotto
Ulteriori avvertenze:	

Ho provveduto a richiedere informazioni all'amministratore del condominio ove si trova il bene, questo mi ha comunicato le spese ordinarie, le spese condominiali scadute e i millesimi di proprietà. Tutte queste informazioni però si riferiscono ai tre beni pignorati nella loro totalità (garage esterno sub 2, appartamento sub 4, posto auto sub 17), non sono cioè separate per ogni bene. Nello specifico i millesimi condominiali sono i seguenti:

millesimi generali = 57,616
 millesimi scale = 61,61
 millesimi ascensore = 69,74
 millesimi fondo cassa = 1,00
 millesimi colonna scarico nord = 57,616

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/07/2024

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1976), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

..... per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 02/09/2010), registrato il 23/10/2019 a Macerata ai nn. 262437/88888/19, trascritto il 29/10/2019 a Macerata ai nn. 10345/13879.

Atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario del Tribunale di Macerata del 03/08/2018 rep 3470/2018, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata il 04/09/2018 al n. 7558, a favore di contro deceduto in data 02/09/2010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (fino al 31/12/1976)

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/12/1976 fino al 02/09/2010), con atto stipulato il 31/12/1976 a firma di Notaio Bizzarri di Recanati ai nn. 12893/4314 di repertorio, trascritto il 11/01/1997 a Macerata ai nn. 295

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Recanati avvenuto in data 28/06/2024. La palazzina è stata edificata con licenza di costruzione edilizia n. 32 del 28/05/1969 ed è stata resa abitabile/agibile con permesso di abitabilità n. 47 del 14/12/1971. Il bene è conforme.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. 32, intestata a per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 28/05/1969 con il n. 32 di protocollo, agibilità del 14/12/1971 con il n. 47 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di completamento B2.4 articolo 15. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sono le zone territoriali omogenee B di cui all'articolo 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968. In tali zone il piano si attua applicando al fondo di proprietà, classificato come zona B residenziale di completamento, così come risultante dalla planimetria catastale aggiornata alla data di entrata in vigore del presente piano (comunque estendendo la verifica della cubatura esistente almeno alla particella catastale, qualora la proprietà ne comprenda solo una parte), indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti sottozone individuate in relazione alle varie realtà. Sottozona B2.4: a)-indice di densità fondiaria $if = 2,00 \text{ mc/mq}$ b)-altezza massima $H_{max} = 9,50 \text{ ml}$ c)-distanza minima dai confini $D_c = 5,00 \text{ ml}$ d)-distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00 \text{ ml}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 20 di 24

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



garage a RECANATI Via Della Resistenza 14, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

La procedura riguarda un posto auto al piano S1° di una palazzina a 5 piani dei quali 1 interrato e 4 fuori terra sita in Recanati via delle Resistenza n. 14. La struttura della palazzina è mista in c.a. e muratura con solai di piano e di copertura in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Il bene si trova in una zona residenziale a circa 1 km. dalla piazza principale dove si trova il municipio. La palazzina è dotata di ascensore verificato e funzionante che serve tutti i piani della stessa, matricola n. 1130, impianto n. 76015.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 327 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: via della Resistenza n. 14, piano: S1, intestato a diritto di proprietà per 1/2; diritto di proprietà per 1/2, derivante da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 02/09/2010 - UU sede di Macerata registrazione volume 88888 n. 262437 registrato in data 11/09/2019 - successione coltura n. 4305.1/2019 - pratica n. MC0064060 in atti dal 25/10/2019
- Coerenze: Foglio 61 p.lla 327 sub 24 su più lati, foglio 61 p.lla 327 sub 16, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

COLLEGAMENTI

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 21 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®aeroporto distante Aeroporto Ancona-Falconara
km. 45autostrada distante Casello A/14 Loreto-Porto
Recanati km. 10,5ferrovia distante Stazione FFSS di Porto Recanati
km. 12,5

porto distante Porto Marittimo di Ancona km. 40

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è un posto auto all'interno di un garage condominiale, l'accesso al bene avviene dalla pubblica via attraverso una rampa e da questa alla corsia garage e quindi al posto auto che risulta segnato a terra con strisce di colore bianco per una superficie totale di mq. 10. Per il presente bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica (APE) in quanto essendo un garage come tale non deve garantire comfort abitativo perché abitativo perché di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'articolo 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

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
superficie lorda garage	10,00	x	100 %	10,00
Totale:	10,00			10,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale unità immobiliare mq. 10,00 x €/mq. 650,00 = € 6.500,00

VALORI DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.500,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.500,00**

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 22 di 24

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore del bene in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato per il posto auto distinto al sub 17 sia di €/mq 650,00, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata, considerando nel prezzo i diritti sui beni comuni. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalla planimetria catastale e dalla planimetria allegata alla licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Recanati, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 20/06/2024.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, agenzie: Recanati, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	garage	10,00	0,00	6.500,00	6.500,00
				6.500,00 €	6.500,00 €

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:

€ 6.500,00

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

€ 6.500,00

tecnico incaricato: Marco Morbidelli

Pagina 23 di 24



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 03/07/2024



il tecnico incaricato
Marco Morbidelli



tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 24 di 24

