

## TRIBUNALE DI MACERATA (EX CAMERINO)

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**Banca Popolare di Ancona S.p.a.**

contro:



**R.G.E. 15/2012**

**Giudice: Luigi Reale**

### ELABORATO PERITALE

del 16/12/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Cristiano Crescentini  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Camerino al N. 261  
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata  
CF: CRSCST70D05A271M  
con studio in Matelica (MC) Via Roma, 22  
telefono: 0737786221  
fax: 0737786221  
email: geomcre@libero.it  
email (pec): cristiano.crescentini@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa



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

**LOTTO 1**

BENI IN CASTELRAIMONDO

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Castelraimondo Via Giosuè Carducci 56:

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

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

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

Identificazione catastale:

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

non nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e con usufrutto per 1/1 bene personale

Immobile costruito nel 1988.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo, ha un'altezza interna di media 2.70.

Identificazione catastale:

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

Immobile costruito nel 1988.

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

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



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

Identificazione catastale:

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

Immobile costruito nel 1988.

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Immobile costruito nel 1988.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

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

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

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



Gianferro 06/09/1989.

Importo ipoteca: 1000000.

Durata ipoteca: 5 anni

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

Durata ipoteca: 15 anni.

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

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

Durata ipoteca: 15 anni.

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

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

Durata ipoteca: 10 anni.

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

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

Importo ipoteca: 35000.

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

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

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

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

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 150,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

#### 6.1. Attuale proprietario:



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

#### 6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non ci sono altre pratiche edilizie.

#### 7.1. Pratiche edilizie:

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

#### 7.2. Situazione urbanistica:

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

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Trattasi di fabbricato conforme.

#### 8.1. Conformità edilizia:

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**

#### 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*

#### 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

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

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

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

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

Identificazione catastale:



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

Immobile costruito nel 1988.

*Descrizione della zona:*

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

*Qualità e rating interno immobile:*

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

*Descrizione dettagliata:*

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

*Classe Energetica:*



[109,03 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 2015-39936 registrata in data 14/12/2015

*Consistenza:*

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Abitazione	101,00	x 100 %	= 101,00
<b>Totale:</b>	<b>101,00</b>		<b>101,00</b>

*Valore di mercato:*

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

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

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



immobiliare      agenzie immobiliari

*Sviluppo valutazione:*

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

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

Valore a corpo:	110.000,00
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€. <b>110.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. <b>0,00</b>

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

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

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

*Identificazione catastale:*

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

Immobile costruito nel 1988.

*Descrizione della zona:*

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



- stato di manutenzione generale: al di sotto della   
media
- servizi: al di sotto della   
media

*Descrizione dettagliata:*

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

*Classe Energetica:*

**G** [147,57 KWh/Mq/anno]  
Certificazione APE N. 2015-39969 registrata in data 14/12/2015

*Consistenza:*

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Abitazione	104,00	x 100 %	= 104,00
<b>Totale:</b>	<b>104,00</b>		<b>104,00</b>

*Valore di mercato:*

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

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

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

*Sviluppo valutazione:*

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

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

Valore a corpo:		<b>95.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.	<b>95.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.	<b>95.000,00</b>

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 56

**BOX SINGOLO**

di cui al punto C

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

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



impianti sono funzionanti.

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

Identificazione catastale:

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

Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Garage	36,00	x	100 %	=	36,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>36,00</b>

Valore di mercato:

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

Osservazioni del mercato immobiliare:

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

Sviluppo valutazione:

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



Agenzie immobiliari della zona del Comune di Castelraimondo.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore a corpo:		<b>15.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	<b>€.</b>	<b>15.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€.</b>	<b>15.000,00</b>

BENI IN CASTELRAIMONDO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 56  
**CANTINA**  
di cui al punto D

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

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

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

Identificazione catastale:

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

Immobile costruito nel 1988.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

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

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Ripostiglio	5,00	x 100 %	= 5,00
<b>Totale:</b>	<b>5,00</b>		<b>5,00</b>

Valore di mercato:



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

*Osservazioni del mercato immobiliare:*

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

*Sviluppo valutazione:*

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

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

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

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

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

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

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

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	<b>0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>110.500,00</b>

*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:

	€.	<b>0,00</b>
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>



-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	110.500,00

data 16/12/2015

il tecnico incaricato  
Cristiano Crescentini

