

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTT. ENRICO PANNAGGI

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosella Pepa

CF:PPERLL63C57C770B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) C.so Garibaldi, 247

telefono: 0733814437

email: rosellap@tiscali.it

PEC: rosella.pepa@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 1 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

NEGOZIO sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 61 particella 46 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 1.685,56 Euro, indirizzo catastale: Via I.Simboli snc, piano: Seminterrato 1 -Terra,

INTESTATO A:

[REDACTED]

COERENZE:

NORD - Foglio 61 part.IIa 46 sub 4 restante proprietà ; Foglio 61 part.IIa 46 sub 12 B.C.N.C.

SUD- Foglio 61 part.IIa 46 sub 18 restante proprietà

EST- Foglio 61 part.IIa 46 sub 6 proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1988.

altezza piano terra H= 3,00 ML, piano seminterrato 1 H=2.49

B

GARAGE sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 61 particella 46 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: seminterrato 1;
- foglio 61 particella 46 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: seminterrato 1

INTESTATO A:

[REDACTED]

COERENZE:

NORD - Foglio 61 particella 46 sub 6 proprietà , sub 16; proprietà: [REDACTED]

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 2 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] proprietà

SUD - Foglio 61 part.IIa 2113 proprietà:

EST- Foglio 61 particella sub 19 proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1988.

Altezza interna garage H= 2,49 ML.

E doveroso far notare che per accedere nei garages identificati con i sub 17-18, unità immobiliari oggetto di esecuzione, è necessario transitare sul subalterno 19 identificato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio del territorio-catasto fabbricati al foglio 61 particella 46 sub 19 categ. F/1 di mq. 59 intestato ai Sigg. ri

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/9

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/9

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/9

[REDACTED] sede a Recanati (MC) per la quota di 3/9;

Il suddetto sub non è stato oggetto di pignoramento, pertanto in caso di vendita i sub 17-18 non hanno accesso alla proprietà.(vedi relazione)



GARAGE sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 61 particella 46 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: PIANO SEMINTERRATO 1.

INTESTATO A:

[REDACTED] (MC)

COERENZE:

NORD - Foglio 61 Part.IIa 46 sub 12 B.C.N.C.

SUD - Foglio 61 Part.IIa 46 sub 13 restante proprietà

EST - Foglio 61 Part.IIa 46 sub 12 B.C.N.C.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1988.

Il garage ha un'altezza interna di H min= 2,00, Hmax =2,32

I garages sub 14-17-18 non potranno essere alienati separatamente al negozio . (VEDI VINCOLO PERTINENZIALE allegato)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

di ramo d'azienda stipulato
022 al n. 3648 Serie 1T: il
22 e con scadenza 13 april

Sabino
contratto

**ASTE
GIUDIZIARIE®**

ASTE GIUDIZIARIE®

CHE RESTERANNO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

LE MARCHE S.P.A.,
a garanzia di mutuo.

ASTE GIUDIZIARIE®

personale. È vietato

ASTE GIUDIZIARIE®

personale. È vietato

ASTE GIUDIZIARIE®

personale. È vietato

ASTE GIUDIZIARIE®

personale. È vietato





UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 3- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli T-S1

ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 16.12.2010 - reg. part. n. 2878 reg. gen. n. 18030 tipo atto :0820 RETTIFICA (vedi allegata n. iscr. 62)

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 31/10/2000 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. 37527 di repertorio, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [REDACTED] derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 280.000.000.

Importo capitale: £140.000.000.

Durata ipoteca: 15 ANNI

Nota di Iscrizione n. 37 del 10.11.2000 reg. gen. n. 14331 reg. part. n. 2656

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 3- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli T-S1

ANNOTAZIONE PRESENTATA IL 16.12.2010 - reg. part. 2877 reg. gen. 18029 tipo atto 0820 - RETTIFICA

FORMALITA' SUCCESSIVE ISCRIZIONE presentata il 28.10.2020- reg. part. n. 1509 reg. gen. n. 12326 tipo atto 0668 - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota Iscrizione n. 37 del 10.11.2000 reg. gen. 14331 reg. part. 2656

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 08/11/2010 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. 66463/16057 di repertorio, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 466.000,00.

Importo capitale: € 233.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 13- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli S1-T

Immobile n. 2- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 18- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 mq, Via I Simboli S1

Immobile n. 3- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 14- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 27 mq, Via I Simboli S1

Immobile n. 4- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 17- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 23 mq, Via I Simboli S1

Nota Iscrizione n. 3 del 12.11.2010 reg. gen. 16171 reg. part. 3590

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 17/02/2019 a firma di Notaio Morbidelli Mario, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro [REDACTED] te da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 322.785,66.

Importo capitale: € 129.114,22

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 13- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli S1-T

Immobile n. 2- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 3

Nota Iscrizione n. 23 del 23.04.2019 reg. gen. 5121 reg. part. 618

IPOTECA LEGALE, stipulata il 21/06/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE ai nn. 882/6319 di repertorio, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE -RISCOSSIONE, contro [REDACTED] derivante da RUOLO E



**AVVISO ADDEBITO ESECUTIVO.**

Importo ipoteca: € 182.581,42.

Importo capitale: € 91.290,71

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 13- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq,

UNITA' NEGOZIALE 2

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 17- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 23 mq,

Immobile n. 2- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 14- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 27 mq,

Immobile n. 3- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 18- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 23 mq,

Nota Iscrizione n. 81 del 25.06.2019 reg.gen. 8254 reg. part. 1037

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 31/10/2000 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. 37527 di repertorio, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANI SPA, contro [REDACTED]

[REDACTED] derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO.

Importo ipoteca: € 144.607,93.

Importo capitale: € 72.303,97

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 13- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli S1-T

Immobile n. 2- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 3

Nota Iscrizione n. 1 del 28.10.2020 reg.gen. 12326 reg. part. 1509

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO, stipulata il 11/04/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 912 di repertorio, a favore di SIRIO NPL S.R.L., c. [REDACTED]

[REDACTED] derivante da verbale di pignoramento Immobili

UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile n. 1- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 13- C/1 negozi e botteghe consistenza 129 mq, Via I Simboli S1

Immobile n. 2- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 18- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 28 mq, Via I Simboli S1

Immobile n. 3- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 14- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 27 mq, Via I Simboli S1

Immobile n. 4- Comune - RECANATI - catasto fabbricati foglio 61 particella 46 sub 17- C/6 stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 23 mq, Via I Simboli S1

Nota Trascrizione n. 6 del 04.05.2022 reg.gen. 6747 reg. part. 4938

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

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 6 di 25





Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] con atto Notaio Morbidelli stipulato il 22.10.1997 ai nn. rep. 27495 - atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione social [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO CIVILE CONCESSIONE EDILIZIA N. 13/84, intestata a CINGOLANI ALBERTO, TANONI VINICIO, TANONI PAOLINA

NUOVA CONCESSIONE PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE E VARIANTE ALLA DISPOSIZIONE INTE DEI MURI DIVISORI CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/88, intestata a CINGOLANI VERIANO

MODIFICHE DI PORTE E FINESTRE E CONCESSIONE IN SANATORIA PER AUMENTO DELLA PENDENZA DEL TETTO CONCESSIONE EDILIZIA N. 17/88-2 IN SANATORIA, intestata a CINGOLANI VERIANO

ABITABILITA' RILASCIATA SOLO PER IL PIANO TERRA NEGOZIO-LABORATORIO PERMESSO DI AGIBILITA' N. 8/88, intestata a CINGOLANI VERIANO

PERMESSO DI AGIBILITA' N.21/88, intestata a CINGOLANI VERIANO, LA PRESENTE ABITABILITA' VIENE RILASCIATA PER IL PIANO SEMINTERRATO-PRIMO -SECONDO

SPOSTAMENTO VETRINA IN PRECARIO DEL NEGOZIO AEL N. 207 DEL 17/07/2001, intestata a [REDACTED]

LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE VIENE RILASCIATA PER ANNI UNO AL TERMINE ANNUALE DOVRA' ESSERE RICHIESTA UNA NUOVA AUTORIZZAZIONE

SPOSTAMENTO VETRINA IN PRECARIO DEL NEGOZIO AEL N. 215 del 06/08/2002, intestata a [REDACTED]

LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE VIENE RILASCIATA PER ANNI UNO, AL TERMINE ANNUALE DOVRA' ESSERE RICHIESTA UNA NUOVA AUTORIZZAZIONE

SPOSTAMENTO VETRINA IN PRECARIO DEL NEGOZIO N. PDC N. 2003/189 del 5/07/2003, intestata a [REDACTED]

PARERE FAVOREVOLE LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE VIENE RILASCIATA ANNI UNO AL TERMINE ANNUALE DOVRA' ESSERE RICHIESTA UNA NUOVA AUTORIZZAZIONE

RINNOVO PERMESSO PER SPOSTAMENTO VETR IN PRECARIO DEL NEGOZIO RINNOVO N. PDC N. 2004/206 del 02/08/2004, intestata a [REDACTED]

LA PRESENTE AUTORIZZAZIONE VIENE RILASCIATA PER ANNI UNO AL TERMINE ANNUALE DOVRA' ESSERE RICHIESTA UNA NUOVA AUTORIZZAZIONE

RINNOVO PERMESSO PER SPOSTAMENTO VETRINA INPRECARIO DEL NEGOZIO-
RINNOVO PDC N. 005/216 del 14/10/005 , intestata [REDACTED]

SI PRECISA NEL PERMESSO INDICATA LA PRESENTE PRESCRIZIONE" IL PRESENTE PERMESSO E' VALIDO SINO A CHE I LOCALI VENGONO UTILIZZATI PER L'ATTIVITA' DELLA PASTICCERIA , QUALORA NON FOSSERO PIU' UTILIZZATI A TALE ATTIVITA' LA VETRINA DOVRA' ESSERE IMMEDIATAMENTE DEMOLITA DANDONE COMUNICAZIONE AL COMUNE"

REALIZZAZIONE GARAGE D.I.A. prot. n. 5301 del 19.02.2009, intestata a CINGOLANI VALERIO

PER LA REALIZZAZIONE DEI GARAGE E' STATO ESEGUITO UN VINCOLO PERTINENZIALE AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA L. 24.03.1989 N. 122.

TALE VINCOLO PREVEDE CHE LE COSTRUZIONI DEI GARAGE NON POTRANNO ESSERE ALEINATE SEPARATAMENTE AL NEGOZIO, SOTTO PENA DI NULLITA' DELL'ATTO DI CESSIONE IL VINCOLO VIENE COSTITUITO A TEMPO INDETERMINATO- (VEDI VINCOLO PERTINENZIALE).

REALIZZAZIONE GARAGE D.I.A. PROT. 28522 del 10.09.2009, intestata a [REDACTED]

RICHIESTA DI CERTIFICATO DI AGIBILITA' , intestata a [REDACTED]
[REDACTED] presentata il 07/09/2010 con il n. 28466 di protocollo.

PER LE SEGUENTI UNITA' IMMOBILIARI: sub 14 - sub 15 - sub 16 - sub 17 - sub 18

D.I.A. intestata a [REDACTED] per lavori di REALIZZAZIONE SCALA , presentata il 08/09/2010 con il n. 4410 di protocollo

D.I.A., intestata a [REDACTED] lavori di MODIFICA INTERNA AL LOCALE ANTI BAGNO ESISTENTE PIANO SEMINTERRATO, presentata il 09/02/2010 con il n. 4590 di protocollo

COMUNICAZIONE FINE LAVORI , intestata a [REDACTED]
presentata il 12/04/2010 con il n. 12697 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA:

CRITICITA': ALTA

Negozio sub 13 non risulta conforme .

Sono state rilevate le seguenti difformita':

allo stato attuale, i vani aventi destinazione wc e anti wc posti al piano seminterrato sono stati realizzati di altezza ml 2,24 anziché ml. 2,50 come da autorizzazione Comunale.

Inoltre essendo un'altezza pari a ml 2.24, non è conforme rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale e dal D.M. del 5 luglio 1975. L'altezza minima utile dei locali adibiti a bagni, wc e ripostigli devono avere un'altezza minima di ml 2.40.

Pertanto la difformità potrà essere regolarizzata eseguendo dei lavori al fine di rendere i vani adibiti a wc anti wc a un'altezza pari a ml 2,40, sempre che sia possibile eseguire modifica all'impianto fognario.

Si precisa che il CTU in fase di sopralluogo, non avendo a disposizione una adeguata strumentazione non ha avuto la possibilità di verificare la fattibilità di una eventuale modifica all'impianto fognario e pertanto non in grado di determinare il costo dell'intervento.

Inoltre in fase di sopralluogo il Sig. [redacted] consegnava al CTU documentazione integrativa all'autorizzazione sanitaria n. 3/96 del 13.12.1996 e successivo aggiornamento del 10.02.22, in particolare un elaborato grafico dove il sub 14, avente destinazione urbanistica e catastale come garage, veniva accorpato all'unità immobiliare - sub 13 piano seminterrato, indicando deposito/magazzino. E' doveroso precisare che sia in comune sia all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata- Ufficio del Territorio- catasto fabbricati non è avvenuto al cambio di destinazione garage a deposito /magazzino.

GARAGE sub 14 non risulta conforme

Sono state rilevate le seguenti difformità: allo stato attuale il locale posto al piano seminterrato, ha un'altezza di ml 2,32 e ml 2,00 anziché ml. 2,50 come da autorizzazione Comunale. Inoltre essendo un'altezza pari a ml 2,32, non è conforme rispetto a quanto previsto dal regolamento edilizio comunale e dal D.M. del 5 luglio 1975.

Pertanto la difformità potrà essere regolarizzata eseguendo dei lavori al fine di rendere il garage di altezza pari a ml 2,50 come da autorizzazione comunale, oppure ml 2,40 come previsto dal regolamento edilizio comunale e dal D.M. del 5 luglio 1975.

E' necessario inoltrare al Comune di Recanati richiesta di Segnazione Certificata inizio attività in Sanatoria per difformità di altezza.

Il costo per la pratica da inoltrare al Comune di Recanati è di circa € 1.500,00 sono escluse le sanzioni amministrative, diritti di segreteria comunale, bolli e i lavori da realizzare al fine di rendere le unità immobiliari conformi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

I GARAGE Sub 17-18

non è stata eseguita variazione catastale come autorizzato con pratica edilizia.

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

- DoCFA per variazione catastale € **350,00** escluso diritti catastali

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

E' doveroso far notare che per accedere nei garage identificati con il sub 17-18, unità immobiliari oggetto di esecuzione, è necessario transitare sul subalterno 19 identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale - Ufficio del territorio- catasto fabbricati al foglio 61 particella 46 sub 19 categ. F/1 di mq. 59 intestato ai Sigg. ri

[redacted] proprietà per la quota di 1/9

[redacted] proprietà per la quota di 1/9

[redacted] proprietà per la quota di 1/9

[redacted] con sede a Recanati (MC) per la quota di 3/9;

Il suddetto sub non è stato oggetto di pignoramento, pertanto in caso di vendita il sub 17-18 non ha



accesso alla proprietà.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN RECANATI VIA I. SIMBOLI SNC

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A



NEGOZIO sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

- foglio 61 particella 46 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 1.685,56 Euro, indirizzo catastale: Via I.Simboli snc, piano: Seminterrato 1 -Terra,



INTESTATO A:



COERENZE:

NORD - Foglio 61 part.lla 46 sub 4 restante proprietà ; Foglio 61 part.lla 46 sub 12 B.C.N.C.

SUD- Foglio 61 part.lla 46 sub 18 restante proprietà

EST- Foglio 61 part.lla 46 sub 6 proprietà

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra e un piano seminterrato.

Immobile costruito nel 1988.

altezza piano terra H= 3,00 ML, piano seminterrato 1 H=2.49



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, a poca distanza del centro storico di Recanati (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA, LORETO, PORTO RECANATI, NUMANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

farmacie



al di sopra della media: ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 10 di 25



ASTE
GIUDIZIARIE®

asilo nido
municipio
ospedale
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
palestra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media
al di sopra della media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media
nella media
al di sopra della media
nella media
al di sopra della media
nella media
al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Recanati, in Via I. Simboli scn, ricadente in un'area del vigente P.R.G. come zona di completamento residenziale B2.4, dista a circa 700 mt dal centro.

Il locale commerciale è posto al piano terra rialzato oltre al piano seminterrato, di un fabbricato costituito da quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato. A livello strutturale la tipologia del fabbricato è costituito da un telaio tridimensionale in C.A. con travi e pilastri a sezione rettangolare e cassonate a livello di piano seminterrato 1, solaio in latero cemento, tamponatura delle pareti esterne in laterizio intonacato e tinteggiato.

La sottoscritta con la propria strumentazione ha curato a una sommaria misurazione planimetrica dei locali. L'intera unità commerciale posta al piano terra e seminterrato, il giorno del sopralluogo, risultava completa di arredo e suppellettili ed utilizzata dall'affittuario.

L'accesso al locale adibito a pasticceria, posto al piano terra rialzato, avviene per mezzo di una scala esterna e da un scivolo, mentre il piano seminterrato è accessibile da via I. Simboli e da una scala di collegamento, accessibile dal retro negozio dove avviene la produzione. Esternamente a servizio del locale commerciale è presente un ampio spazio piastrellato.

A servizio del pubblico c'è un anti bagno e bagno non conforme a quanto previsto dalla norme per portatori di handicap, mentre il bagno e lo spogliatoio a servizio del personale, posto al piano seminterrato, il quale non risulta conforme (vedi relazione allegata)

Il locale si presenta in buono stato di conservazione.

Le rifiniture internamente sono formate da: pavimentazione in monocottura di colore chiaro, i rivestimenti dei wc e anti wc sono in ceramica di colore bianco come anche la pavimentazione. Le pareti sono tinteggiate, gli infissi in alluminio di colore scuro.

Gli anti wc sono costituiti da lavabo con rubinetteria in acciaio, mentre i wc sono muniti di

ASTE
GIUDIZIARIE®

solo vaso, il tutto di colore bianco. L'unità immobiliare è completa d'impianto: idrico, elettrico e termico, è allacciata alla fognatura, acquedotto e gas-dotto comunale

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

CLASSE ENERGETICA:

[182,71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240318-043044-12459 registrata in data
18/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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
negozio	164,00	x	100 %	=	164,00
Totale:	164,00				164,00

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

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 12 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



NEGOZIO PIANO TERRA E SEMINTERRATO 1



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima *comparativo*: *Market Comparison Approach (MCA)* - *Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2024

Descrizione: locale commerciale

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 930,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/11/2023

Descrizione: locale commerciale

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE (08/03/2024)

Domanda: NEGOZIO

Valore minimo: 682,00

Valore massimo: 863,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Domanda: NEGOZIO

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.250,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	40.000,00	109.000,00
Consistenza	164,00	43,00	100,00
Data [mes.]	0	1,00	3,00
Prezzo unitario	-	930,23	1.090,00
	3,00	4,00	6,00

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 13 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	930,23	930,23
	3 %	1.200,00	3.270,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		40.000,00	109.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		112.558,14	59.534,88
		-1.200,00	-9.810,00
Prezzo corretto		151.358,14	158.724,88

Valore corpo (media dei prezzi corretti): 155.041,51

Divergenza: 4,64% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,00 x 945,38 = 155.042,32

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-42,32

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 155.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 155.000,00

BENI IN RECANATI VIA I. SIMBOLI SNC

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

GARAGE sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di **57,00** mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:



- foglio 61 particella 46 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/5, classe 5, consistenza 23 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: seminterrato 1;
- foglio 61 particella 46 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 40,49 Euro, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: seminterrato 1

INTESTATO A:

COERENZE:

NORD - Foglio 61 particella 46 sub 6 proprietà [redacted], sub 16; proprietà [redacted]

SUD - Foglio 61 part.lla 2113 proprietà [redacted]

EST- Foglio 61 particella sub 19 proprietà [redacted]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1988.

Altezza interna garage H= 2,49 ML

E' doveroso far notare che per accedere nei garages identificati con i sub 17-18, unità immobiliari oggetto di esecuzione, è necessario transitare sul subalterno 19 identificato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Ufficio del territorio-catasto fabbricati al foglio 61 particella 46 sub 19 categ. F/1 di mq. 59 intestato ai Sigg. ri

Caporaletti Antonella proprietà per la quota di 1/9

Caporaletti Franco proprietà per la quota di 1/9

Caporaletti Lorella proprietà per la quota di 1/9

[redacted] con sede a Recanati (MC) per la quota di 3/9;

Il suddetto sub non è stato oggetto di pignoramento, pertanto in caso di vendita i sub 17-18 non hanno accesso alla proprietà.(vedi relazione)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, a poca distanza del centro storico di Recanati (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA, LORETO, PORTO RECANATI, NUMANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

asilo nido

municipio

ospedale

negozi al dettaglio

scuola elementare



tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 15 di 25



scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
palestra



al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di stima è sito nel Comune di Recanati, in Via I. Simboli snc, ricade in un'area del vigente P.R.G. come zona di completamento residenziale B2.4, dista a circa 700 mt dal centro



I due garage accedono da una unica porta, il sub 17 ha una piccola corte esclusiva.

L'ingresso è posto su via I. Simboli che per accedere è necessario passare su un'area urbana identificata con il sub 19 (vedi relazione allegata)

Internamente si presenta in discreto stato di conservazione, pavimentazione di colore chiaro, è completo di impianto elettrico. La porta d'ingresso è in alluminio non motorizzata, per mezzo di una scala interna si può accedere nella lastrico solare.

L'unità immobiliare, il giorno del sopralluogo, risultava occupata, come dichiarato dal dal Sig. senza contratto a titolo gratuito



CONSISTENZA:

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa
Pagina 16 di 25



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
garages	57,00	x	100 %	=	57,00
Totale:	57,00				57,00



PIANO INTERRATO

sub 17 garage accessibile da Via i. Simboli



PIANO INTERRATO

sub 18 garage accessibile dal garage sub 17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Descrizione: garage in zona ben servita

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/03/2023

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 17 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

Descrizione: garage in zona central molto servita e tranquilla

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 4 %

Prezzo: 33.600,00 pari a 840,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 700,00

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: GARAGE

Valore minimo: 344,00

Valore massimo: 422,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	26.000,00	33.600,00
Consistenza	57,00	40,00	40,00
Data [mesi]	0	4,00	13,00
Prezzo unitario	-	650,00	875,00
	4,00	2,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	650,00	650,00
	3 %	780,00	1.008,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	26.000,00	33.600,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	11.050,00	11.050,00
	1.560,00	-4.032,00
Prezzo corretto	38.610,00	40.618,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

39.614,00

Divergenza:

4,94%

<

5%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,00 x 694,98 = 39.613,86



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	-113,86



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 39.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 39.500,00



BENI IN RECANATI VIA I. SIMBOLI SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

GARAGE sito a RECANATI VIA IGINO SIMBOLI scn, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di

- 1000/1000 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato 1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- foglio 61 particella 46 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27, indirizzo catastale: VIA IGINO SIMBOLI SNC, piano: PIANO SEMINTERRATO 1.

INTESTATO A:

[REDACTED]

COERENZE:

NORD - Foglio 61 Part.lla 46 sub 12 B.C.N.C.

SUD - Foglio 61 Part.lla 46 sub 13 restante proprietà

EST - Foglio 61 Part.lla 46 sub 12 B.C.N.C.

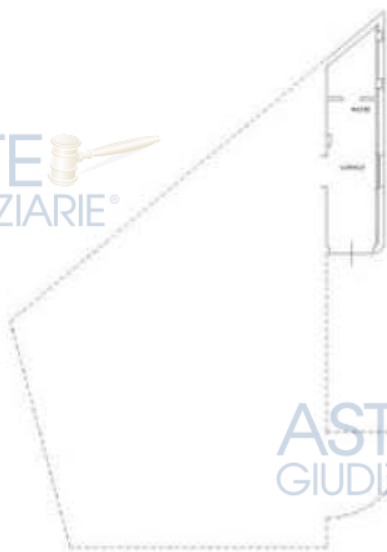
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito nel 1988.

Il garage ha un'altezza interna di H min= 2,00, Hmax =2,32

I garages sub 14-17-18 non potranno essere alienati separatamente al negozio . (VEDI VINCOLO PERTINENZIALE allegato)





PIANO INTERRATO



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, a poca distanza del centro storico di Recanati (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA, LORETO, PORTO RECANATI, NUMANA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



farmacie
asilo nido
municipio
ospedale
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
palestra

[illegible]

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Recanati , in Via I. Simboli scn , ricade in un'area del vigente P.R.G. come zona di completamento residenziale B2.4, dista a circa 700 mt dal centro

Il garage posto al piano seminterrato, è accessibile dal bene comune non censibile e dal locale posto al piano seminterrato a servizio dell'attività commerciale (sub 13)

Internamente si presenta in discreto stato di conservazione, pavimentazione di colore chiaro, è completo di impianto elettrico, tinteggiato di colore bianco. La porta d'ingresso è in alluminio non motorizzata . L'unità immobiliare, il giorno del sopralluogo, risultava completa di arredo e suppellettili utilizzata dall'affittuario. La sottoscritta con la propria strumentazione ha provveduto a una sommaria misurazione planimetrica del locale riscontrando delle difformità (vedi relazione tecnica allegata)



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	27,00	x	100 %	=	27,00
Totale:	27,00				27,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO INTERRATO

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/04/2023

Descrizione: garage in via Campo sportivo

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 9.000,00 pari a 642,86 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/11/2023

Descrizione: garage in vendita in via Mattei

Superfici principali e secondarie: 17

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 882,35 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 22 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo: 12.750,00 pari a 750,00 Euro/mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: GARAGE

Valore minimo: 344,00

Valore massimo: 422,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 700,00

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	9.000,00	12.750,00
Consistenza	27,00	14,00	17,00
Data [mesi]	0	12,00	4,00
Prezzo unitario	-	642,86	882,35
	5,00	4,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	642,86	642,86
	3 %	270,00	382,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		9.000,00	12.750,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		8.357,14	6.428,57
		270,00	-765,00
Prezzo corretto		17.627,14	18.413,57

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

18.020,36

Divergenza:

4,27%

<

5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:

27,00

x

667,42

=

18.020,34

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 23 di 25

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



descrizione	importo
	-20,34

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 18.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 18.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dopo aver individuato tutti gli elementi utili alla stima degli immobili, di cui è causa, si può procedere alla determinazione - e quantificazione - del Più Probabile Valore di Mercato e, cioè, della cifra derivante dal sunto di una preposizione teorica, che fosse il più possibile vicino al "valore più probabile" dell'immobile in un mercato di libera contrattazione ordinaria, si è ritenuto congruo sviluppare la Stima - applicando il cosiddetto "metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach - MCA)" - consistente nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed il bene in esame. Il procedimento applicato per la valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili reperibili sul mercato immobiliare. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per applicare il MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche quantitative immobiliari e sono il perno dell'analisi. Si ricorda che, per la presente stima, è stata presa in considerazione la superficie commerciale e/o convenzionale, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece dalla suddetta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi in conformità al D.P.R. 138/98

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Recanati, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare-banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

tecnico incaricato: Geom. Rosella Pepa

Pagina 24 di 25

A	negozio	164,00	0,00	155.000,00	155.000,00
B	box doppio	57,00	0,00	39.500,00	39.500,00
C	box singolo	27,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				212.500,00 €	212.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che le spese di : oneri notarili, per provvigioni e mediatori, spese di cancellazione e trascrizioni sono a carico dell'acquirente

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.850,00

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

€. 210.650,00

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:

€. 210.650,00

data 26/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Rosella Pepa