

TRIBUNALE DI MACERATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

UNICREDIT SPA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

R.G.E. 286/2011

Giudice: Luigi Reale

ASTE
ELABORATO PERITALE
GIUDIZIARIE.it
del 12/09/2014

Tecnica incaricata: ARCHITETTO LEONARDO ANNESSI
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Macerata al N. 669
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 76
C.F. NNSLRD88E17E281T
con studio in Macerata (MC) VIA GIOVANNI XXIII, 45
telefono: 0733293146
email: leonardannessi@libero.it
email (pec): leonardo.annessi@archiworldpec.it

relazione creata con Tribù Office 3 - Assogestioni Spa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: LEONARDO ANNESSI
Pagina 1 di 7

PROCEDURA N. R.G.E. 286/2011 Macerata

LOTTO 1

BENI IN CORRIDONIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Corridonia Via Lanzi 10, quartiere centro storico:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 [redacted] di appartamento, della superficie commerciale di 111,00 Mq.

L'immobile in oggetto è un'abitazione disposta su due livelli piano terra e piano primo sottostrada, facente parte di un edificio in muratura portante del centro storico del Comune di Corridonia composto da tre livelli fuori terra e due interrati.

L'accesso avviene dal piano stradale (via Lanzi), attraverso un androne, condiviso con l'abitazione posta al piano superiore, si accede all'abitazione in oggetto (piano terra), composta da un ingresso, un disimpegno-soggiorno, una cucina, due camere ed un wc.

Il piano primo sottostrada adibito a cantina (locali accessori) è accessibile attraverso una scaia interna ed è composto da 4 vani cantina con altezza non superiore ai 2,20ml.

Complessivamente l'immobile si presenta in uno stato mediocre, sono presenti evidenti segni di usura dovuti a vetustà ed alla scarsa manutenzione: le finiture interne ed i serramenti sono in pessimo stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 324 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Lanzi n.8, piano: T - S1, intestato a [redacted] derivante da VARIAZIONE del 04/06/1997 n. B2539 1/1997 in atti dal 17/06/1997 IST. PROT. 7912/97 - RICH. DI RETT. DATI DI CLASSAMENTO Coerenze: proprietà Budassi Angelo, via Lanzi, via pubblica, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 111,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.315,00
- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.315,00
- Valore di vendita giudiziarie 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:	€ 73.815,00
- Data della valutazione:	12/09/2014

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il Signor [redacted] dichiara di essere coniugato ed in regime di separazione dei beni (come da Atto di Compravendita del 17/12/2001 Rep.74125 del Notaio PierGiorgio Moschetta).

Il giorno del sopralluogo nell'unità in oggetto erano presenti la moglie, la figlia ed il figlio del convenuto [redacted]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: LEONARDO ANNESSI
Pagina 2 di 7

(dal 17/10/1997 fino al 31/10/2000), registrato il 12/08/1997 a Macerata ai nn. 83 vol.557, trascritto il 17/10/1997 ai nn. 8125, in forza di denuncia di successione.

In forza di successione mortis causa a [REDACTED] (eredità devoluta per legge)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (come da Atto di Compravendita del 17/12/2001 Rep.74125 del Notaio PierGiorgio Moschetti).

A seguito degli accertamenti fatti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Corridonia, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- 1) Autorizzazione Edilizia n.343, relativa ai lavori di riparazione dei danni del sisma del '97 e miglioramento sismico dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto;
- 2) comunicazione di avvio procedimento del 20/08/2012 ai sensi degli art.7 e seguenti della legge 241/90, con la quale si comunica che a seguito di accertamenti sono state rilevate opere edilizie, in assenza e difformità dell'autorizzazione n.343, nei locali accessori posti al piano primo sottostrada; le opere realizzate in difformità erano finalizzate a rendere abitativi i locali accessori al piano sottostrada, pur non avendo i requisiti.

7.1. Pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia N. 343, intestata a Budassi Angelo, per lavori di restauro e risanamento conservativo dell'edificio, presentata il 21/04/1999 con il n. prot.n.10109 di protocollo, rilasciata il 26/07/1999 con il n. 343 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a all'intero edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto.
L'autorizzazione è relativa ai lavori di riparazione dei danni del sisma del '97 e miglioramento sismico

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro storico . Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano Particolareggiato PPCS

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Il numero civico nella documentazione catastale risulta n.8, allo stato dei luoghi risulta n.10.

Attualmente l'impianto di riscaldamento non risulta attivo, il generatore di calore non è in funzione.

8.1. Conformità edilizia: Nessuna difformità.

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale wc al piano terra nella planimetria catastale è situato all'interno di un vano, nello stato dei luoghi è situato nella zona giorno; alcune pareti sono difformi dalla planimetria catastale.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 700,00 €/mq.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:

111,00 x 700,00 = 77.700,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 77.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 77.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario attribuito all'immobile in questione deriva da un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona, ascoltando inoltre l'opinione di differenti agenzie immobiliari e facendo riferimento all'osservatorio dei valori immobiliari promosso dall'Agenzia del Territorio - OMI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni Immobiliari - OMI, ed inoltre: Annunci Immobiliari: Immobiliare.it, casa.it

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato del corpo:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,00	0,00	77.700,00	77.700,00

- Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: €. 3.885,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 70.315,00

Valore di Vendita Giudiziarla (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: €. 70.315,00

data 12/09/2014

il tecnico incaricato
LEONARDO ANNESSI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: LEONARDO ANNESSI
Pagina 7 di 7