

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE
procedura promossa da:
CARILO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA
contro:
***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 43/2015

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 05/02/2016

*Tecnico incaricato: architetto antonio vitagliano
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Macerata al N. 349
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata
CF: VTGNTN70E06E783F
con studio in macerata (MC) via valerio, 59
telefono: 3384788998
email: antoniovitagliano@tiscali.it
email (pec): antonio.vitagliano2@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 43/2015 Macerata

LOTTO 1

BENI IN CASTELRAIMONDO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Castelraimondo Località Torre Beregna snc:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **5.270,00 Mq.**

Si tratta di un frustolo di terreno di circa mezzo ettaro in località Torre Beregna, sulla strada che congiunge Castelraimondo a Serrapetrona. Il terreno risulta ricoperto di vegetazione di medio fusto ed è facilmente raggiungibile con autoveicoli.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 5270, reddito agrario 3,27 € reddito dominicale 3,27 € indirizzo catastale: Località Torre Beregna, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 11/03/1976, voltura n°23278 in atti dal 17/05/1982 Rep.34485

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 5.270,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.635,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.635,00
- 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:	€ 2.635,00
- Data della valutazione:	05/02/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:*

- atto di asservimento dell'area sita nel comune Castelraimondo identificata al F.40 p.104 della superficie di 5270, stipulato il 22/09/1994 a firma di notaio Antonio Moretti ai nn. 6609 di repertorio, trascritto il 13/10/1994 ai nn. 9508/7126, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata

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, stipulata il 21/03/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 596/2014 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a Macerata ai nn. 3619/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI MACERATA.

Importo ipoteca: 120.000,00.

Importo capitale: 117.557,67

- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 883/2 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 a Macerata ai nn. 4609/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 44.592,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 11/02/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 454/2015 di repertorio, trascritta il 02/03/2015 a Macerata ai nn. 2344/1780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale Macerata

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 11/03/1976), con atto stipulato il 11/03/1976 a firma di Notaio Bersani ai nn. 34485 di repertorio, trascritto il 24/03/1976 ai nn. 2861-2251, in forza di Compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 11/03/1976), con atto stipulato il 11/03/1976 a firma di Bersani ai nn. 34485 di repertorio, trascritto il 24/03/1976 a Camerino ai nn. 2861-2251, in forza di Compravendita

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (fino al 11/03/1976), con atto stipulato il 11/03/1976 a firma di Notaio Bersani ai nn. 34485 di repertorio, trascritto il 24/03/1976 a Camerino ai nn. 2861-2251, in forza di Compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale con Atto n.7 del 03/01/2014, l'immobile ricade in zona EM - Zone agricole montane. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.30 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

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

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN CASTELRAIMONDO LOCALITÀ TORRE BEREGNA SNC
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **5.270,00** Mq.

Si tratta di un frustolo di terreno di circa mezzo ettaro in località Torre Beregna, sulla strada che congiunge Castelraimondo a Serrapetrona. Il terreno risulta ricoperto di vegetazione di medio fusto ed è facilmente raggiungibile con autoveicoli.

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe pascolo 2, superficie 5270, reddito agrario 3,27 € reddito dominicale 3,27 € indirizzo catastale: Località Torre Beregna, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto pubblico del 11/03/1976, voltura n°23278 in atti dal 17/05/1982 Rep.34485

Il terreno presenta una forma rettangolare

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: nella media 
- panoramicità: mediocre 

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

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

terreno agricolo	5.270,00	x	100 %	=	5.270,00
Totale:	5.270,00				5.270,00

Valore di mercato:

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

Sviluppo valutazione:

Il valore parametrico attribuito è stato desunto dalle tabelle dei Valori Agricoli Medi della provincia 2009 redatte dall'Agenzia del Territorio e opportunamente attualizzato in virtù delle caratteristiche specifiche del sito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 5.270,00 x 1,00 = **5.270,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **5.270,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.635,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.270,00	0,00	5.270,00	2.635,00

-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: € **2.635,00**

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: € **2.635,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 43/2015 Macerata

LOTTO 2

BENI IN SERRAPETRONA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Serrapetrona Località Castello d'Aria:

- A. Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **5.410,00** Mq.

Si tratta di un appezzamento di terreno di circa mezzo ettaro situato poco distante dal centro abitato di Villa d'Aria. E' censito come terreno a seminativo ma, da tempo non utilizzato a fini agricoli, si presenta come ricco di vegetazione spontanea anche in fusti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 232 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 5, superficie 5410, reddito agrario 16,76 € reddito dominicale 8,38 € indirizzo catastale: Località Castello d'Aria, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento atto pubblico del 20/09/1976

Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona Registrazione Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma trapezoidale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 5.410,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.115,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.115,00
- 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:	€ 8.115,00
- Data della valutazione:	05/02/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 266673 di repertorio, iscritta il 30/01/2000 ai nn. 1116/225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.720.000.000 lire.
Importo capitale: 860.000.000 lire.
Durata ipoteca: 15 anni

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2011 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 315091 di repertorio, iscritta il 28/02/2011 ai nn. 2856/542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 250.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 596/2014 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a Macerata ai nn. 3619/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 117.557,67
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 883/2 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 a Macerata ai nn. 46/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.
Importo ipoteca: 60.000,00.
Importo capitale: 44.592,43

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 11/02/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 454/2015 di repertorio, trascritta il 02/03/2015 a Macerata ai nn. 2344/1780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Macerata

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:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 20/09/1976), con atto stipulato il 20/09/1976 a firma di Notaio Scoccianti ai nn. 24000 di repertorio, trascritto il 01/10/1976 a Camerino ai nn. 8525-6916, in forza di Compravendita

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone agricole montane EM . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art.25 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- (normativa di riferimento: PRG Serrapetrona)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

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

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ CASTELLO D'ARIA **TERRENO AGRICOLO** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **5.410,00** Mq.

Si tratta di un appezzamento di terreno di circa mezzo ettaro situato poco distante dal centro abitato di Villa d'Aria. E' censito come terreno a seminativo ma, da tempo non utilizzato a fini agricoli, si presenta come ricco di vegetazione spontanea anche in fusti.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 5410, reddito agrario 16,76 € reddito dominicale 8,38 € indirizzo catastale: Località Castello d'Aria, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento atto pubblico del 20/09/1976
Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona
Registrazione Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma trapezoidale

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	al di sopra della media	
- panoramicità:	al di sopra della media	
- stato di manutenzione generale:	mediocre	

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Terreno agricolo	5.410,00	x	100 %	=	5.410,00
Totale:	5.410,00				5.410,00

Valore di mercato:

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

Sviluppo valutazione:

La valutazione parametrica ha fatto riferimento alle tabelle 2009 dei valori agricoli medi della provincia di Macerata elaborate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate dallo scrivente in base alla qualità specifica del sito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 5.410,00 x 3,00 = **16.230,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **16.230,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **8.115,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Camerino, ufficio tecnico di Serrapetrona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	5.410,00	0,00	16.230,00	8.115,00

-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: € **8.115,00**

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: € **8.115,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 43/2015 Macerata

LOTTO 3

BENI IN SERRAPETRONA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Serrapetrona Località Villa d'Aria:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **7.200,00** Mq.

Si tratta di un terreno che si estende sulla montagna in fronte alla frazione di Villa d'Aria, nel comune di Serrapetrona. il terreno è completamente ricoperto da alberi di medio ed alto fusto adatti alla ceduzione. Il terreno è raggiungibile attraverso una strada sterrata che corre lungo la cresta del rilievo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7200, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 5,21 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976

Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni ,

- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.480,00** Mq.

Si tratta di un modesto frustolo di terreno limitrofo alle altre due particelle del presente lotto che si estende sull'altura di fronte all'abitato di Villa d'Aria. Si presenta come bosco di fondovalle e presenta arbusti di media altezza frutto della ricrescita dopo azioni di ceduazioni.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 1480, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976

Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni ,

- C.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **6.750,00** Mq.

Si tratta di circa mezzo ettaro di terreno sistemato a bosco in posizione di fondovalle sul pendio prospiciente l'abitato di Villa d'Aria. Raggiungibile dalla strada comunale che porta al borgo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 6750, reddito agrario 20,92 € reddito dominicale 10,46 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976

Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 15.430,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.465,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.465,00
- 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:	€ 14.465,00
- Data della valutazione:	05/02/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 266673 di repertorio, iscritta il 31/01/2000 ai nn. 1116/225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.720.000.000 lire.
Importo capitale: 860.000.000 lire.
Durata ipoteca: 15 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2011 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 315091 di repertorio, iscritta il 28/02/2011 ai nn. 2856/542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 250.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 596/2014 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a Macerata ai nn. 3619/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 117.557,67
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 883/2 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 a Macerata ai nn. 4609/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da

Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 44.592,43

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 11/02/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 454/2015 di repertorio, trascritta il 02/03/2015 a Macerata ai nn. 2344/1780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Macerata

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:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 20/09/1976), con atto stipulato il 20/09/1976 a firma di Notaio Scoccianti ai nn. 24000 di repertorio, trascritto il 01/10/1976 a Camerino ai nn. 8524/6915, in forza di Compravendita

6.2. Precedenti proprietari: Nessuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone agricole montane EM. Norme tecniche di attuazione ed indici: (art.25 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

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

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ VILLA D'ARIA
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **7.200,00** Mq.

Si tratta di un terreno che si estende sulla montagna in fronte alla frazione di Villa d'Aria, nel comune di Serrapetrona. il terreno è completamente ricoperto da alberi di medio ed alto fusto adatti alla ceduzione. Il terreno è raggiungibile attraverso una strada sterrata che corre lungo la cresta del rilievo.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 7200, reddito agrario 2,23 € reddito dominicale 5,21 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976
Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona
Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma rettangolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni ,

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione: al di sopra della media 
- panoramicità: buono 
- stato di manutenzione generale: buono 

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
terreno a bosco	7.200,00	x	100 %	=	7.200,00
Totale:	7.200,00				7.200,00

Valore di mercato:

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

Sviluppo valutazione:

La valutazione parametrica ha fatto riferimento alle tabelle 2009 dei valori agricoli medi della provincia di Macerata elaborate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate dallo scrivente in base alla qualità specifica del sito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 7.200,00 x 1,00 = **7.200,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **7.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **3.600,00**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ VILLA D'ARIA
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **1.480,00** Mq.

Si tratta di un modesto frustolo di terreno limitrofo alle altre due particelle del presente lotto che si estende sull'altura di fronte all'abitato di Villa d'Aria. Si presenta come bosco di fondovalle e presenta arbusti di media altezza frutto della ricrescita dopo azioni di ceduzioni.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 316 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod U, superficie 1480, reddito agrario 0,08 € reddito dominicale 0,23 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976
Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona
Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma trapezoidale, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco, sono state rilevate le seguenti colture arboree: castagni ,

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
terreno agricolo	1.480,00	x 100 %	= 1.480,00
Totale:	1.480,00		1.480,00

Valore di mercato:

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

prezzo medio.

Sviluppo valutazione:

La valutazione parametrica ha fatto riferimento alle tabelle 2009 dei valori agricoli medi della provincia di Macerata elaborate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate dallo scrivente in base alla qualità specifica del sito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 1.480,00 x 1,00 = **1.480,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **1.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **740,00**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ VILLA D'ARIA
TERRENO AGRICOLO
di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno agricolo**, della superficie commerciale di **6.750,00** Mq.

Si tratta di circa mezzo ettaro di terreno sistemato a bosco in posizione di fondovalle sul pendio prospiciente l'abitato di Villa d'Aria. Raggiungibile dalla strada comunale che porta al borgo.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 190 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 5, superficie 6750, reddito agrario 20,92 € reddito dominicale 10,46 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 20/09/1976
Voltura n.678 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.24000 Rogante Scoccianti sede Ancona Registrazione sede Ancona n.4227 del 08/10/1976

Il terreno presenta una forma rettangolare, i seguenti sistemi irrigui: bosco, le seguenti sistemazioni agrarie: bosco

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
terreno agricolo	6.750,00	x 100 %	= 6.750,00
Totale:	6.750,00		6.750,00

Valore di mercato:

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

Sviluppo valutazione:

La valutazione parametrica ha fatto riferimento alle tabelle 2009 dei valori agricoli medi della provincia di Macerata elaborate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate dallo scrivente in base alla qualità specifica del sito.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 6.750,00 x 3,00 = **20.250,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **20.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **10.125,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Camerino, ufficio tecnico di Serrapetrona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.200,00	0,00	7.200,00	3.600,00
B	terreno agricolo	1.480,00	0,00	1.480,00	740,00
C	terreno agricolo	6.750,00	0,00	20.250,00	10.125,00

-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: € **14.465,00**

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: € **14.465,00**

PROCEDURA N. R.G.E. 43/2015 Macerata

LOTTO 4

BENI IN SERRAPETRONA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Serrapetrona Località Villa d'Aria 5:

- A.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **201,00** Mq.

Si tratta di un edificio che si sviluppa a piano terra e seminterrato, costituente due unità immobiliari non collegate con scala interna. La casa è all'interno del centro abitato di Villa d'Aria, in ottima posizione panoramica. La costruzione dell'edificio originario risale sicuramente al secolo scorso ma è stato oggetto di ristrutturazioni e modifiche dal 1976 al 2000. La struttura è parzialmente in muratura e in telaio in c.a. Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi e gli arredi. Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori alimentati a metano e l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Nell'ultima ristrutturazione la casa è stata ampliata ricavando al piano seminterrato un altro appartamento sovrastato da un'ampia terrazza con vista sul panorama montano. Il piano terra si estende per 115 mq con una terrazza di 40 mq; il piano seminterrato si estende per 86 mq. L'abitazione è fornita di una corte esclusiva di competenza pari a 264 mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 418 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Nucleo abitato Villa d'Aria snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/01/2001 n.121.1/2001
Variazione in atti dal 18/01/2001 (prot. n.8557) Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1990.

- B.** Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno in fascia di rispetto**, della superficie commerciale di **460,00** Mq.

Si tratta di un frustolo di terreno in forte pendenza confinante con l'abitazione facente parte il presente lotto parzialmente destinato dal PRG comunale alla costruzione di una strada pubblica a servizio dell'intero abitato di Villa d'Aria.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 460, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 0,83 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1975 n.15378 in atti dal 15/02/1983
Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1975 Voltura n.15378 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.34360 Rogante Bersiani di Tolentino Registrazione Sede Tolentino Volume 92 n.1615 del 29/12/1975

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Mq 661,00

- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.015,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.015,00
- 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:	€ 66.015,00
- Data della valutazione:	05/02/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 27/01/2000 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 266673 di repertorio, iscritta il 31/01/2000 ai nn. 1116/225, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 1.720.000.000 lire.
Importo capitale: 860.000.000 lire.
Durata ipoteca: 15 anni
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2011 a firma di Notaio Scoccianti di Ancona ai nn. 315091 di repertorio, iscritta il 28/02/2011 ai nn. 2856/542, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: 500.000,00.
Importo capitale: 250.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/03/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 596/2014 di repertorio, iscritta il 01/04/2014 a Macerata ai nn. 3619/411, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.
Importo ipoteca: 120.000,00.
Importo capitale: 117.557,67
- ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/04/2014 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 883/2 di repertorio, iscritta il 30/04/2014 a Macerata ai nn. 4609/565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale di Macerata.
Importo ipoteca: 60.000,00.
Importo capitale: 44.592,43

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 11/02/2015 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 454/2015 di repertorio, trascritta il 02/03/2015 a Macerata ai nn. 2344/1780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario del Tribunale di Macerata

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:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 27/11/1975), con atto stipulato il 27/11/1975 a firma di Notaio Scoccianti ai nn. 107893 di repertorio, trascritto il 16/12/1975 a Camerino ai nn. 9207/7340, in forza di Compravendita. Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Villa d'Aria di Serrapetrona Catasto Fabbricati Foglio 5 p.418
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 18/12/1975), con atto stipulato il 18/12/1975 a firma di Notaio V. Bersiani ai nn. 34360 di repertorio, trascritto il 29/12/1975 a Camerino ai nn. 9539/7603, in forza di Compravendita. Il titolo è riferito solamente a Terreno agricolo da destinare a strada Catasto Terreni Serrapetrona Foglio 5 p.174

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 27/11/1975), con atto stipulato il 27/11/1975 a firma di Notaio Scoccianti ai nn. 107893 di repertorio, trascritto il 16/12/1975 a Camerino ai nn. 9207/7340. Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Villa d'Aria di Serrapetrona Catasto Fabbricati Foglio 5 p.418
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 18/12/1975), con atto stipulato il 18/12/1975 a firma di Notaio V. Bersiani ai nn. 34360 di repertorio, trascritto il 29/12/1975 a Camerino ai nn. 9539/7603. Il titolo è riferito solamente a Terreno agricolo da adibire a strada Catasto Terreni Serrapetrona Foglio 5 p.174

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Demolizione e ricostruzione fabbricato rurale **N. 2339**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione ericostruzione, presentata il 24/09/1976 con il n. 2339 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a Abitazione F.5 p.418. Pratica edilizia con la quale si sono svolti i lavori di demolizione parziale del vecchio edificio e ricostruzione in telaio in c.a. Non è stata presentata la fine lavori.
- Ristrutturazione edificio rurale **N. 2**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 16/02/1995 con il n. 2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia funzionale alla chiusura dei lavori svolti nel 1976. Anche in questo caso non è stata presentata la certificazione di fine lavori.

- Concessione edilizia **N. 10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione, presentata il 26/07/2000 con il n. 10 di protocollo, agibilità del 26/01/2001 con il n. 522 di protocollo.

Pratica edilizia per conseguire l'agibilità.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona A0 – Zone residenziali di risanamento nuclei frazionali . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art.12 NTA). Il titolo è riferito solamente al Abitazione Catasto Fabbricati Serrapetrona Foglio 5 p.418
- PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone agricole EA di salvaguardia paesistico ambientale . Norme tecniche di attuazione ed indici: (art.24 NTA). Il titolo è riferito solamente al Terreno agricolo da destinare a strada Catasto Terreni Serrapetrona Foglio 5 p.174

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- (normativa di riferimento: PRG Serrapetrona)
L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

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

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ VILLA D'ARIA 5
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **201,00** Mq.

Si tratta di un edificio che si sviluppa a piano terra e seminterrato, costituente due unità immobiliari non

collegate con scala interna. La casa è all'interno del centro abitato di Villa d'Aria, in ottima posizione panoramica. La costruzione dell'edificio originario risale sicuramente al secolo scorso ma è stato oggetto di ristrutturazione e modifiche dal 1976 al 2000. La struttura è parzialmente in muratura e in telaio in c.a. Gli interni sono in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi e gli arredi. Il riscaldamento è assicurato da termoconvettori alimentati a metano e l'acqua calda sanitaria da boiler elettrico. Nell'ultima ristrutturazione la casa è stata ampliata ricavando al piano seminterrato un altro appartamento sovrastato da un'ampia terrazza con vista sul panorama montano. Il piano terra si estende per 115 mq con una terrazza di 40 mq; il piano seminterrato si estende per 86 mq. L'abitazione è fornita di una corte esclusiva di competenza pari a 264 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 418 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 485,47 Euro, indirizzo catastale: Nucleo abitato Villa d'Aria snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 18/01/200 n.121.1/2001
Variazione in atti dal 18/01/2001 (prot. n.8557) Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1990.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
- luminosità:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆
- impianti tecnici:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
- servizi:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Classe Energetica:



[187,9 KWh/Mq/anno]

Certificazione APE N. 1/2016 registrata in data 04/02/2016

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento	201,00	x	100 %	=	201,00
Totale:	201,00				201,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 201,00 x 650,00 = **130.650,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **130.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **65.325,00**

BENI IN SERRAPETRONA LOCALITÀ VILLA D'ARIA 5
TERRENO IN FASCIA DI RISPETTO
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 500/1000 (*** DATO OSCURATO ***) di **terreno in fascia di rispetto**, della superficie commerciale di **460,00** Mq.

Si tratta di un frustolo di terreno in forte pendenza confinante con l'abitazione facente parte il presente lotto parzialmente destinato dal PRG comunale alla costruzione di una strada pubblica a servizio dell'intero abitato di Villa d'Aria.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 174 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 460, reddito agrario 1,66 € reddito dominicale 0,83 € indirizzo catastale: serrapetrona, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1975 n.15378 in atti dal 15/02/1983
Istrumento (atto pubblico) del 18/12/1975 Voltura n.15378 in atti dal 15/02/1983 Repertorio n.34360 Rogante Bersiani di Tolentino Registrazione Sede Tolentino Volume 92 n.1615 del 29/12/1975

Il terreno presenta una forma rettangolare

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono camerino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: camerino.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- panoramicità:	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
- stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

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

terreno agricolo	460,00	x	100 %	=	460,00
Totale:	460,00				460,00

Valore di mercato:

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

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 460,00 x 3,00 = **1.380,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **1.380,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **690,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione parametrica ha fatto riferimento alle tabelle 2015 dei valori immobiliari medi del Comune di Serrapetrona elaborate dall'Agenzia del Territorio, aggiornate dallo scrivente in base alla qualità specifica dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Camerino, ufficio tecnico di Serrapetrona

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	201,00	0,00	130.650,00	65.325,00
B	terreno in fascia di rispetto	460,00	0,00	1.380,00	690,00

-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: € **66.015,00**

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:

€ **66.015,00**

data 05/02/2016

il tecnico incaricato
antonio vitagliano