



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Dichiarazione di conformità linea gas ,certificato rilasciato in data 03.10.2005 dalla ditta esecutrice denominata "NEW ENERGY IMPIANTI s.r.l. " con sede in Pollenza)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: certificato rilasciato in data 18/10/2005 dalla ditta esecutrice denominata R.S. IMPIANTI SRL)

L'immobile risulta .

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Certificato rilasciato in data 18/10/2005 dalla ditta esecutrice denominata R.S. IMPIANTI SRL)

L'immobile risulta .

BENI IN PORTO RECANATI VIA CESARE PERUZZI 36, QUARTIERE SANTA MARIA
IN POTENZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO RECANATI via Cesare Peruzzi 36, quartiere Santa Maria in Potenza, della superficie commerciale di **119,54** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (..... , Appartamento a Porto Recanati via Cesare Peruzzi n. 36 (già Santa Maria in Potenza) per la quota di 1/1 di piena proprietà sito in zona periferica a sud del centro abitato in prossimità della SS 16 e all'incrocio con la strada statale Helvia Recina , località Santa Maria in Potenza.L'unità immobiliare oggetto di procedura foglio 20 p.la 388 sub 17 fa parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni 2003/2005 composto da tre palazzine ad uso civile abitazione in zona verde e tranquilla a circa km 2 dal mare.L'unità abitativa sub 17 si trova nella palazzina " A" al secondo piano senza ascensore e servita da una scala esterna condominiale coperta e chiusa su tre lati.Nasce come due unità immobiliari ma nel corso dei lavori tutto il piano secondo diventa un'unica unità immobiliare per questo motivo nel pianerotto di arrivo della scala di accesso sono presenti n. 2 portoncini ma solamante il portoncino a sx dell'arrivo della scala è utilizzabile.L'abitazione è posta su un unico

livello ,la zona giorno è composta da ingresso /tinello con terrazzo a livello di circa mq 10.45, un vano cucina (che non può essere conservato per mancanza dei requisiti igienico sanitari ,per cui la cucina sarà a vista(formando un unico ambiente con ingresso e tinello) e un soggiorno .La zona notte è composta da un corridoio,uno studio,un bagno,una camera matrimoniale direttamente comunicante con un ripostiglio (cabina armadio) con un piccolo w.c. (che dovrà ritornare come destinazione di utilizzo ripostiglio in quanto non regolarizzabile l'uso a w.c.) e con un terrazzo a livello di circa mq 10.45.Infine sempre nella zona notte c'è una cameretta che non può essere conservata nel suo utilizzo in quanto priva dei requisiti igienico sanitari ,per cui da utilizzare solo come rispostiglio.L'altezza interna dell'unità immobiliare non è uniforme essendo un ultimo piano con tetto di copertura a falde, la minima altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere nei lati nord e sud pari a ml 1.80 mentre l'altezza massima all'interno dell'unità immobiliare è pari circa a ml 3.18.Superficie esterna lorda di circa mq 122,00 ,superficie interna lorda di circa mq 107,00 con terrazzi di pertinenza complessivamente pari a mq 20.90 .Riscaldamento autonomo con caldaia del tipo a "camera stagna" posizionata all'esterno incassata nella facciata del terrazzo nord-ovest ,con radiatori in ghisa,non è stato possibile reperire il libretto di manutenzione.Tutte le finestre sono in legno con vetro doppio e avvolgibili in plastica (non presenti in n. 2 finestre) in gran parte necessitano interventi di manutenzione.Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ,pavimento in ceramica, porte interne in legno bianco e portoncino d'ingresso del tipo blindato.L'appartamento è dotato nella zona ingresso /tinello di un condizionatore d'aria .Lo stato di manutenzione e conservazione risulta molto mediocre.Inoltre si ribadisce che la distribuzione interna dell'unità immobiliare (ALLEGATO 1) non può essere conservata e vanno eseguiti dei lavori edili e non (ALLEGATO 2) per il ripristino dei requisiti igienico sanitari.Nell' ALLEGATO 2 vengono individuati le modifiche che devono essere apportate alla distribuzione interna che consistono ,nel datteggio: 1. la parete divisoria esistente (individuata con il colore rosso)tra cucina e ingresso /tinello va rimossa ;2. una camera da letto è stata ricavata in un vano privo dei minimi requisiti igienico sanitari e autorizzato con i rispettivi titoli abilitativi ad uso lavatoio e sgombero pertanto il vano non può essere conservato come camera da letto ma deve ritornare a destinazione come sgombero/ripostiglio in quanto non sanabile;3. Nell'altra camera da letto il piccolo w.c. internamente comunicante non può essere conservato in quanto è privo dei minimi requisiti igienico-sanitari e alla data della presente perizia immobiliare non sanabile per cui vanno rimossi i sanitari in modo da ripristinare la destinazione come ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, scala scala A, ha un'altezza interna di min. 1.80 e max 3.18.Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 388 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA IN POTENZA n. SNC, piano: 2, intestato a _____

Coerenze: confini con la scala condominiale

L'intero edificio sviluppa terra, primo e secondo piano, tre piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono presenza di un villaggio turistico /camping. Porto Recanati è un Comune costiero e località turistica.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada distante circa km 8,00
ferrovia distante circa km 4,00



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a Porto Recanati via Cesare Peruzzi n. 36 (già Santa Maria in Potenza) per la quota di 1/1 di piena proprietà sito in zona periferica a sud del centro abitato in prossimità della SS 16 e all'incrocio con la strada statale Helvia Recina , località Santa Maria in Potenza.L'unità immobiliare oggetto di procedura foglio 20 p.la 388 sub 17 fa parte di un complesso immobiliare realizzato negli anni 2003/2005 composto da tre palazzine ad uso civile abitazione per un totale di n. 17 abitazioni in un contesto residenziale tranquillo su strada senza sbocco.Ampia corte condominiale recintata adibita in parte ad area a verde e in parte a parcheggi condominiali assegnati dal costruttore in fase di vendita e accessibile con cancello elettrico carrabile e cancello pedonale.L'unità abitativa sub 17 si trova nella palazzina " A" al secondo piano senza ascensore e servita da una scala esterna condominiale del tipo aperta su una facciata .Posta su un unico livello ,la zona giorno è composta da ingresso /tinello con terrazzo a livello di circa mq 10.30, un vano cucina (che non può essere conservato per mancanza dei requisiti igienico sanitari) e un soggiorno ,la zona notte è composta da un corridoio,uno studio,un bagno,una camera matrimoniale direttamente comunicante con un ripostiglio e un piccolo w.c. (che dovrà essere rimosso in quanto non regolarizzabile) e con un terrazzo a livello di circa mq 10.30.Infine una cameretta che non può essere conservata in quanto priva dei requisiti igienico sanitari ,per cui da utilizzare solo come rispostiglio.L'altezza interna dell'unità immobiliare non è uniforme essendo un ultimo piano con tetto di copertura a falde la minima altezza interna dell'unità immobiliare risulta essere nei lati nord e sud pari a ml 1.80 mentre l'alezza massima all'interno dell'unità immobiliare è pari a circa ml 3.18.Superficie esterna lorda di circa mq 122,00 ,superficie interna lorda di circa mq 107,00 .Riscaldamento autonomo con caldaia

del tipo a "camera stagna" posizionata all'esterno incassata nella facciata del terrazzo nord-ovest con radiatori in ghisa, non è stato possibile riparare il libretto di manutenzione. Tutte le finestre sono in legno con vetro doppio e avvolgibili in plastica (non presenti in n. 2 finestre) che in gran parte necessitano interventi di manutenzione. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica, porte interne in legno bianco e portoncino d'ingresso del tipo blindato. L'appartamento è dotato nella zona ingresso /tinello di un condizionatore d'aria. Lo stato di manutenzione e conservazione interno risulta molto mediocre anche esternamente andrebbero programmati interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate e sui balconi. **In riferimento all' ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA per l'unità immobiliare N 108/2015 è stato trasmesso alla Regione Marche in data 30/9/2015 ricevuta avvenuta trasmissione n. 2015-31038, classe energetica F indice di prestazione kwh/mq/anno 209,23 ma in fase di sopralluogo non è stato possibile risalire al libretto della caldaia installata né alla documentazione rifetita alle manutenzioni periodiche della caldaia stessa. Per cui il certificato APE sopra riportato non è pertanto valido e va sostituito con un nuovo certificato che ad oggi non può essere redatto in quanto la caldaia non è in possesso del proprio libretto e delle relative manutenzioni. E' necessario incaricare un idraulico che deve censire la caldaia e redigere il libretto della caldaia. Senza il censimento della caldaia installata nell'appartamento e senza il relativo libretto e controlli di manutenzione il nuovo certificato APE in sostituzione dell'esistente non può essere redatto.**

Delle Componenti Edilizie:

cancello: uno carrabile e altro pedonale con apertura elettrica

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in le solette in c.a. necessitano di manutenzione straordinaria



scaie esterne: le solette in c.a. necessitano di manutenzione.



strutture verticali: costruite in le facciate e il cornicione necessitano interventi di manutenzione straordinaria ma non con carattere d 'urgenza.



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
Porzione abitazione con altezza minima pari a ml 2.38	74,67	x	100 %	=	74,67
Porzione abitazione con altezza massima ml 2.38 circa e minima ml 1.80 circa. Coefficiente di ponderazione adottato considerando il dato dell'altezza.	48,90	x	80 %	=	39,12
Terrazzo zona giorno, considerando la panoramicità , il coefficiente di ponderazione viene adottato il valore del 30%	10,45	x	30 %	=	3,14

Terrazzo zona camera	10,45	x	25 %	=	2,61
Totale:	144,47				119,54

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile rilevare recenti transazioni immobiliari .Il valore di mercato che è stato attribuito all'unità immobiliare è il più probabile prezzo per il quale l'abitazione può essere compravenduta alla data della presente valutazione.Il valore è ottenuto dal reddito annuo lordo (€ anno) diviso il saggio di capitalizzazione annuo.In merito ai dati di mercato riferiti ai canoni di affitto e ai prezzi di mercato sono stati utilizzati i valori forniti dall'Agenzia delle Entrate.Risultato interrogazione ; Anno 2024.Semestre 2.Il valore di locazione poco distante dal mare ,considerando lo stato attuale di conservazione interno ed esterno alla qualità degli impianti e delle rifiniture .Valore di mercato abitazione minimo € 1.300,00 valore locazione min €/mq 5,40 .Saggio di capitalizzazione ottenuto 0.0498% che viene modificato affettuando una serie di aggiunte e detrazioni derivanti dal giudizio attribuito ad alcune caratteristiche come età dell'immobile ,grado di rifiniture interne ed esterne ,posizione ,qualificazione ambiente circostante, ottendo un valore pari ad 0.0376%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	7.746,03
Tasso di capitalizzazione:	3,76%
Valore immobile:	206.011,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ . 206.011,44
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ . 206.011,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	119,54	0,00	206.011,44	206.011,44
				206.011,44 €	206.011,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
diminuzione del valore di mercato	-10%	-20.601,14
arrotondamento		-141,32
		20.742,46 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.200,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.068,98**

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: **€. 2.068,98**
Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.000,00**

data 03/09/2025

il tecnico incaricato
Nazzarena Perugini