



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI FILOTTRANO CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E DI CAMERANO
SOCIETÀ COOPERATIVA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Tinessa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2018

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

VITALE GRISOSTOMI TRAVAGLINI

CF: GRSVTL70M21D542W
con studio in MACERATA (MC) VIA PADRE M. RICCI, 17
telefono: 0733231929
fax: 0733231929
email: vitale@grisostomi.com
PEC: vitale.grisostomi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, frazione VILLA TORRE, della superficie commerciale di **162,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà (

Trattasi di un edificio cielo-terra, monofamiliare, edificato alla fine degli anni '60 lungo la via principale della frazione Villa Torre di Cingoli.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 400 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 44, piano: S1-T-1-2, intestato a **I** derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2003 Repertorio n.: 49270 Rogante: GINESI PIER LUIGI Sede: CINGOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6807.1/2003)
Coerenze: Strada comunale - proprietà (o aventi causa)

A.1 terreno in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **12,90** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 406 (catasto fabbricati), consistenza 129 mq, indirizzo catastale: Cingoli - Frazione Villa Torre n. 44, piano: S1, intestato a **I**

A.2 terreno in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **1,70** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 799 (catasto fabbricati), consistenza 17 mq, indirizzo catastale: Cingoli - Fraz. Villa Torre n. 44, piano: S1, intestato a **I**

B box singolo a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, frazione VILLA TORRE, della superficie commerciale di **9,10** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Trattasi di garage al piano seminterrato di edificio monofamiliare, realizzato presumibilmente negli anni '60, inserito nella via principale di una frazione del Comune di Cingoli.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 400 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 10,07 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. VILLA TORRE 44 - CINGOLI, piano: S1, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA N. 6807.1 DEL 28/07/2003



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	171,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.837,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.800,00
Data della valutazione:	18/01/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'interno dell'unità immobiliare sono ancora presenti numerosi arredi ed oggetti, presumibilmente appartenenti all'attuale proprietario. Il costo per lo sgombrò e lo smaltimento degli stessi verrà conteggiato nell'apposita sezione.

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** cancellata, iscritta il 06/06/1997 a MACERATA ai nn. 973/6056, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

CANCELLAZIONE TOTALE CON ANNOTAZIONE N. 2191 DEL 29/10/2003.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/07/2003 a MACERATA ai nn. 2435/10673, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC.COOP. A R.L., contro

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 275000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 15.

RETTIFICA CON ANNOTAZIONE N. 68 DEL 12/01/2009.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/04/2016 a MACERATA ai nn. 3821/5216, a favore di CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO SOC. COOP. A R.L., contro

derivante da ATTO ESECUTIVO

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 500/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2003), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di NOTAIO GINESI ai nn. 49270/10426 di repertorio, trascritto il 30/07/2003 a MACERATA ai nn. 6807, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

per la quota di 500/1000 IN REGIME DI SEPARAZIONE, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/07/2003), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di NOTAIO GINESI ai nn. 49270/10426 di repertorio, trascritto il 30/07/2003 a MACERATA ai nn. 6807, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO R.BORIONI (dal 13/11/1954 fino al 15/05/1997), con atto stipulato il 13/11/1954 a firma di NOTAIO BORIONI ai nn. 6704/3971 di repertorio, trascritto il 26/11/1954 a MACERATA ai nn. 21014, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO R.BORIONI

per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/05/1997 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 15/05/1997 a firma di NOTAIO GINESI ai nn. 38790 di repertorio, trascritto il 20/05/1997 a MACERATA ai nn. 4181, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

per la quota di 500/1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 15/05/1997 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 15/05/1997 a firma di NOTAIO GINESI ai nn. 38790 di repertorio, trascritto il 20/05/1997 a MACERATA ai nn. 4181, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO A COSTRUIRE N. **124/75**, intestata a () per lavori di AMPLIAMENTO FABBRICATO E RECINZIONE, presentata il 25/03/1975, rilasciata il 28/03/1975 con il n. 124/75 di protocollo

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE N. **002/99**, intestata a () , per lavori di MODIFICHE DIVISORI INTERNI, presentata il 14/01/1999 con il n. 528 di protocollo, rilasciata il 14/01/1999

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA DI RISANAMENTO NUCLEI FRAZIONALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. ART. 15 - A0

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terreno, il divisorio fra l'ingresso ed il soggiorno è in posizione differente rispetto al progetto depositato il 14/01/1999 al n.prot.528. Inoltre, sempre al piano terreno, nel soggiorno, è stato realizzato un camino con relativa canna fumaria, non inserita nel muro, ma ubicata all'interno dell'abitazione fino al colmo del tetto e rivestita in cartongesso. Tale opera non è stata mai autorizzata. Infine, al piano seminterrato sono stati realizzati alcuni divisori interni ed un bagno, la cui richiesta di autorizzazione non è stata mai presentata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Autorizzazione edilizia in sanatoria (comprensivo di sanzione).: €2.000,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità fra lo stato attuale e le planimetrie catastali, riguardanti alcuni divisori interni e la presenza di un bagno al piano seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento previo ottenimento del titolo edilizio in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:



- Accatastamento: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono presenti seguenti documenti: 1. certificato di installazione della canna fumaria del camino 2. certificato di conformità dell'impianto termico 3. libretto di manutenzione della caldaia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche, eventuali modifiche e certificazione degli impianti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione impianti: €.1.000,00

L'importo indicato comprende la coibentazione ignifuga e le prese d'aria verso l'esterno della canna fumaria.

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato rinvenuto alcun certificato di conformità dell'impianto. Inoltre, l'impianto necessita di verifica di messa a terra e funzionamento del differenziale-magnetotermico presente (dispositivo salva-vita)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di verifica e certificato di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione comprensiva di test e verifiche impianto: €.800,00

BENI IN CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, FRAZIONE VILLA TORRE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, frazione VILLA TORRE, della superficie commerciale di **162,50** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà)
- 500/1000 di piena proprietà

Trattasi di un edificio cielo-terra, monofamiliare, edificato alla fine degli anni '60 lungo la via principale della frazione Villa Torre di Cingoli.



Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 400 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VILLA TORRE n. 44, piano: S1-T-1-2, intestato a I derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/08/2003 Repertorio n.: 49270 Rogante: GINESI PIER LUIGI Sede: CINGOLI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 6807.1/2003) Coerenze: Strada comunale - proprietà (o aventi causa) - proprietà (o aventi causa)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
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 un edificio cielo-terra, monofamiliare, edificato negli anni '60 lungo la via principale della frazione Villa Torre di Cingoli.

La zona è collinare, prettamente agricola, gode di ottima vista panoramica sulle campagne circostanti.

Il borgo, distante circa 5 km dal centro cittadino di Cingoli, è dotato di negozio alimentari, rivendita di sali e tabacchi, ufficio postale, scuola materna, edificio di culto. Inoltre, è collegato al centro di Cingoli mediante autotrasporto pubblico locale.

L'immobile è costituito da:

- **piano semi-interrato:** suddiviso in bagno, disimpegno, sottoscala e cantina. Si presenta in discreto stato di manutenzione, ad eccezione della parete lato Ovest danneggiata da evidenti infiltrazioni d'acqua (parete in comune con altra abitazione confinante). Il bagno è privo di finestre e manca l'impianto di aspirazione forzata. Il sottoscala per buona parte ha un'altezza di circa m. 1,25, pertanto è sfruttabile solo come deposito. Infine, la dimensione della cantina



è stata ridotta, mediante la realizzazione di due divisori: con il primo si è ricavato lo spazio per il suddetto bagno, con il secondo si è ampliato il subalterno 2 (categoria C/6 - autorimessa). Tali opere non risultano autorizzate.

- **piano terra:** suddiviso in ingresso, vano scale, soggiorno e cucina. E' in buono stato di manutenzione, senza evidenti danni. Né gli eventi sismici del 2016-2017, né lo stato di abbandono degli ultimi anni hanno causato danni all'edificio. Gli ambienti hanno sia altezza (> di m. 2,90) che superfici aeroilluminanti idonee all'abitabilità. Le finiture sono nella norma: pareti tinteggiate e pavimentazione in gres porcellanato. Gli infissi interni sono in legno e di buona fattura, le finestre (ad eccezione di quelle della cucina che risultano in alluminio e scarsamente performanti) sono in legno con vetro-camera consentono un discreto isolamento termico (vedasi relazione APE allegata). La cucina (ricavata da un ampliamento autorizzato con licenza edilizia n. 85 del 28/03/1975) è dotata di terrazzo e gode di panorama collinare in direzione Sud. Il soggiorno, dopo l'abbattimento dei divisori autorizzati con Comunicazione n. 528 del 14/01/1999, si presenta ampio, con sufficienti superfici di aeroilluminazione (finestre sia sul lato Nord che sul lato Sud). Il piano è privo di bagno. Da sottolineare che le opere di modifica dei divisori interni non risultano conformi a quanto dichiarato nella Comunicazione del 1999: in particolare la porta di divisione fra l'ingresso ed il soggiorno non è stata realizzata nella posizione dichiarata ed è stato realizzato un camino, con canna fumaria in appoggio alla parete interna del soggiorno e in uscita con comignolo sullo spigolo Est del tetto dell'edificio, priva di certificazione di conformità.
- **piano primo:** costituisce la zona notte. Come il piano terra, si presenta in buono stato di conservazione, ha finiture nella norma, porte e finestre come quelle del piano terra. Oltre a tre camere, è presente un bagno, ricavato anch'esso con l'ampliamento del 1975 sopracitato. Esso è dotato di tutti i sanitari e di una vasca-doccia; è interessato da diffuse macchie di umidità, derivanti da fenomeni di condensa. Gli ambienti hanno sia altezza (> di m. 2,90) che superfici aeroilluminanti idonee all'abitabilità. Il lato a Nord e quello a Sud sono dotati di terrazzi, che si estendono per tutta la lunghezza delle facciate dell'edificio.
- **piano secondo:** trattasi del sottotetto avente altezze e superfici aero-illuminanti non idonee all'abitabilità.
- **corte esclusiva:** all'unità immobiliare principale, subalterno n. 7, appartengono due porzioni di terreno, l'una, in adiacenza al confine Sud, di circa mq. 129, l'altra laterale in adiacenza al confine Est, di circa mq. 17. La prima, oggi incolta, era coltivata ad orto. La seconda, con vialetto pedonale di accesso esclusivo, chiuso da cancello metallico, si estende dalla strada principale del lato Nord al piano strada di accesso al garage, sul lato Sud. tale area, oggi anch'essa incolta, era destinata a verde decorativo.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a taglio termico con vetro camera realizzati in legno. Gli infissi del piano terra e primo, come risulta dalla tipologia, risalgono a circa 15 anni fa. Tuttavia, per quanto non troppo performanti, si presentano in ottimo stato di conservazione. Ad eccezione degli infissi di bagno e cucina, realizzati in alluminio e privi di coibentazione termica.

nella media 

infissi interni: porte interne realizzati in legno massello e tamburate

buono 

manto di copertura: realizzato in SAP e coppi con coibentazione in nessuna coibentazione

al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in mattone facciavista. marmo e intonaco

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media 



portone di ingresso: a doppia anta realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: sopralluce in vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Esterno facciata Nord



Esterno angolo Nord-Est



Esterno facciata Sud - piano S1



Interno PT - soggiorno



Interno P1 - camera



Interno P2 - sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



[257,76 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1102 registrata in data 16/01/2018

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Piano S1	49,00	x	50 %	=	24,50
Piano terra	62,00	x	100 %	=	62,00
Piano 1°	62,00	x	100 %	=	62,00
Piano 2*	62,00	x	20 %	=	12,40
Terrazzo PT	5,45	x	10 %	=	0,55
Terrazzo P1	10,50	x	10 %	=	1,05
Totale:	250,95				162,50



ACCESSORI:

terreno in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **12,90** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 406 (catasto fabbricati), consistenza 129 mq, indirizzo catastale: Cingoli - Frazione Villa Torre n. 44, piano: S1, intestato a]



terreno in fascia di rispetto, sviluppa una superficie commerciale di **1,70 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 799 (catasto fabbricati), consistenza 17 mq, indirizzo catastale: Cingoli - Fraz. Villa Torre n. 44, piano: S1, intestato a



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 31/12/2017

Fonte di informazione: tabelle OMI 2/2017

Descrizione: CIVILE ABITAZIONE

Indirizzo: FRAZIONE VILLA TORRE

Superfici principali e secondarie: 157

Superfici accessorie: 15

Prezzo/Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 129.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Appartamento a Cingoli

Indirizzo: CINGOLI

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie: 10

Prezzo/Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 80.000,00 pari a 727,27 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/01/2018
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: Cingoli - zona centrale
 Indirizzo: CINGOLI
 Superfici principali e secondarie: 126
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 78.000,00 pari a 619,05 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 78.000,00 pari a 619,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 12/01/2018
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: Appartamento in posizione centrale
 Indirizzo: CINGOLI
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 680,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 68.000,00 pari a 680,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto alla media aritmetica dei precedenti valori pari ad euro/mq 694,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,50	x	694,00	=	112.771,53
Valore superficie accessori:	14,60	x	694,00	=	10.132,40
					122.903,93

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del 25% per attuale crisi del mercato immobiliare	-30.725,98
decurtazione del 5% per finiture di tipo economico	-6.145,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 86.032,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 86.032,75



BENI IN CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, FRAZIONE VILLA TORRE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CINGOLI FRAZIONE VILLA TORRE 44, frazione VILLA TORRE, della superficie commerciale di **9,10** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà)
- 500/1000 di piena proprietà

Trattasi di garage al piano seminterrato di edificio monofamiliare, realizzato presumibilmente negli anni '60, inserito nella via principale di una frazione del Comune di Cingoli.

Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 400 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 10,07 Euro, indirizzo catastale: FRAZ. VILLA TORRE 44 - CINGOLI, piano: S1, derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA N. 6807.1 DEL 28/07/2003

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CINGOLI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

al di sopra della media



campo da calcio

nella media



negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 5 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-----------------------	-------------------------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa, posta al livello del seminterrato, è accessibile dall'esterno mediante strada privata con servitù di passaggio. La strada infatti serve sia il garage, subalterno n. 2, sia il piano seminterrato dell'edificio attiguo. Per raggiungere il garage in questione è necessario transitare nella corte antistante il seminterrato dell'edificio adiacente, di altra proprietà. L'unità immobiliare ha un'unico accesso, quello dall'esterno, carrabile (essendo stata murata la porta di comunicazione con l'abitazione principale, subalterno n. 7). Le finiture interne sono scadenti, con pavimentazione in gemento grezzo e pareti intonacate con malta cementizia, in pessimo stato di conservazione. L'altezza interna corrisponde a quella massima del piano seminterrato, cioè m. 2,40.

Per tali ragioni, rapportato all'abitazione principale, il valore della superficie verrà moltiplicata per il coefficiente 0,70.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in lamiera di ferro verniciato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

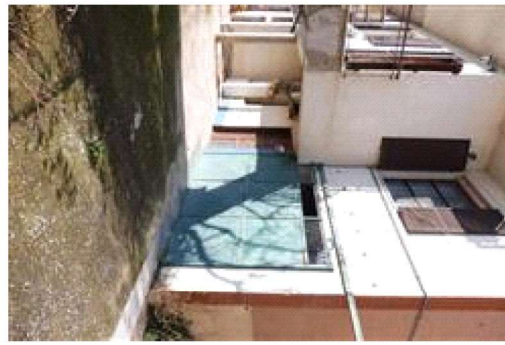
Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in forati	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : esterno, la tensione è di 220V conformità: non conforme. L'impianto elettrico esterno, in parte è distribuito mediante canalette e scatole di derivazione, in parte con cavi tripolari direttamente fissati alle pareti. Le pareti sono allo stato grezzo e, nella porzione Nord-Est, interessata da umidità.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : non presente	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



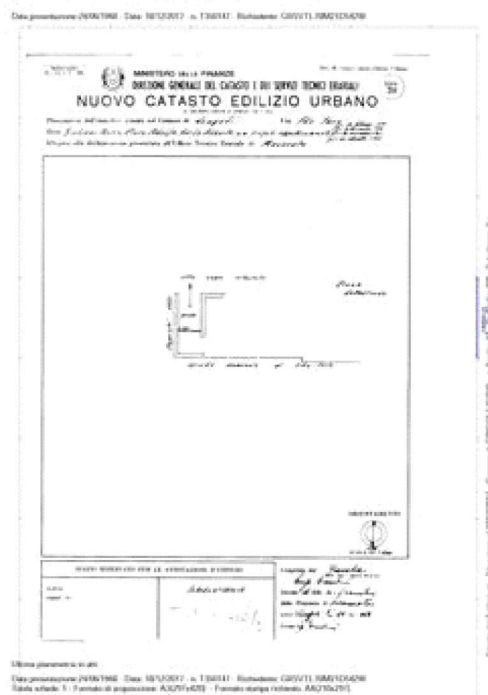


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	13,00	x	70 %	=	9,10
Totale:	13,00				9,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stessa valutazione dell'abitazione principale, subalterno n. 7, cioè euro/mq 694,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9,10 x 694,00 = **6.315,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione del 25% per crisi del mercato immobiliare	-1.578,85
decurtazione del 10% per finiture mancanti ed impianti non a norma o mancanti	-631,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.105,01**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.105,01**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella valutazione dell'immobile si sono prese in considerazione le superfici esterne lorde (SEL), moltiplicate per coefficienti correttivi, in base alle loro caratteristiche ed alle destinazioni d'uso, al fine di uniformarle ad un unico valore risultante:

- piano S1 = SEL x coeff. 50% (dato che solo 1/3 di tali ambienti è dotato di un'altezza di m. 2,40 ed è comunque privo di sufficienti superfici aeroilluminanti)
- piano T = SEL x coeff. 100%
- piano 1° = SEL x coeff. 100%
- piano 2° = SEL x coeff. 20% (dato che l'altezza massima è di m. 2,10 e l'area priva di sufficienti superfici aeroilluminanti)
- terrazzo - piano T = SEL x coeff. 10%
- terrazzo - piano 1° = SEL x coeff. 10%
- terreno di pertinenza: SUP x coeff. 10%

La superficie risultante è stata poi moltiplicata per un valore unitario al mq. risultante dalla media aritmetica di quattro valori, il primo dei quali estratto dai valori immobiliari pubblicati nel 2° semestre del 2017 dall'Agenzia delle Entrate, gli altri dedotti da altrettanti annunci di vendite di immobili paragonabili all'oggetto della presente.

All'importo medio risultante è stato poi applicato uno sconto pari al 30% dovuto alla particolare crisi economica attuale.

Per quanto riguarda le valutazioni, cosiddette OMI, pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e riferite al 2° semestre del 2017, esse oscillano fra un minimo di euro/mq. 750,00 ad un massimo di euro/mq. 950,00 per "abitazioni civili" nello stato di conservazione "normale".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Comune di Cingoli, agenzie: www.casa.it / www-immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - valori OMI - 1 semestre 2017, ed inoltre: www-immobiliare.it / www.casa.it



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	162,50	14,60	86.032,75	86.032,75
B	box singolo	9,10	0,00	4.105,01	4.105,01
				90.137,76 €	90.137,76 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Smaltimento arredi ed oggetti presenti all'interno dell'unità immobiliare	-1.000,00
	1.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.837,76**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 37,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.800,00**

data 18/01/2018



il tecnico incaricato
VITALE GRISOSTOMI TRAVAGLINI

