

TRIBUNALE DI MACERATA



REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

BANCA DELLE MARCHE +4

contro:



R.G.E. 259/2012

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 07/05/2015



*Tecnico incaricato: Geometra Silvano Gironella
iscritto all'Albo Geometri della provincia di MACERATA al N. 649
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata al N. 46*

CF: GRNSVN57E24E783N

con studio in Macerata (MC) Via G. B. Contini, 60

telefono: 073332671

fax: 0733367352

email: silvano@studiogironella.it

email (pec): silvano.gironella@geopec.it



relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Silvano Gironella
Pagina 1 di 39



PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 1

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/5 , piena proprietà per la quota
1. di 1/5 , piena proprietà per la quota di 1/5

piena proprietà per la quota di 1/5

piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento, della

superficie commerciale di **145,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terra, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal comproprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

L'appartamento è dotato di due balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|--|----------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 145,00 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 150.000,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 150.000,00 |
| - 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: | €. 150.000,00 |
| - Data della valutazione: | 07/05/2015 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario.
comproprietario per 1/5

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/09/2009 a Cons.RRII di Macerata ai nn. 3045 R.P., a favore di Unicredit spa.
Importo ipoteca: 15000
- ipoteca **legale** attiva, iscritta il 28/01/2010 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 232 R.P., a favore di Equitalia Marche spa.
Importo ipoteca: 34854,96
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/06/2011 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 1833 R.P., a favore di Avv. Pinti Paolo.
Importo ipoteca: 8000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **46/84** e successive varianti, intestata a _____ per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
APPARTAMENTO

di cui al punto Appartam. 1

Piena proprietà per la quota di 1/5 , piena proprietà per la quota di 1/5
piena proprietà per la quota di 1/5 , piena proprietà
per la quota di 1/5 , piena proprietà per la quota di 1/5

di **appartamento**, della superficie commerciale di **145,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terra, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal comproprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

L'appartamento è dotato di due balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media



- esposizione:

nella media



- luminosità:

nella media



- panoramicità:

nella media



- impianti tecnici:

nella media



- stato di manutenzione generale:

nella media



- servizi:

nella media



Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

nella media



infissi interni: realizzati in legno e vetro

nella media



- degli impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori
sono in termosifoni in alluminio

nella media



Consistenza:

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

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

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
	145,00	x 100 %	= 145,00
Totale:	145,00		145,00

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	OMI	145	0	150.000,00	1.034,48	0 %	1.034,48

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		150.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	150.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	150.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Conoscenza del territorio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte S. Giusto

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 1	appartamento	145,00	0,00	150.000,00	150.000,00

-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:	€.	150.000,00

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:

€. 150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Silvano Gironella
Pagina 6 di 39



PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 2

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/5
2. di 1/5

), piena proprietà per la quota
piena proprietà per la quota di 1/5
piena proprietà per la quota di 1/5 di appartamento, della
superficie commerciale di **145,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terra, guardando l'edificio a sinistra.

E' utilizzato come ufficio da tutti i comproprietari.

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 15 (catasto fabbricati), classe A3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- | | |
|--|----------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 145,00 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 150.000,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 150.000,00 |
| - 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: | €. 150.000,00 |
| - Data della valutazione: | 07/05/2015 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'appartamento risulta utilizzato come ufficio da tutti i comproprietari

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/09/2009 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 3045 R.P., a favore di Unicredit spa.
Importo ipoteca: 15000
- ipoteca **legale**, iscritta il 28/01/2010 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 232 R.P., a favore di Equitalia Marche spa.
Importo ipoteca: 34854,96
- ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/06/2011 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 1833 R.P., a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: 8000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **46/84** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
APPARTAMENTO
di cui al punto Appartam. 2

Piena proprietà per la quota di 1/5 , piena proprietà per la quota di 1/5
per la quota di 1/5 , piena proprietà per la quota di 1/5

di **appartamento**, della superficie commerciale di **145,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terra, guardando l'edificio a sinistra.

E' utilizzato come ufficio da tutti i comproprietari.

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 2, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 15 (catasto fabbricati), classe A3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: Terra, intestato .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. 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

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media



Descrizione dettagliata:

- degli impianti:
 - termico:* con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
- delle componenti edilizie:
 - infissi esterni:* realizzati in legno
 - infissi interni:* realizzati in legno e vetro

nella media
nella media



Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
-------------	-------------	--------------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento	145,00	x	100 %	=	145,00
Totale:	145,00				145,00

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	OMI	145	0	150.000,00	1.034,48	0 %	1.034,48

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		150.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	150.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	150.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 2	appartamento	145,00	0,00	150.000,00	150.000,00

-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:	€.	150.000,00

Valore di Vendita Giudiziarria (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:	€.	150.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 3

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento, della
3. superficie commerciale di **137,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano primo, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Box Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo, della
auto superficie commerciale di **24,50** Mq.
3. Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 63,99 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 161,50**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 179.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 179.000,00**
- 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 **€ 179.000,00**

procedura:

- Data della valutazione:

07/05/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **46/84** e successive varianti, intestata a , per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

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

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
APPARTAMENTO
di cui al punto Appartam. 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 () di appartamento, della superficie

commerciale di **137,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano primo, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno 3, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, consistenza 6,5 vani, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- luminosità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno e vetro	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>termico</i> : con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	137,00				137,00

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	OMI	137	0	160.000,00	1.167,88	0 %	1.167,88

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 150.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 150.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.000,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
BOX SINGOLO
di cui al punto Box auto 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della superficie commerciale di **24,50** Mq.

Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 59 mq, rendita 63,99 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★★★★★★

Consistenza:

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

- di misurazione: Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: D.P.R. 23 marzo 1998 n.138

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	49,00	x 50 %	= 24,50
Totale:	49,00		24,50

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	OMI	49	0	20.000,00	408,16	0 %	408,16

Sviluppo valutazione:

Conoscenze diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		29.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	29.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 3	appartamento	137,00	0,00	150.000,00	150.000,00
Box auto 3	box singolo	24,50	0,00	29.000,00	29.000,00

-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:	€.	179.000,00

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:	€.	179.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 4

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, della

4. superficie commerciale di **137,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano primo, guardando l'edificio a sinistra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 4,00 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Box Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della

auto superficie commerciale di **35,00** Mq.

4. Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Mq 172,00

- Consistenza commerciale complessiva accessori:

Mq 0,00

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

€ 192.000,00

- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 192.000,00

- 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

€ 192.000,00

procedura:

- Data della valutazione:

07/05/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

in qualità di proprietario

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 09/09/2009 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 3045 R.P., a favore di Unicredit spa.
Importo ipoteca: 15000
- ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/06/2011 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 1833 R.P., a favore di [REDACTED]
Importo ipoteca: 8000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 46/84 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

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

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

APPARTAMENTO
di cui al punto Appartam. 4

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **137,00** Mq.

di **appartamento**, della superficie

L'appartamento è situato al piano primo, guardando l'edificio a sinistra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno 4, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 4,00 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 1, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. 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:

nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

nella media



infissi interni: realizzati in legno e vetro

nella media



- degli impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori
sono in termosifoni in alluminio

nella media



Consistenza:

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

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



- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente	commerciale
Appartamento	137,00	x	100 %	137,00
Totale:	137,00			137,00

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	OMI	137	0	160.000,00	1.167,88	0 %	1.167,88

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **160.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.000,00**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

BOX SINGOLO

di cui al punto Box auto 4

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della superficie commerciale di **35,00** Mq.

Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 77 mq, rendita 83,51 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

nella media



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	70,00	x 50 %	= 35,00
Totale:	70,00		35,00

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	OMI	70	0	28.000,00	400,00	0 %	400,00

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		32.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	32.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	32.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 4	appartamento	137,00	0,00	160.000,00	160.000,00
Box auto 4	box singolo	35,00	0,00	32.000,00	32.000,00

-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:	€.	192.000,00

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: €. **192.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Silvano Gironella
Pagina 21 di 39



PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 5

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, della
5. superficie commerciale di **137,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano secondo, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Box Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della
auto superficie commerciale di **26,50** Mq.

5. Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 90,02 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 163,50**
- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 205.000,00**
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 205.000,00**
- 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 **€ 205.000,00**

procedura:

- Data della valutazione:

07/05/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

in qualità di proprietario

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 **legale** attiva, iscritta il 28/01/2010 a Cons. RRII di Macerata ai nn. 232 R.P., a favore di Equitalia Marche spa.

Importo ipoteca: 34854,96

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. **46/84** e successive varianti, intestata a] per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

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

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
APPARTAMENTO

di cui al punto Appartam. 5

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **137,00** Mq.

di appartamento, della superficie

L'appartamento è situato al piano secondo, guardando l'edificio a destra.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

al di sopra della
media



- esposizione:

nella media



- luminosità:

al di sopra della
media



- panoramicità:

al di sopra della
media



- impianti tecnici:

nella media



- stato di manutenzione generale:

nella media



- servizi:

nella media



Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

nella media



infissi interni: realizzati in legno e vetro

nella media



- degli impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori
sono in termosifoni in alluminio

nella media



Consistenza:

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

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

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento	137,00	x 100 %	= 137,00
Totale:	137,00		137,00

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	OMI	137	0	170.000,00	1.240,88	0 %	1.240,88

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 170.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **170.000,00**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

BOX SINGOLO

di cui al punto Box auto 5

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **26,50** Mq.

Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 90.02 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Silvano Gironella
Pagina 25 di 39

- stato di manutenzione generale:
- servizi:

nella media

nella media

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: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	53,00	x 50 %	= 26,50
Totale:	53,00		26,50

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	OMI	53	0	22.000,00	415,09	0 %	415,09

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **35.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 5	appartamento	137,00	0,00	170.000,00	170.000,00
Box auto 5	box singolo	26,50	0,00	35.000,00	35.000,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **205.000,00**

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:

-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

-**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

ASTE GIUDIZIARIE.it
€.  0,00

€.  0,00

€.  0,00

€. 205.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 6

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, della
6. superficie commerciale di **137,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano secondo, guardando l'edificio a sinistra.

E' occupato e utilizzato dalla genitore del proprietario

E' composto da ingresso, cucina/soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Box Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della
auto superficie commerciale di **36,50** Mq.

6. Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 87 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Mq 173,50

- Consistenza commerciale complessiva accessori:

Mq 0,00

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

€ 205.000,00

- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 205.000,00

- Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova,

€ 205.000,00

nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:

-Data della valutazione:

ASTE 07/05/2015
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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: *Nessuno*

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 46/84 e successive varianti, intestata a per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

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

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

APPARTAMENTO

di cui al punto Appartam. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **137,00** Mq.

di **appartamento**, della superficie

L'appartamento è situato al piano secondo, guardando l'edificio a sinistra.

E' occupato e utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED] genitore del proprietario

E' composto da ingresso, cucina/soggiorno, corridoio, n.3 camere e n.2 bagni.

Dotato di n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in lieve difformità rispetto alle planimetrie, pur mantenendo la stessa consistenza.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 6, scala unica, ha un'altezza interna di 2,80.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 2, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:

nella media



- esposizione:

nella media



- luminosità:

al di sopra della media



- panoramicità:

al di sopra della media



- impianti tecnici:

nella media



- stato di manutenzione generale:

nella media



- servizi:

nella media



Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

nella media



infissi interni: realizzati in legno e vetro

nella media



- degli impianti:

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio

nella media



Consistenza:

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

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

- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
-------------	-------------	--------------	-------------

Appartamento	137,00	x	100 %	=	137,00
Totale:	137,00				137,00

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	OMI	137	0	170.000,00	1.240,88	0 %	1.240,88

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: 170.000,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 170.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 170.000,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4
BOX SINGOLO
di cui al punto Box auto 6

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **box singolo**, della superficie commerciale di **36,50** Mq.

Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 87 mq, rendita 94,36 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	73,00	x 50 %	= 36,50
Totale:	73,00		36,50

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	OMI	73	0	30.000,00	410,96	0 %	410,96

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **35.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. **35.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **35.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 6	appartamento	137,00	0,00	170.000,00	170.000,00
Box auto 6	box singolo	36,50	0,00	35.000,00	35.000,00

-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: €. **205.000,00**

Valore di Vendita Giudiziarica (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:

€. 205.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

giudice: Luigi Reale
tecnico incaricato: Silvano Gironella
Pagina 33 di 39



PROCEDURA N. R.G.E. 259/2012 Macerata

LOTTO 7

BENI IN MONTE SAN GIUSTO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Monte San Giusto Via Don Giovanni Bosco 4:

Appartam. Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento,
7. della superficie commerciale di **160,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terzo.

E' occupato e utilizzato dal proprietario.

E' composto da ampio ingresso/soggiorno con accesso ad un terrazzo a tasca.

Zona giorno composta da cucina con ripostiglio e tinello con accesso ad un terrazzo a tasca.

Zona notte composta da n. 3 vani pluriuso (di cui uno con accesso ad un terrazzo a tasca).

L'unità è inoltre dotata di n. 2 bagni e n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in difformità sia rispetto alle planimetrie, sia a quanto dichiarato nella pratica edilizia, ovvero, sono stati ampliate ed integrate all'appartamento alcune zone del sottotetto, nonché parzialmente modificata la copertura.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala unica, ha un'altezza interna di variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Box Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo,
auto della superficie commerciale di **38,50** Mq.

7. Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali: **Mq 198,50**

- Consistenza commerciale complessiva accessori: **Mq 0,00**

- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 199.000,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 199.000,00
- 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: €. 199.000,00
- Data della valutazione: 07/05/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario

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: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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: *Nessuno*
- 6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 46/84 e successive varianti, intestata a _____ per lavori di costruzione, rilasciata il 07/05/1997

7.2. Situazione urbanistica: *Nessuna informazione.*

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

APPARTAMENTO di cui al punto Appartam. 7

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **160,00** Mq.

L'appartamento è situato al piano terzo.

E' occupato e utilizzato dal proprietario

E' composto da ampio ingresso/soggiorno con accesso ad un terrazzo a tasca.

Zona giorno composta da cucina con ripostiglio e tinello con accesso ad un terrazzo a tasca.

Zona notte composta da n. 3 vani pluriuso (di cui uno con accesso ad un terrazzo a tasca).

L'unità è inoltre dotata di n. 2 bagni e n. 2 balconi.

In discreto stato di manutenzione e conservazione.

Finiture anni '80 (con pavimentazione mista in ceramica/monocottura/parquet).

Impianti idrico/elettrico nella norma.

La distribuzione degli spazi interni risulta in difformità sia rispetto alle planimetrie, sia a quanto dichiarato nella pratica edilizia, ovvero, sono stati ampliate ed integrate all'appartamento alcune zone del sottotetto, nonché parzialmente modificata la copertura.

L'appartamento gode di diritti sulla corte comune e sulla particella n. 304 (strada).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, interno 7, scala unica, ha un'altezza interna di variabile.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 mq, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: 3, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno e vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- degli impianti:		
<i>termico:</i> con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00

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	OMI	160	0	170.000,00	1.062,50	0 %	1.062,50

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo: **170.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **170.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **170.000,00**

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA DON GIOVANNI BOSCO 4

BOX SINGOLO

di cui al punto Box auto 7

Piena proprietà per la quota di 1/1
commerciale di **38,50** Mq.

li **box singolo**, della superficie

Il garage è dotato di pavimentazione in ceramica.

Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, scala unica.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 248 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 58,57 Euro, indirizzo catastale: Via Don Giovanni Bosco 4, piano: seminterrato, intestato a

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Descrizione dettagliata:

- delle componenti edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
ceramica

nella media



Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Garage	77,00	x 50 %	= 38,50
Totale:	77,00		38,50

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	OMI	77	0	31.000,00	402,60	0 %	402,60

Sviluppo valutazione:

Conoscenza diretta del territorio

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		29.000,00
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	29.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	29.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
Appartam. 7	appartamento	160,00	0,00	170.000,00	170.000,00
Box auto 7	box singolo	38,50	0,00	29.000,00	29.000,00

-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:	€.	199.000,00

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: €. 199.000,00

data 07/05/2015

il tecnico incaricato
Silvano Gironella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

