

TRIBUNALE DI MACERATA



REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA

contro:



R.G.E. 157/2013

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 15/05/2014



Tecnico incaricato: GEOMETRA LUCA OTTAVIANI
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Macerata al N. 917
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 116

CF: TTVLCU63R14E783V

con studio in Macerata (MC) VIA ROMA , 400A

telefono: 073332205

fax: 073332205

email: ottluca@tin.it

email (pec): luca.ottaviani@geopec.it



relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: LUCA OTTAVIANI
Pagina 1 di 9

PROCEDURA N. R.G.E. 157/2013 Macerata

LOTTO 1

BENI IN CINGOLI

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Cingoli Via Bachero 24:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (), piena proprietà per la quota di 1/2 () di **appartamento**, della superficie commerciale di **170,00** Mq.

Immobile situato in zona agricola marginale del Comune di Cingoli lungo il percorso del fiume musone distante dalla pubblica via circa 150m.

L'Unità Immobiliare è costituita da porzione centrale di un edificio di origine agricola in parte demolito e sopraelevato nel 2006.

L'Unità immobiliare è dotata di una ampia corte di circa 300m in prossimità dell'accesso principale e di circa mq 25(foto 1-8)

La struttura portante è in muratura e cemento armato con solai in legno(foto 15-16-19) e laterizio pavimentazioni in piastrelle. In particolare il solaio del primo piano ha struttura portante in travi in legno di mediocre geometria abbastanza vetuste, mentre il solaio del tetto è di buona fattura e manutenzione.

Il grado di finitura esterno e' nella media ; la parte interna è semigrezza.(foto 13-14)

L'Unità immobiliare è allo stato semigrezzo ovvero sono da realizzare i locali bagno e il locale piano terra ingresso e' scollegata al servizio idrico, elettrico,gas

Le parti interne dell'unità negli elementi costituenti la sovrastruttura e gli accessori pavimenti porte finestre sono di stile età diversa sintomo di una esecuzione in economia con elementi anche di recupero tipo porte interne.

In sostanza l'unità immobiliare risulta in buono stato per le strutture e le finiture interne mentre in corso di costruzione e/o revisione per le parti interne parzialmente abitate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.7-3.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 271 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 6, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via bachero snc, piano: T-1-2, intestato a () derivante da atto pubblico del 09/10/2006 rep.64354 rogante ()
- Coerenze: ()

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

- A.1. **sottotetto non abitabile**, sviluppa una superficie commerciale di **1,00** Mq. SUPERFICIE REALE MQ 10
- A.2. **appartamento**, composto da CORTE ESCLUSIVA, sviluppa una superficie commerciale di **66,00** Mq. SUPERFICIE REALE MQ 330

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|--|----------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 170,00 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 67,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.000,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.000,00 |

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **€. 100.000,00**
nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della
procedura:

- Data della valutazione:

15/05/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario.
UNITA' IMMOBILIARE DETENUTA ED OCCUPATA DA [redacted]

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:

- servitù: passaggio volontario, stipulata il 10/07/1993 a firma di [redacted] ai nn. 33010 di repertorio, trascritta il 16/07/1993 a MACERATA ai nn. 6388/4831, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da ATTO

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** attiva, stipulata il 09/10/2006 a firma di DE ANGELIS ai nn. 64355 di repertorio, iscritta il 17/10/2006 a MACERATA ai nn. 4746/18275, a favore di BANCA DI ROMA, contro [redacted] derivante da [redacted].
Importo ipoteca: 160000.
Importo capitale: 80000.
Durata ipoteca: 30
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/06/2010 a firma di EQUITANIA ai nn. 5737/2010 di repertorio, iscritta il 16/06/2010 a MACERATA ai nn. 8973/2018, a favore di EQUITANIA MARCHE, contro [redacted]
Importo ipoteca: 31850,24.
Importo capitale: 15925,12
- ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/07/2010 a firma di EQUITANIA ai nn. 5995/2010 di repertorio, iscritta il 14/07/2010 a MACERATA ai nn. 2357/10577, a favore di EQUITANIA MARCHE, contro [redacted]
Importo ipoteca: 32161,20.
Importo capitale: 16080,60
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2010 a firma di TRIBUNALE AN ai nn. 1380/2010 di repertorio, iscritta il 07/12/2010 a MACERATA ai nn. 3851/17577, a favore di ASPRA FINANCE SPA, contro [redacted]
Importo ipoteca: 38000.
Importo capitale: 32866,95

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 27/04/2013 a firma di TRIBUNALE MC ai nn. 354/2013 di repertorio, trascritta il 15/05/2013 a MACERATA ai nn. 4603/6865, a favore di UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, contro [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

_____ | derivante da ATTO CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2006), con atto stipulato il 09/10/2006 a firma di _____ ai nn. 64354 di repertorio, registrato il 17/10/2006 a Macerata ai nn. 11123, trascritto il 17/10/2006 a macerata ai nn. 11123, in forza di atto di compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/01/1995 fino al 09/10/2006), con atto stipulato il 14/01/1995 a firma di _____ ai nn. 35319 di repertorio, trascritto il 20/01/1995 a MACERATA ai nn. 1461, in forza di atto di compravendita
- _____ per la quota di 7/9, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/1988 fino al 20/01/1995), con atto stipulato il 30/06/1988 a firma di _____ ai nn. 24686 di repertorio, trascritto il 08/07/1988 a MACERATA ai nn. 7156, in forza di atto di compravendita.
2/9 PERVENUTO PER SUCCESSIONE _____ DENUNCIA
SUCCESSIONE 86/466 DEL 19/08/1987

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è conforme alle norme urbanistiche ,planimetrie architettoniche depositate corrispondono alla realtà dei luoghi ed allo stato di fatto; le planimetrie catastali sono fedeli alla realtà dei luoghi.FATTA ECCEZIONE PER I LOCALI BAGNO E WC CHE SONO DA COMPLETARE.

I LAVORI SONO DA COMPLETARE SPRATTUTTO PER I SERVIZI IGIENICI PERTANTO AD OGGI L'UNITà IMMOBILARE CON RISULTA AGIBILE.

7.1. Pratiche edilizie:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. **126** , intestata a _____ per lavori di RISTRUTTURAZIONE, rilasciata il 16/09/2002, agibilità **non ancora rilasciata**
- DIA N. **10631**, intestata a _____ per lavori di VARIANTE CONCESSIONE , presentata il 31/08/2006 con il n. 10631 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. Situazione urbanistica:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: LAVORI DA ULTIMARE UNITA' NON AGIBILE (normativa di riferimento: DPR 380)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **COMPLETAMENTO LAVORI**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3MESI

Criticità: **alta**

8.2. *Conformità catastale:*

• L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

• L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **REALIZZAZIONE IMPIANTI**

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3MESI

Criticità: **alta**

BENI IN CINGOLI VIA BACHERO 24

APPARTAMENTO

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 , piena proprietà per la quota di 1/2 di **appartamento**, della superficie commerciale di **170,00** Mq.

Immobile situato in zona agricola marginale del Comune di Cingoli lungo il percorso del fiume musone distante dalla pubblica via circa 150m.

L'Unità Immobiliare è costituita da porzione centrale di un edificio di origine agricola in parte demolito e sopraelevato nel 2006.

L'Unità immobiliare è dotata di una ampia corte di circa 300m in prossimità dell'accesso principale e di circa mq 25(foto 1-8)

La struttura portante è in muratura e cemento armato con solai in legno(foto 15-16-19) e laterizio pavimentazioni in piastrelle. In particolare il solaio del primo piano ha struttura portante in travi in legno di mediocre geometria abbastanza vetuste, mentre il solaio del tetto è di buona fattura e manutenzione.

Il grado di finitura esterno e' nella media; la parte interna è semigrezza.(foto 13-14)

L'Unità immobiliare è allo stato semigrezzo ovvero sono da realizzare i locali bagno e il locale piano terra ingresso e' scollegata al servizio idrico, elettrico, gas

Le parti interne dell'unità negli elementi costituenti la sovrastruttura e gli accessori pavimenti porte finestre sono di stile età diversa sintomo di una esecuzione in economia con elementi anche di recupero tipo porte interne.

In sostanza l'unità immobiliare risulta in buono stato per le strutture e le finiture interne mentre in corso di costruzione e/o revisione per le parti interne parzialmente abitate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.7-3.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 271 sub. 4 (catasto fabbricati), classe 1, consistenza 6, rendita 278,89 Euro,

indirizzo catastale: via bachero snc, piano: T-1-2, intestato a [redacted]
[redacted] derivante da atto pubblico del
09/10/2006 rep.64354 rogante [redacted]
Coerenze: [redacted]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2006.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nn.

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

Immobile situato in zona agricola marginale del Comune di Cingoli lungo il percorso del fiume musone distante dalla pubblica via circa 150m.

L'Unità Immobiliare è costituita da porzione centrale di un edificio di origine agricola in parte demolito e sopraelevato nel 2006.

L'Unità immobiliare è dotata di una ampia corte di circa 300m in prossimità dell'accesso principale e di circa mq 25(foto 1-8)

La struttura portante è in muratura e cemento armato con solai in legno(foto 15-16-19) e laterizio pavimentazioni in piastrelle. In particolare il solaio del primo piano ha struttura portante in travi in legno di mediocre geometria abbastanza vetuste , mentre il solaio del tetto è di buona fattura e manutenzione.

Il grado di finitura esterno e' nella media ; la parte interna è semigrezza.(foto 13-14)

L'Unità immobiliare è allo stato semigrezzo ovvero sono da realizzare i locali bagno e il locale piano terra ingresso e' scollegata al servizio idrico, elettrico,gas

Le parti interne dell'unità negli elementi costituenti la sovrastruttura e gli accessori pavimenti porte finestre sono di stile età diversa sintomo di una esecuzione in economia con elementi anche di recupero tipo porte interne.

In sostanza l'unità immobiliare risulta in buono stato per le strutture e le finiture interne mentre in corso di costruzione e/o revisione per le parti interne parzialmente abitate.

- delle componenti edilizie:		
rivestimento esterno:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
manto di copertura:	buono	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi esterni:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
infissi interni:	scarso	★★★★★☆☆☆☆☆
pavimentazione interna:	molto scarso	★★★★★☆☆☆☆☆

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (Superficie) si ottiene la tariffa media per unità di superficie, che moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima (calcolata con riferimento alle norme UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98), determina il più probabile valore venale o di mercato.

La valutazione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle singole componenti dell'unità immobiliare è stata determinata attraverso una parametrizzazione percentuale della tariffa base con riferimento alla categoria, classe e destinazione d'uso.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	170,00	x	600,00	=	102.000,00
Valore superficie accessori:	67,00	x	600,00	=	40.200,00
					142.200,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):					€. 142.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):					€. 142.200,00

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 CINGOLI, osservatori del mercato immobiliare OMI

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	170,00	67,00	142.200,00	142.200,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
COMPLETAMENTO/RIFACIMENTO PARTI INTERNE E FINITURE E IMPIANTI	-32.000,00
COMPLETAMENTO/RIFACIMENTO PARTI ESTERNE CORTE RECINZIONI	-10.200,00
	42200

-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: **€. 100.000,00**

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: **€. 100.000,00**
-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni 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:

data 15/05/2014

il tecnico incaricato
LUCA OTTAVIANI

€. 100.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Luca Ottaviani

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it