

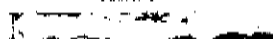
TRIBUNALE DI MACERATA (EX CAMERINO)

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Banca Popolare di Ancona S.p.a.

contro:



R.G.E. 15/2012

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 16/12/2015

Tecnico incaricato: Geometra Cristiano Crescentini
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Camerino al N. 261
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata
CF: CR5CST70D05A271M
con studio in Matelica (MC) Via Roma, 22
telefono: 0737786221
fax: 0737786221
email: geomcre@libero.it
email (pec): cristiano.crescentini@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegalenet Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 15/2012 Macerata (ex Camerino)

LOTTO 1

BENI IN CASTELRAIMONDO

I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Castelraimondo Via Giosuè Carducci 56:

- A. Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 (100%) a favore dell'usufruttuario **di appartamento**, della superficie commerciale di **101,00 Mq.**

L'immobile pignorato è stato realizzato nel 1988, con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, con copertura in c.a. L'accesso alla proprietà avviene dalla via principale e fa parte di un condominio distinto su tre piani più un piano di garage seminterrati. Il fabbricato esternamente ha bisogno di una manutenzione straordinaria. L'abitazione è dislocata su un solo piano, dall'ingresso principale si accede direttamente sul soggiorno e nella cucina. Il pavimento è realizzato in monocottura per tutta la superficie dell'abitazione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si possono definire di buona qualità, in quanto in ogni stanza sono presenti tutti i servizi quali: punti luce, prese ecc, inoltre è presente l'impianto di riscaldamento con radianti in alluminio e caldaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Secondo, intestato a **Luigi Reate** e **Cristiano Crescentini**

L'immobile è in nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e usufrutto per 1/1 bene personale

Immobile costruito nel 1988.

- B. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (100%) di **appartamento**, della superficie commerciale di **104,00 Mq.**

L'immobile pignorato è stato realizzato nel 1988, con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, con copertura in c.a. L'accesso alla proprietà avviene dalla via principale e fa parte di un condominio distinto su tre piani più un piano di garage seminterrati. Il fabbricato esternamente ha bisogno di una manutenzione straordinaria. L'abitazione è dislocata su un solo piano, dall'ingresso principale si accede direttamente sul soggiorno e nella cucina. Il pavimento è realizzato in monocottura per tutta la superficie dell'abitazione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si possono definire di buona qualità, in quanto in ogni stanza sono presenti tutti i servizi quali: punti luce, prese ecc, inoltre è presente l'impianto di riscaldamento con radianti in alluminio e caldaia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di media 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Terzo, intestato a **Luigi Reate**, derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

- C. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (100%) di **box singolo**, della superficie commerciale di **36,00 Mq.**

Trattasi di garage posto al piano seminterrato, in ottime condizioni, con pavimento in monocottura, gli impianti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,97.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 36 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 ([redacted]) di **cantina**, della superficie commerciale di **5,00** Mq.

Trattasi di ripostiglio situato al Piano Terzo dell'edificio, creato nel vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 1.80.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Terzo, intestato a [redacted], derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|--|---------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 246,00 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 110.500,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 110.500,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: | €. 110.500,00 |
| - Data della valutazione: | 16/12/2015 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] e famiglia, in qualità di proprietario.

Trattasi dell'abitazione principale ed abitazione secondaria già affittata, di un garage di pertinenza dell'abitazione e di un ripostiglio sempre come pertinenza dell'abitazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna.**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna.**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno.**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno.**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 06/09/1989 a Macerata ai nn. 1360, a favore di Eurocapital Service S.r.l., contro [redacted], derivante da atto notaio Pacifico

Gianferro 06/09/1989.

Importo ipoteca: 1000000.

Durata ipoteca: 5 anni

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 29/04/1999 a Macerata ai nn. 1271, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a., contro [redacted], derivante da Mutuo con Atto Notaio Pacifico Gianferro in data 28/04/1999.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 12-13-23

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/10/2001 a Macerata ai nn. 2456, a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.a., contro [redacted], derivante da Mutuo con Atto Notaio Pacifico Gianferro in data 30/10/2001.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 10-12-13-23

- ipoteca **volontaria**, iscritta il 15/12/2008 a Macerata ai nn. 4514, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a., contro [redacted], derivante da Mutuo con Atto Notaio Lorenzo Valeri in data 05/12/2008.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 10-12-13-23

- ipoteca **giudiziale**, iscritta il 06/12/2010 a Ancona ai nn. 713, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a., contro [redacted], derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona.

Importo ipoteca: 35000.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 10-12-13-23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritta il 09/09/1992 a Macerata ai nn. 7476, a favore di Mediocredito Fondiario Centroitalia SPA, contro [redacted], derivante da Tribunale di Camerino.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 10-12-13-23

- pignoramento, trascritta il 05/04/2012 a Macerata ai nn. 3869, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.a., contro [redacted], derivante da Tribunale di Camerino.

La formalità è riferita solamente a Ai sub 10-12-13-23

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:	€ 150,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In riferimento al sub 10 abbiamo l'usufrutto della Sig.ra [redacted]

6.1. Attuale proprietario:

- ... per la quota di Nuda proprietà, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 30/10/2001 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 67769/21295 di repertorio, registrato il 30/10/2001 a Macerata ai nn. 10087, in forza di Atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a Sub 10
- ... per la quota di 1000, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 30/10/2001 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 67769/21295 di repertorio, registrato il 30/10/2001 a Macerata ai nn. 10086, in forza di Atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a sub 12-13-23

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non ci sono altre pratiche edilizie.

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n.100 del 11/10/1986 N. 100 e successive varianti, intestata a Immobiliare Grimi di Grimaldi e Spurio, per lavori di Realizzazione nuovo fabbricato, rilasciata il 11/10/1986, agibilità del 01/10/1988. Il titolo è riferito solamente a sub 10-12-13-23

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Trattasi di fabbricato conforme.

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale: Nessuna difformità.

8.3. Conformità urbanistica: Nessuna difformità.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità

**BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUE CARDUCCI 56
APPARTAMENTO
di cui al punto A**

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 () a favore dell'usufruttuario Mancini Miriam di **appartamento**, della superficie commerciale di **101,00** Mq.

L'immobile pignorato è stato realizzato nel 1988, con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, con copertura in c.a. L'accesso alla proprietà avviene dalla via principale e fa parte di un condominio distinto su tre piani più un piano di garage seminterrati. Il fabbricato esternamente ha bisogno di una manutenzione straordinaria. L'abitazione è dislocata su un solo piano, dall'ingresso principale si accede direttamente sul soggiorno e nella cucina. Il pavimento è realizzato in monocottura per tutta la superficie dell'abitazione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si possono definire di buona qualità, in quanto in ogni stanza sono presenti tutti i servizi quali: punti luce, prese ecc, inoltre è presente l'impianto di riscaldamento con radianti in alluminio e caldaia. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:



- foglio 26 particella 740 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Secondo, intestato a [redacted] e [redacted] in regime di comunione ordinaria con nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e [redacted] con usufrutto per 1/1 bene personale
- Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Trattasi di abitazione costruita nel 1988, con infissi di vecchia data, da sostituire con infissi nuovi.

Classe Energetica:

 [109,03 KWh/Mq/anno]
Certificazione APE N. 2015-39936 registrata in data 14/12/2015

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Abitazione	101,00	x 100 %	= 101,00
Totale:	101,00		101,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio	Quotazioni OMI ed	101	0	110.000,00	1.089,11	%	1.089,11



immobiliare agenzie immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sviluppo valutazione:

La valutazione è stata effettuata in riferimento alle quotazioni OMI e effettuando delle ricerche presso le Agenzie immobiliari della zona del Comune di Castelraimondo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 110.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 110.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 56
APPARTAMENTO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 (100%) di **appartamento**, della superficie commerciale di **104,00** Mq.

L'immobile pignorato è stato realizzato nel 1988, con struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, con copertura in c.a. L'accesso alla proprietà avviene dalla via principale e fa parte di un condominio distinto su tre piani più un piano di garage seminterrati. Il fabbricato esternamente ha bisogno di una manutenzione straordinaria. L'abitazione è dislocata su un solo piano, dall'ingresso principale si accede direttamente sul soggiorno e nella cucina. Il pavimento è realizzato in monocottura per tutta la superficie dell'abitazione, i rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici si possono definire di buona qualità, in quanto in ogni stanza sono presenti tutti i servizi quali: punti luce, prese ecc, inoltre è presente l'impianto di riscaldamento con radianti in alluminio e caldaia. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di media 2.70.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Terzo, intestato a **...**, derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

- esposizione:

al di sopra della ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

media

- luminosità:

al di sotto della ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

media

- panoramicità:

al di sopra della ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

media

- impianti tecnici:

al di sotto della ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

media



- stato di manutenzione generale:

al di sotto della
media

- servizi:

al di sotto della
media

Descrizione dettagliata:

Trattasi di abitazione creata su una mansarda, con vecchi infissi e senza isolamento alle murature principali.

Classe Energetica:

G

[147,57 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 2015-39969 registrata in data 14/12/2015

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Abitazione	104,00	x 100 %	= 104,00
Totale:	104,00		104,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare		104	0	95.000,00	913,46	%	913,46

Sviluppo valutazione:

La valutazione è stata effettuata in riferimento alle quotazioni OMI e effettuando delle ricerche presso le Agenzie immobiliari della zona del Comune di Castelraimondo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **95.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.000,00**

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 56
BOX SINGOLO
di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 () di **box singolo**, della superficie commerciale di **36,00 Mq.**

Trattasi di garage posto al piano seminterrato, in ottime condizioni, con pavimento in monocottura gli

impianti sono funzionanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,97.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe I, consistenza 36 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: S1, intestato a [redacted], derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	36,00	x 100 %	= 36,00
Totale:	36,00		36,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare		36	0	15.000,00	416,67	%	416,67

Sviluppo valutazione:

La valutazione è stata effettuata in riferimento alle quotazioni OMI e effettuando delle ricerche presso le

Agenzie immobiliari della zona del Comune di Castelraimondo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 15.000,00

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 56

CANTINA

di cui al punto D

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 () di cantina, della superficie commerciale di 5,00 Mq.

Trattasi di ripostiglio situato al Piano Terzo dell'edificio, creato nel vano scala.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di 1,80.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 740 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 5 mq, rendita 6,20 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n.56, piano: Terzo, intestato a , derivante da Atto di compravendita

Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: Personalizzato

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Ripostiglio	5,00	x 100 %	= 5,00
Totale:	5,00		5,00

Valore di mercato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Cristiano Crescentini
Pagina 10 di 12



Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *a corpo*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

tipo fonte	fonte	consistenza	cons. accessori	valore complessivo	valore unitario	sconto trattativa	valore unitario scontato
atto di compravendita		5	0	500,00	100,00	%	100,00

Sviluppo valutazione:

La valutazione è stata data, in quanto è posto nelle vicinanze degli appartamenti della stessa proprietà.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		500,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata in riferimento alle quotazioni OMi attuali e informazione presso agenzie immobiliari del Comune di Castelraimondo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Castelraimondo, agenzie: Castelraimondo

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	101,00	0,00	110.000,00	0,00
B	appartamento	104,00	0,00	95.000,00	95.000,00
C	box singolo	36,00	0,00	15.000,00	15.000,00
D	cantina	5,00	0,00	500,00	500,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per quanto riguarda la divisibilità delle quote si può dedurre dallo stato di fatto che si può effettuare la vendita anche con la divisione delle quote.

-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:	€.	110.500,00

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 stato
di fatto e di diritto in cui si trova: € 110.500,00

data 16/12/2015

il tecnico incaricato
Cristiano Crescentini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Cristiano Crescentini
Pagina 12 di 12

