

## TRIBUNALE DI MACERATA

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:

**R.G.E. 368/2014**

**Giudice: Luigi Reale**

### ELABORATO PERITALE

del 29/10/2015

*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. 368/2014 Macerata

**LOTTO 3**

BENI IN MACERATA

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

Macerata, frazione Villa Potenza:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ) di terreno residenziale, della superficie commerciale di 45.481,00 Mq.

Si tratta di terreni edificabili a Villa Potenza inseriti all'interno del cosiddetto "Piano Casa del Comune di Macerata" e contraddistinti in PRG come zona "PCL7". Il PCL7 è un intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, con prescrizioni particolari, oggetto di specifiche tecniche ed economiche per il quale risulta stipulato rapporto preconvenzionale, con atto prot. 46657/A del 10.10.2005, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60 delle NTA. Data la complessità del progetto in questione si rimanda agli allegati, nello specifico al certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente CTU dal Comune di Macerata in data 07/09/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1830, reddito agrario 12,76 €, reddito dominicale 9,45 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 796 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1653, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 9,82 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 797 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 4610, reddito agrario 29,76 €, reddito dominicale 27,38 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 14190, reddito agrario 91,61 €, reddito dominicale 84,28 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 130, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1660, reddito agrario 9,86 €, reddito dominicale 8,57 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 801 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 2355, reddito agrario 15,20 €, reddito dominicale 13,99 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1381, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 12350, reddito agrario 95,67 €, reddito dominicale 102,05 €, intestato a  
derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 812 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 3025, reddito agrario 23,43 €, reddito dominicale 25,00 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 813 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 120, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 814 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 1255, reddito agrario 9,72 €, reddito dominicale 10,37 €, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 818 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 922, reddito agrario 4,76 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a \_\_\_\_\_ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 45.481,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.732.625,67
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.732.625,67
- 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:	€. 3.732.625,67
- Data della valutazione:	29/10/2015

## 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 15/07/2009 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 77619/35809 di repertorio, iscritta il 16/07/2009 a Macerata ai nn. 2472/11318, a favore di Banca delle Marche spa, contro \_\_\_\_\_ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.900.000.

Importo capitale: 1.450.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Al presente atto si aggiunge una ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 28/12/2012. Si tratta di una RETTIFICA sottoscritta con Atto notarile pubblico (Alessandrini Calisti Claudio) il 28/11/2010 ai n.80491/38107 di repertorio e annotata il 28/12/2012 al Reg. generale n.16942 Reg. part. n.2867. Nell'atto di pignoramento il valore del mutuo è pari a 1.480.000,00 euro mentre nell'atto notarile il valore dell'ipoteca è pari a 1.450.000,00 euro.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro \_\_\_\_\_, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro \_\_\_\_\_ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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 1/1 (dal 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F29 n17 n796 n797 \_\_\_\_\_ (dal 17/12/2013).
- \_\_\_\_\_ (dal 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F29 p32 p305 p306 \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F29 p801 p802 \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F29 p810 \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818 \_\_\_\_\_

**6.2. Precedenti proprietari:**

- \_\_\_\_\_

quota di 1/1 (dal 10/10/1994 fino al 12/06/1996).  
Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818.

Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818.

Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818

#### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le particelle in oggetto ricadono all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, denominato "PCL7" per il quale risulta stipulato rapporto preconvenzionale, con atto prot. 46657/A del 10.10.2005.

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.87 del 30/10/2003, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di espansione - Intervento "PCL7". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.1-3-5-7-13-19-49-55-60 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 MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA TERRENO RESIDENZIALE

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (   
**residenziale**, della superficie commerciale di **45.481,00** Mq.

di terreno



*Descrizione della zona:*

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione:

- panoramicità:

*Descrizione dettagliata:*

*Consistenza:*

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

- di misurazione: *Superficie Territoriale (St)*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreni edificabili	45.481,00	x 100 %	= 45.481,00
<b>Totale:</b>	<b>45.481,00</b>		<b>45.481,00</b>

*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 stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali inedificati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (106,32 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

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

Valore superficie principale:  $45.481,00 \times 82,07 = 3.732.625,67$

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 3.732.625,67**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.732.625,67**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali inedificati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (106,32 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

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

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	45.481,00	0,00	3.732.625,67	3.732.625,67

-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:** €. 3.732.625,67

**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: €. 3.732.625,67

PROCEDURA N. R.G.E. 368/2014 Macerata

**LOTTO 4**

BENI IN TREIA

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

Treia via Elvidio Farabollini snc:

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1** ..... di  
**terreno residenziale**, della superficie commerciale di **1.425,00 Mq.**

Si tratta di due appezzamenti di terreno destinati ad area fabbricabile (zona PP1 sud). Si trovano in via Elvidio Farabollini, nella periferia ovest della città di Treia.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a .....  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013  
deriva da part.1063 già 681-687-516
- foglio 56 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 855, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a .....  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013  
deriva da part.1066 già 688-699

Il terreno presenta una forma rettangolare

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.425,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 577.053,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 577.053,75
- 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:	€ 577.053,75
- Data della valutazione:	29/10/2015

**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 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn.

15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro  
derivative da Concessione a  
garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 10 anni

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

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro  
derivative da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

**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:**

- Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077  
per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
- Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083  
per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).

**6.2. Precedenti proprietari:**

- per la quota di 1000/1000 (dal 08/01/1991 fino al 19/10/2004).  
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- per la quota di 1/1 (dal 19/10/2004 fino al 16/05/2007).  
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- per la quota  
di 1/1 (dal 16/05/2007 fino al 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- per la quota di 1/1 (dal 08/06/1985 fino al 08/01/1991).  
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083
- per la quota  
di 1/1 (dal 08/01/1991 fino al 17/12/2013).  
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

I due lotti (part. 1077 e 1083) rientrano nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PP1 sud", approvato con DCC n.32 del 26/09/2007, VARIANTE 2008 approvata con DCC n.40 del 23/06/2008 e convenzionato per edilizia residenziale pubblica (cubatura realizzabile 6.100 mc)

**7.1. Pratiche edilizie: Nessuna**

**7.2. Situazione urbanistica:**

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.58 del

27/11/1998, l'immobile ricade in zona C - Zona PP1 sud. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona C Art.21; Zona PP1 sud Art.3 (cubatura realizzabile 6.100mc). La zona PP1sud è oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica approvato con DCC n.32 del 26/09/2007 e Variante 2008 approvata con DCC n.40 del 23/06/2008

## 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 TREIA VIA ELVIDIO FARABOLLINI SNC **TERRENO RESIDENZIALE** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ) di terreno  
**residenziale**, della superficie commerciale di **1.425,00 Mq.**

Si tratta di due appezzamenti di terreno destinati ad area fabbricabile (zona PP1 sud). Si trovano in via Elvidio Farabollini, nella periferia ovest della città di Treia.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a ( )  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013  
deriva da part.1063 già 681-687-516
- foglio 56 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 855, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a ( )  
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013  
deriva da part.1066 già 688-699

Il terreno presenta una forma rettangolare

*Descrizione della zona:*

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

*Qualità e rating interno immobile:*

- esposizione:

- luminosità:

*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
Due lotti edificabili a residenziale	1.425,00	x 100 %	= 1.425,00
<b>Totale:</b>	<b>1.425,00</b>		<b>1.425,00</b>

*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 stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali ineditati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (94,60 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

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

Valore superficie principale:  $1.425,00 \times 404,95 = 577.053,75$

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):** €. **577.053,75**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **577.053,75**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali ineditati. In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

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

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.425,00	0,00	577.053,75	577.053,75

-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: €. 577.053,75

**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: €. 577.053,75

data 29/10/2015

il tecnico incaricato  
antonio vitagliano