

---

# TRIBUNALE DI MACERATA

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

**R.G.E. 60/2012**



**Giudice: Luigi Reale**

### ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: elisabetta parisi presicce*  
*iscritto all'Albo Architetti della provincia di Macerata al N. 587*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata*  
*CF: PRSLBT68L42H5010*  
*con studio in Macerata (MC) via C. Resse, 1*  
*telefono: 073331655*  
*email: betta.parisipresicce@libero.it*  
*email (pec): elisabetta.parisipresicce@archiworldpec.it*

---

relazione creata con Tribù Office 5 - Asteimmobili Servizi Online S.p.A.

---

giudice: Luigi Reale  
tecnico incaricato: elisabetta parisi presicce



Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 420 sub. 14 (catasto edilizio), sezione urbana 2, categoria C/6, classe 2, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Località Grottaccia, piano: seminterrato, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B.1. **albergo.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

-Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 189,00
-Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
-Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.800,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.240,00
-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:	€. 86.840,00
-Data della valutazione:	10/02/2013

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dalla madre di [REDACTED] proprietaria per i 6/9

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La società Folusci Infissi s.r.l. risulta creditrice della società [REDACTED] della somma di € 31.314,94 oltre a spese per € 1260.13 e spese successive. I signori [REDACTED] risultano comproprietari, ciascuno per la quota di 1/9 per il diritto di proprietà di immobili siti in frazione Grottaccia di Cingoli, oggetto della presente perizia.

### 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**, a favore di Folusci Infissi s.r.l. con sede in Tolentino-c.f. 00130100431, contro [REDACTED]
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni:
  - abitazione, stipulata il 22/02/2011, registrata il 10/03/2012, trascritta il 10/03/2012, a favore di Folusci Infissi s.r.l., contro [REDACTED]
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

-Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 300,00
-Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00

giudice: Luigi Reale  
tecnico incaricato: elisabetta parisi presicce

-Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile risulta agli attuali proprietari a seguito di successione di [REDACTED] n.3921 in atti dal 28-06-2011 (protocollo n.MC 0136220) Registrazione UU Sede Macerata, Volume 990 n:831 del 16-06-2011

### 6.1.Attuale proprietario:

- [REDACTED] per la quota di 6/9
- [REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di [REDACTED], registrato il 16/01/2011 a Macerata ai nn. 831, in forza di successione di [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di successione di [REDACTED], registrato il 16/06/2011 a Macerata ai nn. 831, in forza di successione di [REDACTED]
- [REDACTED] per la quota di 1/9, in forza di Successione di [REDACTED], registrato il 16/06/2011 a Macerata ai nn. 831, in forza di Successione di [REDACTED]

### 6.2.Precedenti proprietari: *Nessuno*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non risultano presso il Comune di Cingoli altri atti autorizzativi a seguito di lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, nè di ristrutturazione dell'immobile oggetto di stima.

### 7.1.Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 167 -pratica n.69/1987, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di edificio plurifamiliare per n° 6 alloggi, presentata il 20/02/1987, agibilità del 04/01/1989

### 7.2.Situazione urbanistica:

- Lotto n° 2 Piano lottizzazione [REDACTED] vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di copertura: 1.5-La cubatura è stata totalmente utilizzata. Progettista ing. [REDACTED]

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Conformità urbanistica:*

- Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di salvavita (normativa di riferimento: legge 64/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: intervento di elettricista

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione:

- : 600,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Criticità: **nessuna**

BENI IN CINGOLI VIA L. SCIASCIA 4  
APPARTAMENTO  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/9, piena proprietà per la quota di 1/9, piena proprietà per la quota di 1/9, piena proprietà per la quota di 6/9 di **appartamento**, della superficie commerciale di **142,00** Mq.

Si tratta di un appartamento sito al piano terra di un edificio in una zona residenziale, ben curata, in località Grattaccia, frazione del comune di Cingoli. L'edificio si compone di piano seminterrato- adibito a ripostiglio e garage accessibile dall'esterno tramite rampa condominiale- di piano terra, primo, secondo e sottotetto. In totale sono presenti sei appartamenti, due per piano. L'accesso all'appartamento, pur essendo al piano terra, non è indipendente ma avviene tramite rampa pavimentata condominiale dalla strada principale entrando dal portone sulla destra.

L'edificio ha una superficie coperta di circa 250 mq, è realizzato in opera con struttura portante in cemento armato (c.a.), fondazioni a trave rovescia, parete controterra in c.a. pilastri e travi di varie dimensioni e armature. I solai sono del tipo prefabbricato latero cemento. La tamponatura perimetrale è in mattoncino faccia vista con evidenziati i ricorsi dei solai.

Il manto di copertura è realizzato in laterizio del tipo coppetto.

L'appartamento oggetto di stima ha un orientamento nord-est, sud -ovest.

Si compone di ingresso soggiorno -con porta finestra dalla quale si accede sulla corte di proprietà esclusiva, lato nord-est-, cucina abitabile,- con porta finestra dalla quale si accede sulla corte di proprietà esclusiva lato sud ovest-, di due camere matrimoniali, studio, ingresso di disimpegno e bagno.

Le finiture sono di tipo economico, gli infissi sono in legno con avvolgibili in pvc, i pavimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, servito da una caldaia sita all'esterno lato cucina, sud ovest alimentata a gas metano, i radiatori sono del tipo ad acqua in alluminio.

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

Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 420 sub. 6 (catasto edilizio), sezione urbana 1, categoria A/3, classe 2, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: località Grattaccia, piano: terra, intestato a **[REDACTED]**

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cingoli, Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cingoli nota come "Balcone delle Marche".

Servizi	- farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Collegamenti	- aeroporto distante 60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- autobus distante 200 m		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- ferrovia distante 35 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- porto distante 50 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
	- superstrada distante 25	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*Qualità e ranting interno immobile:*

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

- luminosità: al di sotto della media ★★★★★★
- panoramicità: nella media ★★★★★★
- impianti tecnici: al di sotto della media ★★★★★★
- stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★★★★★
- servizi: nella media ★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

- delle componenti edilizie:
  - infissi esterni:* di tipo standardrealizzati in legno di pino con veti singoli nella media ★★★★★★
  - cancello:* standardrealizzato in muretto in cemento armato con ringhiera in ferro nella media ★★★★★★
- degli impianti:
  - elettrico:* sottotraccia al di sotto della media ★★★★★★
- delle strutture:
  - strutture verticali:* costruite in cemento armato con tamponatura in laterizio. La tamponatura in laterizio ha bisogno di una manutenzione minore rispetto ad una tamponatura finita con intonaco e tinteggiatura. Non si rilevano particolari criticità alla struttura. nella media ★★★★★★

*Consistenza:*

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

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
appartamento	142,00	x 100 %	= 142,00
<b>Totale:</b>	<b>142,00</b>		<b>142,00</b>

*Valore di mercato:*

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

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

fonte	consistenza	cons. accessori	valore totale	valore unitario scontato
osservatorio immobiliare	100	0	85.000,00	850,00
annuncio immobiliare	180	0	195.000,00	1.083,33

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: **140.000,00**



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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari
- di calcolo: UNI 10750:2005

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
garage	47,00	x 100 %	= 47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>		<b>47,00</b>

Accessori:

1. albergo.

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

fonte	consistenza	cons. accessori	valore totale	valore unitario scontato
atto di compravendita	20	0	10.000,00	500,00

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	47,00	x	500,00	=	<b>23.500,00</b>
Valore superficie accessori:	0,00	x	500,00	=	<b>0,00</b>
					<b>23.500,00</b>

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 23.500,00**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 23.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si sottolinea che tale valore non è un dato certo e inconfutabile, trattandosi di un giudizio di stima basato sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato degli immobili da valutare. La valutazione tende quindi a stabilire il più probabile valore di mercato confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.



La superficie commerciale è una superficie fittizia, convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale (l'appartamento) e le superfici secondarie dell'immobile (balconi, terrazze,soffitte,cantine,) che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti noti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso specifico si comprende nella superficie commerciale globale dell'immobile,anche la consistenza del garage stimando che il garage,in quella zona, non avrebbe un mercato di particolare interesse commerciale se venduto separatamente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio mercato immobiliare

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A appartamento	142,00	0,00	112.000,00	112.000,00
B box doppio	47,00	0,00	23.500,00	23.500,00

-Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€.	27100
-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	600,00
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	€.	<b>107.800,00</b>

**Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):**

-Riduzione del valore del 20% 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:	€.	21560
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0
<b>-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	€.	<b>86.240,00</b>

giudice: Luigi Reale  
tecnico incaricato: elisabetta parisi presicce

