



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

FALLIMENTARE

54/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. [REDACTED]

CURATORE:

Dott. [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2017

TECNICO INCARICATO:

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - FALLIMENTARE 54/2015

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 372,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedicata all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo A del presente lotto è rappresentato da un'abitazione, distinta al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 2-3, che si sviluppa su due piani: il livello terra (sub.2), con una superficie catastale di circa 310 mq, ospita una serie di vani destinati a deposito per le attività agricole; il primo livello (sub.3), servito da una scala interna, si sviluppa per circa 220 mq ed accoglie la parte residenziale costituita da cucina, soggiorno, bagno e quattro camere.

L'ispezione all'edificio è stata parziale per via dei danni recentemente inferti dal terremoto alla fabbrica: la struttura è in muratura portante, il solaio di piano terra è in voltine di acciaio e laterizio ma non si è potuto stabilire la natura del solaio di copertura (presumibilmente in travi di legno e pannelle in laterizio). L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza ma, sebbene siano presenti evidenti lesioni di origine sismica, non manifesta problemi di staticità.

Va segnalata una difformità tra lo stato di fatto e l'accatastamento limitatamente al piano primo: la porzione di edificio esposta a nord in aderenza al fabbricato originale non è stata riportata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala INTERNA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 306 mq, rendita 379,29 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.
- foglio 9 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano:

1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED]
Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Bricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedicata all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo B del presente lotto è rappresentato da un magazzino agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 5, che si sviluppa per circa 100 mq a livello terra, e che ospita diversi vani destinati a deposito, allevamento piccoli animali e un forno.

La struttura è in muratura portante e il solaio di copertura in travi di legno e pianelle in laterizio). L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza ma, sebbene siano presenti evidenti lesioni di origine sismica, non manifesta problemi di staticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 102,88 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED]
Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta
Ad un rilievo effettuato sul sito la superficie reale del fabbricato è pari a mq 105.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Cricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 134,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedicata all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che

dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo C del presente lotto è rappresentato da un magazzino agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 4, che si sviluppa per circa 130 mq a livello terra, composto da un unico vano ad uso deposito agricolo..

L'ispezione al fabbricato non è stata possibile per impossibilità di accesso attraverso la folta vegetazione spontanea che avvolge la struttura la quale versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 166,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Dricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 567,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo D del presente lotto è rappresentato da una stalla, distinta al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 6, che si sviluppa per circa 400 mq a livello terra, a cui sono aggregati un silos metallico e una serie di ripostigli per una superficie ulteriore di circa 170 mq (tra piano terra e piano primo).

L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 567 mq, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

Ericovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 287,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.



La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedicata all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo E del presente lotto è rappresentato da un fienile agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 112, che si sviluppa per circa 300 mq a livello terra; la struttura è in acciaio con copertura in lamiera metallica. L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 112 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 287 mq, rendita 355,74 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Rep.4155 del 26/11/2010. Nota di voltura del 04/12/2015 prot. MC0087804
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

F terreno agricolo a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 29.701,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è composto da porzioni di terreno su cui insistono diversi manufatti, un tempo a servizio dell'attività produttiva agricola: un'abitazione su due livelli, due magazzini agricoli, una stalla collegata ad un silos metallico per mangimi, un fienile. Nella presente perizia il corpo F, facente parte del lotto n°18, è costituito dalle particelle di terreno (Foglio 9 partt.34-75-108-134) più prossime ai manufatti edilizi e che presentano caratteristiche di acclività, di panoramicità e di accesso migliori rispetto ai fondi circostanti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5684, reddito agrario 19,08 €, reddito dominicale 17,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 6290, reddito agrario 32,49 €, reddito dominicale 27,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 10197, reddito agrario 52,66 €, reddito dominicale 44,76 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 6250, reddito agrario 2,98 €, reddito dominicale 19,37 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 1280, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 4,96 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	31.166,85 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 598.072,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 598.072,50
Data della valutazione:	16/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si segnala che in data 26/11/13 con il Prot.n81063 dell'ufficio Registro di Macerata è stato registrato un Contratto di comodato tra la Sig.ra ***, in qualità di rappresentante legale della ditta *** con sede a Monte San Giusto, ed il Sig. ***, nato a Macerata il 28/07/1957, con il quale si concede al Sig. *** a titolo di comodato ai sensi degli Artt. 1803 e seguenti del Codice Civile, il fondo rustico sito nel Comune di Macerata, Contrada Isola, censito al NCT del medesimo Comune al foglio 9 partt. 17-18-19-21-31-32-34-52-56-75-77-78-108-134. Con tale comodato si mette a disposizione il Sig. *** per l'uso sui terreni appartenenti ai lotti 18 e 19 della presente perizia, a meno delle partt. 112-132.

Detto contratto è a tempo indeterminato e può essere rescisso dal comodante per la totalità o parzialità della superficie ai sensi dell'Art. 1810 del Codice Civile dandone preavviso per A/R 6 mesi prima del rilascio.

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:

Vincoli urbanistici, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizioni presso Conservatoria dei registri Immobiliari.

Nell'atto di divisione Rep. 4348 del 29/09/1988 a carico delle particelle 17-18-19-21-31-32-33-77-56-75-34-52-78 (e successive derivanti da frazionamenti) sono stati identificati i seguenti vincoli di inedificabilità a favore del Comune di Macerata, trascritti come segue, presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Macerata: - 01/07/1975 - n°3680 Reg. Part.; - 15/07/1980 - n°5641 Reg. Part.; - 11/11/1975 - n°6401 Reg. Part.; - 14/06/1976 - n°4421 Reg. Part. - 15/02/1977 - n°1293 Reg. Part; aventi per oggetto i fondi rustici sopra descritti ed assegnati ad ***.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

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:

Nella nota di trascrizione dell'atto giudiziario Rep 4155 l'aparticella 112 è stata erroneamente trattata come terreno e non come fabbricato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Decreto di trasferimento Trib. Macerata (dal 26/11/2010), con atto stipulato il 26/11/2010 a firma di Tribunale Macerata ai nn. 4155 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Macerata ai nn. 11210/17936, in forza di Decreto di trasferimento Trib. Macerata.

Si segnala che nella sezione "B-Immobili" della trascrizione sono richiamate le seguenti particelle catastali: 17-18-19-21-31-32-34 (ora 108-76)-52-56-75-77-78-83 (ora 134-133)-108-110 (ora 132)-112.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di divisione (dal 29/09/1988 fino al 21/07/1999), con atto stipulato il 29/09/1988 a firma di Notaio [redacted] di Recanati ai nn. 4348 di repertorio, trascritto il 05/10/1988 a Macerata ai nn. 6981/9980, in forza di Atto di divisione. Nell'atto di divisione del 29/09/1988 Rep.4348 le particelle 17-18-19-21-31-32-33-77-56 sono state trasferite a *** per l'intero mentre le particelle 75-34-52-78 sono state trasferite per la quota di 1/2.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 21/07/1999 fino al 26/11/2010), con atto stipulato il 21/07/1999 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 61056 di repertorio, trascritto il 22/07/1999 a Macerata ai nn. 6088/9413, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La completa documentazione relativa alla situazione urbanistica del lotto è riportata nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Macerata il 04/08/2015 con Prot. 43925/2015 e riportato in copia negli allegati alla presente perizia.

Si riportano di seguito le destinazioni urbanistiche presenti nel certificato:

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 18pz-19pz-21-32pz-34pz-52pz-56pz-75pz-108pz-112-132pz-134pz - è indicata come "zona agricola di interesse paesistico", regolata dagli Artt.1-3-25- 26-27-60 delle NTA;

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 17-18pz-19pz-31-32pz-34pz-52pz-56pz-75pz-77-78-108pz-132pz-134pz- è indicata come "zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale",



regolata dagli Artt.1-3-25-26-27-28-60 delle NTA;

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 17pz-18pz-19pz-31pz-32pz-52pz-56pz-75pz-78pz- è riportato elemento significativo del patrimonio botanico vegetazionale diffuso nel paesaggio agrario, vegetazione ripariale, regolata dagli Artt.1-3-45-51-60 delle NTA;

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 18pz-19pz-21pz- è riportato elemento significativo del patrimonio botanico vegetazionale diffuso nel paesaggio agrario, vegetazione stradale, regolata dagli Artt.1-3-45-51-60 delle NTA;

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 34pz-52pz-75pz-134pz- è indicata come area destinata alla viabilità, regolata dagli Artt.1-3-31-32-45-50-54-60 delle NTA;

- l'area identificata in Catasto al Foglio 9 con le partt. 19pz-34pz-52pz-75pz-78pz-132pz-134pz- è assoggettata vincolo di inedificabilità a protezione del nastro stradale, regolata dagli Artt.1-3-45-50-60 delle NTA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona agricola di interesse paesistico - Zona agricola di salvaguardia paesistico ambientale - . Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt.1-3-25-26-27-28-45-50-51-54-60 delle NTA del PRG

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale della part. 132 sub 3 non viene riportata una porzione di fabbricato che esiste nella realtà.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento porzione di fabbricato esistente.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

1 ACCATASTAMENTO: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 9 part 132 sub 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella trascrizione dell'atto giudiziario del 26/11/2010 Rep41/55, la particella 112 del foglio 9 è stata indicata come terreno e pertanto deve essere riportata come fabbricato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento trascrizione ipotecaria.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- I AGGIORNAMENTO TRASCRIZIONE IPOTECARIA: €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Foglio 9 part. 112

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 372,85 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo A del presente lotto è rappresentato da un'abitazione, distinta al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 2-3, che si sviluppa su due piani: il livello terra (sub.2), con una superficie catastale di circa 310 mq, ospita una serie di vani destinati a deposito per le attività agricole; il primo livello (sub.3), servito da una scala interna, si sviluppa per circa 220 mq ed accoglie la parte residenziale costituita da cucina, soggiorno, bagno e quattro camere.

L'ispezione all'edificio è stata parziale per via dei danni recentemente inferti dal terremoto alla fabbrica: la struttura è in muratura portante, il solaio di piano terra è in voltine di acciaio e laterizio ma non si è potuto stabilire la natura del solaio di copertura (presumibilmente in travi di legno e pannelle in laterizio). L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza ma, sebbene siano presenti evidenti lesioni di origine sismica, non manifesta problemi di staticità.

Va segnalata una difformità tra lo stato di fatto e l'accatastamento limitatamente al piano primo: la porzione di edificio esposta a nord in aderenza al fabbricato originale non è stata riportata nella planimetria catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala INTERNA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 306 mq, rendita 379,29 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.
- foglio 9 particella 132 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 333,11 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
Coerenze: Beni della stessa ditta

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non si esegue l'APE perchè l'involucro è danneggiato e date le condizioni di manutenzione non è possibile eseguire il rilievo e quindi rilevare correttamente lo stato di fatto. - (punto 7 allegato 1 linee guida nazionali art.3 decreto A.P.E.)

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
ABITAZIONE:	ZONA		

DEPOSITO AL PIANO TERRA		306,00	x	50 %	=	153,00
ABITAZIONE:						
APPARTAMENTO	PIANO	219,85	x	100 %	=	219,85
PRIMO						
Totale:		525,85				372,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'attribuzione del valore medio da applicare alle abitazioni in zone agricole, si è fatto riferimento ai prezzi indicati nelle tabelle riportate dall'Agenzia del Territorio che prevedono per l'anno 2016 nella provincia di Macerata (Zona extraurbana S. Maria del Monte a Macerata) dei valori che vanno da un minimo di 550 euro/mq ad un massimo di 820 euro/mq. Considerando le condizioni e lo stato di manutenzione del fabbricato e la tipologia in zona agricola, si ritiene equo applicare il valore minimo di 550 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 372,85 x 550,00 = 205.067,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 205.067,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 205.067,50

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 105,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e

telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo B del presente lotto è rappresentato da un magazzino agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 5, che si sviluppa per circa 100 mq a livello terra, e che ospita diversi vani destinati a deposito, allevamento piccoli animali e un forno.

La struttura è in muratura portante e il solaio di copertura in travi di legno e pianelle in laterizio). L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza ma, sebbene siano presenti evidenti lesioni di origine sismica, non manifesta problemi di staticità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 83 mq, rendita 102,88 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA 41, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
- Coerenze: Beni della stessa ditta
- Ad un rilievo effettuato sul sito la superficie reale del fabbricato è pari a mq 105.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	pessimo	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
MAGAZZINO AGRICOLO	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	105,00				105,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,00 x 250,00 = 26.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 26.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 26.250,00

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO C

ricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 134,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo C del presente lotto è rappresentato da un magazzino agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 4, che si sviluppa per circa 130 mq a livello terra, composto da un unico vano ad uso deposito agricolo.

L'ispezione al fabbricato non è stata possibile per impossibilità di accesso attraverso la folta vegetazione spontanea che avvolge la struttura la quale versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 4,90. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 134 mq, rendita 166,09 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014

Coerenze: Beni della stessa ditta

Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
MAGAZZINO AGRICOLO	134,00	x	100 %	=	134,00
Totale:	134,00				134,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,00 x 150,00 = 20.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.100,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.100,00

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO D

ricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 567,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una

vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo D del presente lotto è rappresentato da una stalla, distinta al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 132 sub 6, che si sviluppa per circa 400 mq a livello terra, a cui sono aggregati un silos metallico e una serie di ripostigli per una superficie ulteriore di circa 170 mq (tra piano terra e piano primo).

L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 132 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 567 mq, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA piano: T intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notaio [REDACTED] Rep.16453 del 01/12/2014
- Coerenze: Beni della stessa ditta
- Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
STALLA	567,00	x	100 %	=	567,00
Totale:	567,00				567,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 567,00 x 250,00 = 141.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 141.750,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 141.750,00

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

RICOVERO ANIMALI

DI CUI AL PUNTO E

ricovero animali a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 287,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di indagine è costituito da un fondo agricolo con fabbricati sito in Località Isola, nelle vicinanze dell'incrocio fra l'omonima strada vicinale e la strada provinciale Potentina.

La distanza dal centro abitato di Macerata è di circa 7 km e le frazioni più vicine sono Madonna del Monte e Montanello.

La zona è agricola ma sono frequenti edifici residenziali con tipologie che ricadono nel genere villa o villino, con posizioni panoramiche di elevato valore.

L'intero lotto è composto da un terreno di circa 3 ettari su cui insistono diversi fabbricati: un'abitazione su due piani, un magazzino con forno, un silos metallico per mangimi animali, un deposito, una stalla con pollaio e un altro magazzino. Tutto il complesso è quanto rimane di una vecchia attività agricola dedita all'allevamento di animali. Al lotto si può avere accesso, oltre che dalla corte colonica, anche direttamente dalla strada provinciale Potentina, nei pressi dell'incrocio per S. Maria del Monte. I servizi della zona sono essenziali: esiste il collegamento alla rete elettrica e telefonica, mentre sono assenti gli allacci alla fognatura comunale e alla linea del gas metano che dista circa 200 metri (strada provinciale).

Il corpo E del presente lotto è rappresentato da un fienile agricolo, distinto al catasto fabbricati al Foglio 9 part. 112, che si sviluppa per circa 300 mq a livello terra; la struttura è in acciaio con copertura in lamiera metallica. L'edificio versa in un generale stato di abbandono e fatiscenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 112 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 287 mq, rendita 355,74 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Rep.4155 del 26/11/2010. Nota di voltura del 04/12/2015 prot. MC0087804
Coerenze: Beni della stessa ditta
Data l'impossibilità di accedere a tutti i lati del fabbricato, non è stato possibile effettuare un rilievo completo per stabilire la reale superficie.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	
FIENILE	287,00	x	100 %	=	287,00
Totale:	287,00				287,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 287,00 x 200,00 = 57.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 57.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 57.400,00

BENI IN MACERATA CONTRADA ISOLA 41

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

terreno agricolo a MACERATA CONTRADA ISOLA 41, della superficie commerciale di 29.701,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente lotto è composto da porzioni di terreno su cui insistono diversi manufatti, un tempo a servizio dell'attività produttiva agricola: un'abitazione su due livelli, due magazzini agricoli, una stalla collegata ad un silos metallico per mangimi, un fienile. Nella presente perizia il corpo F, facente parte del lotto n°18, è costituito dalle particelle di terreno (Foglio 9 partt.34-75-108-134) più prossime ai manufatti edilizi e che presentano caratteristiche di acclività, di panoramicità e di accesso migliori riapetto ai fondi circostanti.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 134 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 5684, reddito agrario 19,08 €, reddito dominicale 17,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 6290, reddito agrario 32,49 €, reddito dominicale 27,61 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 108 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO 3, superficie 10197, reddito agrario 52,66 €, reddito dominicale 44,76 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 6250, reddito agrario 2,98 €, reddito dominicale 19,37 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/3, superficie 1280, reddito agrario 7,27 €, reddito dominicale 4,96 €, indirizzo catastale: CONTRADA ISOLA, intestato a *** DATO OSCURATO ***

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 MACERATA, MONTELUPONE, POTENZA PICENA, RECANATI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: ARENA SFERISTERIO.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
TERRENI F.9 PART.134 - SEMINATIVO	5.684,00	x	100 %	=	5.684,00
TERRENI F.9 PART.34 - SEMINATIVO ARBORATO	6.290,00	x	100 %	=	6.290,00
TERRENI F.9 PART.108 - SEMINATIVO ARBORATO	10.197,00	x	100 %	=	10.197,00
TERRENI F.9 PART.75 - SEMINATIVO	6.250,00	x	100 %	=	6.250,00
TERRENI F.9 PART.32 - SEMINATIVO	1.280,00	x	100 %	=	1.280,00
Totale:	29.701,00				29.701,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'attribuzione del valore medio da applicare ai fondi agricoli diversificati per qualità, si è fatto riferimento ai prezzi indicati nelle tabelle riportate dall'Agenzia del Territorio che prevedono per l'anno 2013 nella provincia di Macerata (Regione agraria n°6 limitatamente alle colline litoranea di Macerata) dei valori che vanno da un minimo di 3.300 euro/ha ad un massimo di 20.200 euro/ha.

Applicando le opportune perequazioni si ottiene un valore medio di euro 2,00 al mq.

Considerando però che il terreno in questione è a servizio degli immobili rurali posti sulle part.132 e 112 e che può essere passibile di una trasformazione a carattere residenziale, si ritiene equo applicare un valore pari a 5,00 euro a mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29.701,00 x 5,00 = 148.505,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 148.505,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 148.505,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Macerata, osservatori del mercato immobiliare osservatorio mercato immobiliare prov. di Macerata

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	372,85	0,00	205.067,50	205.067,50
B	ricovero animali	105,00	0,00	26.250,00	26.250,00
C	ricovero animali	134,00	0,00	20.100,00	20.100,00
D	ricovero animali	567,00	0,00	141.750,00	141.750,00
E	ricovero animali	287,00	0,00	57.400,00	57.400,00

F	terreno agricolo	29.701,00	0,00	148.505,00	148.505,00
				599.072,50 €	599.072,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 598.072,50

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: € 598.072,50