



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

88/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

BRUNO SIMONI

CF:SMNBRN77C04B474A

con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4

telefono: 3382518424

fax: 0733263589

email: brunosimoni@libero.it

PEC: bruno.simoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a APIRO VIA SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **96,85** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Apiro (MC) in via San Salvatore, trattasi di un ufficio in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per un piano fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di una scala esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in parte in calcestruzzo armato e in parte in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in letero-cemento e la scala di collegamento esterna è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Porzione del tetto con falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio e, l'altra porzione di tetto di tipo piana (terrazzo) con parapetti in ringhiera di alluminio verniciata. Esternamente i prospetti sono intonacati e non tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 - T, è composta da n. 2 uffici, w.c., archivio e cucina, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in alluminio verniciato. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione media di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione media, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.00 - 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 218 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA S. SALVATORE N. 9, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.476,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.476,25
Data della valutazione:	10/01/2022

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/05/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5323 - R.P. 4029, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 04/08/2008 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 12510 - R.P. 8028, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/04/2002), con atto stipulato il 06/04/2002 a firma di NOTAIO GINESI PIER LUIGI ai nn. REP. 46857 di repertorio, trascritto il 12/04/2002 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 4979 - R.P. 3576

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1 (fino al 06/04/2002)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **29/2003**, intestata a _____, per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE, RECINZIONE LOTTO E SISTEMAZIONE AREA IN GRADONI, rilasciata il 05/05/2003 con il n. PROTOCOLLO N. 3067/2003 di protocollo.
PRATICA EDILIZIA N. 15/2003 - CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/2003 - PROTOCOLLO N. 3067/2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO IN ADIACENZA ALL'ESISTENTE, ELIMINAZIONE DI N. 1 PIANO, REALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA, REALIZZAZIONE DI TERRAZZO E DIVERSA SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ELABORATO PLANIMETRICO ERRATO
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APIRO VIA SAN SALVATORE

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a APIRO VIA SAN SALVATORE, della superficie commerciale di **96,85** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Apiro (MC) in via San Salvatore, trattasi di un ufficio in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per un piano fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di una scala esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in parte in calcestruzzo armato e in parte in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in letero-cemento e la scala di collegamento esterna è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Porzione del tetto con falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio e, l'altra porzione di tetto di tipo piana (terrazzo) con parapetti in ringhiera di alluminio verniciata. Esternamente i prospetti sono intonacati e non



tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 - T, è composta da n. 2 uffici, w.c., archivio e cucina, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in alluminio verniciato. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione media di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione media, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.00 - 2.45. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 218 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA S. SALVATORE N. 9, piano: S1-T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Apiro (MC) in via San Salvatore, trattasi di un ufficio in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per un piano fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di una scala esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in parte in calcestruzzo armato e in parte in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in letero-cemento e la scala di collegamento esterna è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Porzione del tetto con falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio e, l'altra porzione di tetto di tipo piana (terrazzo) con parapetti in ringhiera di alluminio verniciata. Esternamente i prospetti sono intonacati e non tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 - T, è composta da n. 2 uffici, w.c., archivio e cucina, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in alluminio verniciato. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione media di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione media, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

CLASSE ENERGETICA:



[145,91 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220110-043002-18178 registrata in data 10/01/2022



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
UFFICIO	85,80	x	100 %	=	85,80
TERRAZZO PORZIONE FINO A 25 MQ	25,00	x	30 %	=	7,50
TERRAZZO PORZIONE OLTRE I 25 MQ	35,50	x	10 %	=	3,55
Totale:	146,30				96,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,85 x 650,00 = **62.952,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.952,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.476,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di APIRO, osservatori del mercato immobiliare OMI



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	ufficio	96,85	0,00	62.952,50	31.476,25
				62.952,50 €	31.476,25 €

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: **€. 31.476,25**

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: **€. 31.476,25**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a APIRO, della superficie commerciale di **48.538,70** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.380 mq), n. 5 (porzione di 2.200 mq) hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona E. Zone destinate ad attività agro-silvo-pastorali, articolo delle N.T.A. n. 58. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti costruzioni per attività agricole nei limiti e standart stabiliti dalla L.R. 13/1990. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova edificazione delle abitazioni a servizio delle attività agricole e zootecniche devono seguire le prescrizioni relative alla Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali, mentre per gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alla Classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali e comunque in conformità alla L.R. 13/1990.

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.480 mq), n. 4, n. 5 (porzione di 6.070 mq), n. 35, n. 36 e n. 49 hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona ZTA. Zone di tutela ambientale, articolo delle N.T.A. n. 60. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume e senza previa demolizione. Non sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni ed interventi di demolizione-ricostruzione. Destinazioni d'uso: Terreni agricoli, pascoli, formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale. Unicamente per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/1990, sono consentite le destinazioni d'uso di residenze, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e della pastorizia. Destinazioni ammesse- Percorsi ciclo-pedonali, piazzole di sosta, punti di ristoro con strutture removibili esclusivamente in legno e di H max = 3 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 13330, reddito agrario 44,75 €, reddito dominicale 27,54 €
- foglio 52 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 8270, reddito agrario 27,76 €, reddito dominicale 17,08 €
- foglio 52 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 840, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €
- foglio 52 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 8410, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 2,17 €
- foglio 52 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 6, superficie 23300, reddito agrario 66,18 €, reddito dominicale 42,12 €
- foglio 52 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 4860, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,50 €

Presenta una forma pseudorettangolareIl terreno



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 2/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, trascritto il 25/10/1997 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11044 - R.P. 8552

per la quota di 1/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 22/06/2002), trascritto il 16/06/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8189 - R.P. 5228

per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/05/2003), con atto stipulato il 23/05/2003 a firma di NOTAIO GINESI PIER LUIGI ai nn. REP. 48926 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7161 - R.P. 4635

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 21 DEL 31.07.2013, l'immobile ricade in zona E - ZONE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 58. Il titolo è riferito solamente al PORZIONE DELLE PARTICELLE NN. 1 E 5 DEL FOGLIO N. 52.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. N. 21 DEL 31.07.2013, l'immobile ricade in zona ZTA - ZONA DI TUTELA AMBIENTALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 60. Il titolo è riferito solamente al PORZIONE DELLE PARTICELLE NN. 1 - 5 E PARTICELLE 4 - 35 - 36 - 49 DEL FOGLIO N. 52.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN APIRO

TERRENO AGRICOLO



DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a APIRO, della superficie commerciale di **48.538,70** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.380 mq), n. 5 (porzione di 2.200 mq) hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona E. Zone destinate ad attività agro-silvo-pastorali, articolo delle N.T.A. n. 58. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti costruzioni per attività agricole nei limiti e standart stabiliti dalla L.R. 13/1990. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova edificazione delle abitazioni a servizio delle attività agricole e zootecniche devono seguire le prescrizioni relative alla Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali, mentre per gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alla Classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali e comunque in conformità alla L.R. 13/1990.

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.480 mq), n. 4, n. 5 (porzione di 6.070 mq), n. 35, n. 36 e n. 49 hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona ZTA. Zone di tutela ambientale, articolo delle N.T.A. n. 60. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume e senza previa demolizione. Non sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni ed interventi di demolizione-ricostruzione. Destinazioni d'uso: Terreni agricoli, pascoli, formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale. Unicamente per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/1990, sono consentite le destinazioni d'uso di residenze, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e della pastorizia. Destinazioni ammesse- Percorsi ciclo-pedonali, piazzole di sosta, punti di ristoro con strutture removibili esclusivamente in legno e di H max = 3 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 13330, reddito agrario 44,75 €, reddito dominicale 27,54 €
- foglio 52 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 8270, reddito agrario 27,76 €, reddito dominicale 17,08 €
- foglio 52 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 840, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €
- foglio 52 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 8410, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 2,17 €
- foglio 52 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 6, superficie 23300, reddito agrario 66,18 €, reddito dominicale 42,12 €
- foglio 52 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 4860, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,50 €

Presenta una forma pseudorettangolareIl terreno

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 ANCONA (AN)).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 



panoramicità: al di sopra della 
media

stato di manutenzione generale: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.380 mq), n. 5 (porzione di 2.200 mq) hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona E. Zone destinate ad attività agro-silvo-pastorali, articolo delle N.T.A. n. 58. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti costruzioni per attività agricole nei limiti e standart stabiliti dalla L.R. 13/1990. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova edificazione delle abitazioni a servizio delle attività agricole e zootecniche devono seguire le prescrizioni relative alla Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali, mentre per gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alla Classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali e comunque in conformità alla L.R. 13/1990.

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.480 mq), n. 4, n. 5 (porzione di 6.070 mq), n. 35, n. 36 e n. 49 hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona ZTA. Zone di tutela ambientale, articolo delle N.T.A. n. 60. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume e senza previa demolizione. Non sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni ed interventi di demolizione-ricostruzione. Destinazioni d'uso: Terreni agricoli, pascoli, formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale. Unicamente per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/1990, sono consentite le destinazioni d'uso di residenze, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e della pastorizia. Destinazioni ammesse- Percorsi ciclo-pedonali, piazzole di sosta, punti di ristoro con strutture removibili esclusivamente in legno e di H max = 3 ml.

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
PASCOLO CESPUGLIATO - PARTICELLE NN. 1-36	5.700,00	x	24 %	=	1.368,00
SEMINATIVO PARTICELLE NN. 4-5-35	44.900,00	x	100 %	=	44.900,00
BOSCO CEDUO - PARTICELLA N. 49	8.410,00	x	27 %	=	2.270,70
Totale:	59.010,00				48.538,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.380 mq), n. 5 (porzione di 2.200 mq) hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona E. Zone destinate ad attività agro-silvo-pastorali, articolo delle N.T.A. n. 58. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti costruzioni per attività agricole nei limiti e standart stabiliti dalla L.R. 13/1990. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova edificazione delle abitazioni a servizio delle attività agricole e zootecniche devono seguire le prescrizioni relative alla Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali, mentre per gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alla Classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali e comunque in conformità alla L.R. 13/1990.

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.480 mq), n. 4, n. 5 (porzione di 6.070 mq), n. 35, n. 36 e n. 49 hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona ZTA. Zone di tutela ambientale, articolo delle N.T.A. n. 60. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume e senza demolizione. Non sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni ed interventi di demolizione-ricostruzione. Destinazioni d'uso: Terreni agricoli, pascoli, formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale. Unicamente per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/1990, sono consentite le destinazioni d'uso di residenze, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e della pastorizia. Destinazioni ammesse- Percorsi ciclo-pedonali, piazzole di sosta, punti di ristoro con strutture removibili esclusivamente in legno e di H max = 3 ml.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48.538,70 x 1,23 = **59.702,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.702,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.801,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni similari a quello in esame.

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

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	terreno agricolo	48.538,70	0,00	59.702,60	39.801,73
				59.702,60 €	39.801,73 €

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: **€. 39.801,73**

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: **€. 39.801,73**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **226,06** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva per n. 2 piani fuori terra, è dotato di una scala di collegamento interna ed è in parte libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano T (abitazione) e 1 (soffitta), è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno, soffitta e n. 3 balconi. Le pareti del piano terra sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Al piano primo la soffitta è al grezzo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00 - 3.07. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2/A, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

B appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **113,21** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, è dotato di una scala di collegamento esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, e balcone. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

C deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **31,16** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà



L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto a capanna e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono in pietra a facciavista. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in mattoni di cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,96 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

D deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **57,60** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura in parte crollata sono in legno. Il tetto a pendenza unica con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono parzialmente intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da n. 3 vani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita 5.820,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

E box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto di tipo piano. Esternamente i prospetti sono intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in cls.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

F box doppio a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **138,11** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da n. 2 vani rimessa e una cantina. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in parte in mattoni di cotto e in parte in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

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



2.60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 117 mq, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

G **box singolo** a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **38,79** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

H **box singolo** a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **46,89** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in mattoni di cotto. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

I **deposito artigianale** a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un edificio quasi totalmente crollato (unità collabenti). L'epoca di costruzione si attesta presumibilmente nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano terra, ed è libero su quattro lati. I resti della struttura portante verticale sono in muratura.

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

- foglio 11 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	827,46 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:	€. 200.133,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.133,47
Data della valutazione:	10/01/2022

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2008 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 12510 - R.P. 8028, a favore di _____, contro _____ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 15/05/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5323 - R.P. 4029, a favore di _____, contro _____ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 2/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, trascritto il 25/10/1997 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11044 - R.P. 8552

per la quota di 1/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 22/06/2002), trascritto il 16/06/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8189 - R.P. 5228

per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/05/2003), con atto stipulato il 23/05/2003 a firma di NOTAIO GINESI PIER LUIGI ai nn. REP. 48926 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7161 - R.P. 4635

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/89**, intestata a _____, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PICCOLO LOCALE AD USO AGRICOLA SITO IN LOC. RENARI., presentata il 28/08/1988 con il n. PROT.N. 1423 di protocollo, rilasciata il 11/01/1989 con il n. 1/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNO N. 4 DEL FOGLIO 11 PARTICELLA N. 450.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 1/89 - PRATICA EDILIZIA N. 13/88

DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA' EDILIZIA N. **25/200**, intestata a _____, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI SOMMA URGENZA A SPESE PROPRIE., presentata il 16/10/2000 con il n. PROT. N. 2043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUBALTERNI 2-3 DEL FOGLIO N. 11 PARTICELLA N. 450

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ELABORATO PLANIMETRICO ERRATO, errata rappresentazione grafica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **226,06** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva per n. 2 piani fuori terra, è dotato di una scala di collegamento interna ed è in parte libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano T (abitazione) e 1 (soffitta), è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno, soffitta e n. 3 balconi. Le pareti del piano terra sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Al piano primo la soffitta è al grezzo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00 - 3.07. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2/A, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1976.

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva per n. 2 piani fuori terra, è dotato di una



scala di collegamento interna ed è in parte libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano T (abitazione) e 1 (soffitta), è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno, soffitta e n. 3 balconi. Le pareti del piano terra sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Al piano primo la soffitta è al grezzo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

CLASSE ENERGETICA:



[179,94 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220110-043040-18176 registrata in data 10/01/2022

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
APPARTAMENTO	109,56	x	100 %	=	109,56
BALCONE 1	4,95	x	30 %	=	1,49
BALCONE 2	13,09	x	30 %	=	3,93
BALCONE 3	13,09	x	30 %	=	3,93
SOFFITTA	214,32	x	50 %	=	107,16
Totale:	355,01				226,06

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 226,06 x 550,00 = **124.332,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 124.332,45
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 82.888,30

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **113,21** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, è dotato di una scala di collegamento esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, e balcone. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, è dotato di una



scala di collegamento esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, e balcone. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

CLASSE ENERGETICA:



[169,27 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220110-043040-18177 registrata in data 10/01/2022

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
APPARTAMENTO	111,72	x	100 %	=	111,72
BALCONE	4,95	x	30 %	=	1,49
Totale:	116,67				113,21

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,21 x 550,00 = **62.262,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.262,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.508,50**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI



DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **31,16** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto a capanna e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono in pietra a facciata. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in mattoni di cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,96 MT. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto a capanna e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono in pietra a facciata. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in mattoni di cotto.

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
-------------	-------------	--------	-------------



DEPOSITO	31,16	x	100 %	=	31,16
Totale:	31,16				31,16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31,16 x 350,00 = **10.906,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.906,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.270,67**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **57,60** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura in parte crollata sono in legno. Il tetto a pendenza unica con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono parzialmente intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da n. 3 vani.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita 5.820,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono



sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura in parte crollata sono in legno. Il tetto a pendenza unica con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono parzialmente intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da n. 3 vani.

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
DEPOSITO	57,60	x	100 %	=	57,60
Totale:	57,60				57,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,60 x 200,00 = **11.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **11.520,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **7.680,00**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO E

box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **18,15** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto di tipo piano. Esternamente i prospetti sono intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in cls.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto di tipo piano. Esternamente i prospetti sono intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in cls.

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
RIMESSA	18,15	x	100 %	=	18,15
Totale:	18,15				18,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,15 x 350,00 = **6.352,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.352,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.235,00**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO F

box doppio a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **138,11** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da n. 2 vani rimessa e una cantina. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in parte in mattoni di cotto e in parte in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.60. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 117 mq, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1



L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da n. 2 vani rimessa e una cantina. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in parte in mattoni di cotto e in parte in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

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
RIMESSA	138,11	x	100 %	=	138,11
Totale:	138,11				138,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili



similari a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,11 x 300,00 = **41.433,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.433,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.622,00**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO G

box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **38,79** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,46. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

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
RIMESSA	38,79	x	100 %	=	38,79
Totale:	38,79				38,79

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,79 x 350,00 = **13.576,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.576,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.051,00



box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **46,89** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà



L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in mattoni di cotto. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 450 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato.

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in mattoni di cotto. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

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
RIMESSA	46,89	x	100 %	=	46,89
Totale:	46,89				46,89



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46,89 x 300,00 = **14.067,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.067,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.378,00**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO I

deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **157,50** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un edificio quasi totalmente crollato (unità collabenti). L'epoca di costruzione si attesta presumibilmente nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano terra, ed è libero su quattro lati. I resti della struttura portante verticale sono in muratura.

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

- foglio 11 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un edificio quasi totalmente crollato (unità collabenti). L'epoca di costruzione si attesta presumibilmente nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano terra, ed è libero su quattro lati. I resti della struttura portante verticale sono in muratura.

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
UNITA' COLLABENTI	157,50	x	100 %	=	157,50
Totale:	157,50				157,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 157,50 x 100,00 = **15.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato utile commerciale, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di immobili simili a quello in esame. I valori di mercato attribuiti, tengono conto oltre al bene in esame, anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POGGIO SAN VICINO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	226,06	0,00	124.332,45	82.888,30
B	appartamento	113,21	0,00	62.262,75	41.508,50
C	deposito artigianale	31,16	0,00	10.906,00	7.270,67
D	deposito artigianale	57,60	0,00	11.520,00	7.680,00
E	box singolo	18,15	0,00	6.352,50	4.235,00
F	box doppio	138,11	0,00	41.433,00	27.622,00
G	box singolo	38,79	0,00	13.576,50	9.051,00
H	box singolo	46,89	0,00	14.067,00	9.378,00
I	deposito artigianale	157,50	0,00	15.750,00	10.500,00
				300.200,20 €	200.133,47 €

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: **€. 200.133,47**

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:	€. 200.133,47



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **85.837,00** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

I terreni oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica "E" zona agricola. Zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e comunque in ottemperanza alla legge regionale dell'08.03.1990 n. 13 (norme edilizie per il territorio agricolo).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 8700, reddito agrario 33,70 €, reddito dominicale 20,22 €
- foglio 11 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 890, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 3,22 €
- foglio 11 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 1610, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 3,33 €
- foglio 11 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 3 , superficie 7250, reddito agrario 35,57 €, reddito dominicale 24,34 €
- foglio 11 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 25890, reddito agrario 133,71 €, reddito dominicale 73,54 €
- foglio 11 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4 , superficie 14370, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 33,40 €
- foglio 11 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 24640, reddito agrario 95,44 €, reddito dominicale 57,26 €
- foglio 11 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 4, superficie 4770, reddito agrario 18,48 €, reddito dominicale 12,32 €

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	85.837,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.675,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.675,33
Data della valutazione:	10/01/2022



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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 04/08/2008 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 12510 - R.P. 8028, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 15/05/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5323 - R.P. 4029, a favore di _____, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 2/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA, trascritto il 25/10/1997 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11044 - R.P. 8552

____ per la quota di 1/9, in forza di SUCCESSIONE TESTAMENTARIA (dal 22/06/2002), trascritto il 16/06/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 8189 - R.P. 5228

____ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/05/2003), con atto stipulato il 23/05/2003 a firma di NOTAIO GINESI PIER LUIGI ai nn. REP. 48926 di repertorio, trascritto il 27/05/2003 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7161 - R.P. 4635



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera D.P.G.R.M. n. 26724 DEL 30.12.1985, l'immobile ricade in zona "E" ZONA AGRICOLA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di **85.837,00** mq per la quota di 2/3 di piena proprietà

I terreni oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica "E" zona agricola. Zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e comunque in ottemperanza alla legge regionale dell'08.03.1990 n. 13 (norme edilizie per il territorio agricolo).

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 8700, reddito agrario 33,70 €, reddito dominicale 20,22 €
- foglio 11 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 890, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 3,22 €
- foglio 11 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 1610, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 3,33 €
- foglio 11 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 3 ,



superficie 7250, reddito agrario 35,57 €, reddito dominicale 24,34 €

- foglio 11 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 25890, reddito agrario 133,71 €, reddito dominicale 73,54 €
- foglio 11 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 14370, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 33,40 €
- foglio 11 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 24640, reddito agrario 95,44 €, reddito dominicale 57,26 €
- foglio 11 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 4, superficie 4770, reddito agrario 18,48 €, reddito dominicale 12,32 €

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 ANCONA (AN)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni oggetto di stima hanno la seguente destinazione urbanistica "E" zona agricola. Zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e comunque in ottemperanza alla legge regionale dell'08.03.1990 n. 13 (norme edilizie per il territorio agricolo).

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
SEMINATIVO	76.100,00	x	97 %	=	73.817,00
SEMINATIVO ARBORATO	12.020,00	x	100 %	=	12.020,00
Totale:	88.120,00				85.837,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni simili a quello in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85.837,00 x 1,27 = **109.012,99**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.012,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 72.675,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La situazione di mercato esaminata dal sottoscritto, i prezzi applicati in recenti compravendite, le informazioni assunte consentono la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni, adottando la stima sintetica e assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, il quale risulta essere il più comunemente usato nelle libere contrattazioni di terreni simili a quello in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POGGIO SAN VICINO

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	terreno agricolo	85.837,00	0,00	109.012,99	72.675,33
				109.012,99 €	72.675,33 €

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: **€. 72.675,33**



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:	€. 72.675,33

data 10/01/2022

il tecnico incaricato
BRUNO SIMONI

