

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE: _____ E ALTRI (_____)
(_____) N. 164/2002, intestata a _____ (_____), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 07/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Volumetria Edificabile*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE			
MQ 1920 VOLUME	1.536,00	x 100 %	= 1.536,00
REALIZZABILE MC 1536			
Totale:	1.536,00		1.536,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto ,calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.536,00 x 120,00 = 184.320,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	-320,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 184.000,00

Emmala Da: OTTAVIANI LUCA Emama Da: ABIBABEC S D A N/C CA 3 Caricam. An. 14/02/2015 10:53:33 14/02/2015 10:53:33

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:	€. 184.000,00

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE _____ (BO), derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.
Importo ipoteca: 1500000.
Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).
Importo ipoteca: 2000000.
Importo capitale: 1000000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE _____ (BO), derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:

_____ (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.

SEMPRINIA -MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 838,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (LIQUIDAZIONI))

Lotto di terreno edificabile composto da una particelle catastale all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati. Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 614 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1048, intestato a CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZAII terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da una particelle catastale all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati. Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.3

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Volumetria Edificabile*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE CATASTALE			
MQ 1048 VOLUME	838,00	x 100 %	= 838,00
REALIZZABILE MC838			
Totale:	838,00		838,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto ,calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 838,00 x 120,00 = 100.560,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	-560,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
2	terreno residenziale	838,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

CUI ALL'ATTO DEL 06/08/2002 DI CUI E' ALLEGATA COPIA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE (BO), derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.
Importo ipoteca: 1500000.
Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).
Importo ipoteca: 2000000.
Importo capitale: 1000000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE (_____), derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DIRETTA AL PUNTO 3

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA -MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 833,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà IN LIQUIDAZIONE : (BO)

Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia monte priori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 578 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 264, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 1,16 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 591 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 778, reddito agrario 3,82 €, reddito dominicale 3,42 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma TRAPEZZOIDALE, un'orografia IN LIEVE PENDENZAII terreno

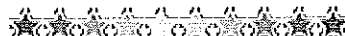
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

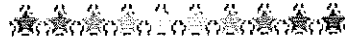
livello di piano:

eccellente



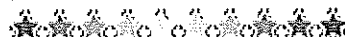
esposizione:

eccellente



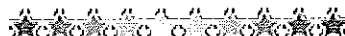
luminosità:

eccellente



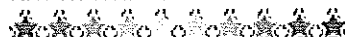
panoramicità:

eccellente



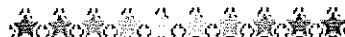
stato di manutenzione generale:

eccellente



servizi:

eccellente



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia monte priori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.6

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Volumetria Edificabile*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
SUPERFICIE CATASTALE						
MQ 1042	VOLUME	833,00	x	100 %	=	833,00
REALIZZABILE MC833						
Totale:		833,00				833,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto ,calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 833,00 x 120,00 = 99.960,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	40,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 100.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
3	terreno residenziale	833,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

■ terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA -MONTEPRIORI. della superficie commerciale di **832,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà _____)
Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione _____ in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTO N.7

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 588 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 828, reddito agrario 4,06 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato _____; SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 212, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato : _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZAIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	832,00 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:	€. 100.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data della valutazione:	30/01/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

___ per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE ALTRI _____
QUINTO) N. 164/2002, intestata a _____ CENTO(FE), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 01/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENINIPOTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA-MONTEPRIORI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 4

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA -MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 832,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà _____ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)

Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione _____ in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTO N.7

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 588 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 828, reddito agrario 4,06 €, reddito dominicale 3,63 €, intestato a _____, SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 592 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 212, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 0,93 €, intestato a _____, SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZA il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

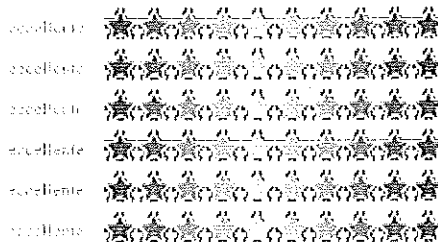
esposizione:

luminosità:

panoramicità:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione _____ in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.7

CONSISTENZA:

MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA
PICENA, 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
4	terreno residenziale	832,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:

_____ (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994),

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **831,00 mq** per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (**IN LIQUIDAZIONE**)

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastali all'interno della lottizzazione Mare in Comune di Potenza Picena località semprinia monteprimori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.9

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 585 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1039, reddito agrario 5,10 €, reddito dominicale 4,56 €, intestato a **SEDE IN CENTO(FE)**, derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZAIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastali all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia monteprimori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.9

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
SUPERFICIE CATASTALE			

MQ	1039	VOLUME	831,00	x	100 %	=	831,00
REALIZZABILE MC831							
Totale:			831,00				831,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto, calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 831,00 x 120,00 = 99.720,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti ai 500€	280,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 100.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 100.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
5	terreno residenziale	831,00	0,00	100.000,00	100.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 100.000,00

BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO 6

villetta a schiera laterale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI della superficie commerciale di 132,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà () IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 587 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1005, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014 area di particella comune a lotto6-7-8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente

esposizione:

eccellente

luminosità:

eccellente

panoramicità:

eccellente

stato di manutenzione generale:

di buona qualità

servizi:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

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
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO T e P1	100,00	x	100 %	=	100,00
SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO 1S	50,00	x	50 %	=	25,00
SUPERFICIE COMMERCIALE ACCESORI PT P1	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	164,00				132,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (SUPERFICIE LORDA) si ottiene la tariffa media per unità di SUPERFICIE, che moltiplicato per la SUPERFICIE COMMERCIALE di ogni UNITA' IMMOBILIARE, determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,00 x 1.850,00 = 244.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
DECURTAZIONE STATO GREZZO SU FINITO 42%	-102.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
6	villetta a schiera laterale	132,00	0,00	142.000,00	142.000,00
				142.000,00 €	142.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 142.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 142.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

7 villetta a schiera centrale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà N LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)) UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 582 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1050, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014 area di particella comune a lotto6-7-8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	€. 140.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data della valutazione:	30/01/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE STATO GREZZO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL LOTTO E' SOGGETTO A QUANTO PREVISTO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALL'ATTO DEL 06/08/2002 DI CUI E' ALLEGATA COPIA.

BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO 7

villetta a schiera centrale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI. della superficie commerciale di 132,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà _ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)) UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

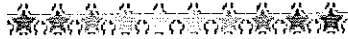


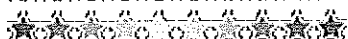
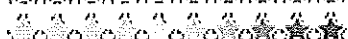


- foglio 23 particella 527 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1050, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014 area di particella comune a lotto6-7-8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nell'media	
stato di manutenzione generale:	eccellente	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

CONSISTENZA:

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
7	villetta a schiera centrale	132,00	0,00	140.000,00	140.000,00
				140.000,00 €	140.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 140.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 140.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

3 villetta a schiera laterale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)** UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 582 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1050, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014 area di particella comune a lotto6-7-8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,00 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:	€. 144.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.000,00
Data della valutazione:	30/01/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE STATO GREZZO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL LOTTO E' SOGGETTO A QUANTO PREVISTO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALL'ATTO DEL 06/08/2002 DI CUI E' ALLEGATA COPIA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro _____, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro _____ N LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO), derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:

UNITA' IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE STATO GREZZO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO 8

villetta a schiera laterale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI della superficie commerciale di **132,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)) UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

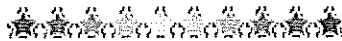
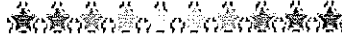
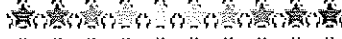
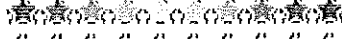
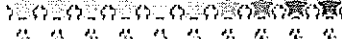

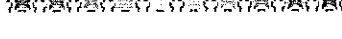
- foglio 23 particella 582 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1050, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014 area di particella comune a lotto6-7-8

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	eccellente	
esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	eccellente	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	eccellente	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

UNITA' IMMOBILIARE DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA DI TRE PIANI DI CUI UNO INTERRATO DESTINATO A GARAGE.

OPERA REALIZZATA NELLA STRUTTURA E SOSTANZIALMENTE ALLO STATO GREZZO INTERNO.

EDIFICIO FORMATO DA TRE UNITA' IMMOBILIARI CON CORTE E SPAZI MANOVRA COMUNI

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

0 terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI. della superficie commerciale di 1.324,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO))
Lotto di terreno edificabile composto da due particelle catastali all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione, comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.21

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 600 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1505, reddito agrario 7,77 €, reddito dominicale 7,00 €, intestato a ' SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 606 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 150, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia lieve pendenza il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.324,00 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:	€ 159.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.000,00
Data della valutazione:	30/01/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
9	terreno residenziale	1.324,00	0,00	159.000,00	159.000,00
				159.000,00 €	159.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 159.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 159.000,00



BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 10

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **1.574,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_____ IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO))

Lotto di terreno edificabile composto da tre particelle catastali all'interno della lottizzazione t _____ n Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTO N.22

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 599 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1390, reddito agrario 7,18 €, reddito dominicale 6,46 €, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 602 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 28, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 550, reddito agrario 2,98 €, reddito dominicale 1,99 €, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZA Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da tre particelle catastali all'interno della lottizzazione _____ in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.22

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
SUPERFICIE CATASTALE					
MQ 1968 VOLUME	1.574,00	x	100 %	=	1.574,00
REALIZZABILE MC1574					
Totale:	1.574,00				1.574,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto ,calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.574,00 x 120,00 = 188.880,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	120,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 189.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 189.000,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL LOTTO E' SOGGETTO A QUANTO PREVISTO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALL'ATTO DEL 06/08/2002 DI CUI E' ALLEGATA COPIA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:

_____ (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE _____ E ALTRI (QUINTO) N. 164/2002, intestata a _____ CENTO(FE), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 07/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

**BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI**

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO II

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 1.634,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, (L IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO))
Lotto di terreno edificabile composto da quattro particelle catastali all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione, comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.23

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 596 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 496, reddito agrario 2,43 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a _____ L SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 597 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1100, reddito agrario 5,68 €, reddito dominicale 5,11 €, intestato a _____ L SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 601 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 257, reddito agrario 1,33 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a _____ L SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 604 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 190, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,69 €, intestato a _____ L SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZA Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	-80,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 196.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 196.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
11	terreno residenziale	1.634,00	0,00	196.000,00	196.000,00
				196.000,00 €	196.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 196.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

12 terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 1.380,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) Lotto di terreno edificabile composto da tre particelle catastali all'interno della lottizzazione Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione, comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.24

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 580 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 400, reddito agrario 1,96 €, reddito dominicale 1,76 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 595 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1236, reddito agrario 6,06 €, reddito dominicale 5,43 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014
- foglio 23 particella 598 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO. superficie 90, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZA il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.380,00 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:	€. 165.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 165.000,00
Data della valutazione:	30/01/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IL LOTTO E' SOGGETTO A QUANTO PREVISTO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI ALL'ATTO DEL 06/08/2002 DI CUI E' ALLEGATA COPIA.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE)**.

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:



... (dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE! ... 3 ALTRI (O QUINTO) N. 164/2002, intestata a ... CENTO(FE), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 07/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.24

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
SUPERFICIE CATASTALE					
MQ 1726	VOLUME	1.380,00	x	100 %	= 1.380,00
REALIZZABILE MC1380					
Totale:		1.380,00			1.380,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto, calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.380,00 x 120,00 = 165.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamenti ai 500€	-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 165.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 165.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POTENZA PICENA, 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
12	terreno residenziale	1.380,00	0,00	165.000,00	165.000,00
				165.000,00 €	165.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 165.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 165.000,00

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/03/2014 a firma di TRIBUNALE BOLOGNA ai nn. 2365 di repertorio, iscritta il 24/09/2014 a MACERATA ai nn. 1357-10447, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO TRIBUNALE DI BOLOGNA.

Importo ipoteca: 1500000.

Importo capitale: 1054950

ipoteca **volontaria**, stipulata il 07/05/2009 a firma di FORTE ai nn. 45658/16661 di repertorio, iscritta il 19/05/2009 a MACERATA ai nn. 1630/7883, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO(FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da ATTO NOTAIO ALBERTO FORTE IN CENTO (FE).

Importo ipoteca: 2000000.

Importo capitale: 1000000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 12/03/2015 a MACERATA ai nn. 2133-2824, a favore di CASSA RISPARMIO DI CENTO SPA CENTO (FE), contro **IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)**, derivante da VERBALE UFFICIALE GIUDIZIARIO REP.2365/2014

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:

(dal 05/11/1994), con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703.

Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

P per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 05/11/1994),

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **1.000,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà () IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO)

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastale all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.25

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 1249, reddito agrario 6,13 €, reddito dominicale 5,48 €, intestato a , SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZAIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastale all'interno della lottizzazione in Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.25

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
SUPERFICIE CATASTALE			

- 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
13	terreno residenziale	1.000,00	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.000,00



con atto stipulato il 05/11/1994 a firma di NOTAIO S.PATRUNO ai nn. 5087/1395 di repertorio, trascritto il 08/11/1994 a MACERATA ai nn. 7703, in forza di COMPRAVENDITA.
Il titolo è riferito solamente a TUTTE LE PARTICELLE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE E ALTRI
N. 164/2002, intestata a CENTO(FE), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 01/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 14

terreno residenziale a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di **760,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (MARE SRL IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO))

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastale all'interno della lottizzazione n Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione originario LOTTON.26

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB, superficie 950, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 4,17 €, intestato a () L SEDE IN CENTO(FE), derivante da N.53203.1/2004 PROT.0053203 FRAZIONAMENTO DEL 12/05/2014

Presenta una forma RETTANGOLARE, un'orografia IN LIEVE PENDENZA Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Lotto di terreno edificabile composto da una particella catastale all'interno della lottizzazione n Comune di Potenza Picena località semprinia montepriori via Monte Vettore Via Monte Sibilla.

La lottizzazione risulta parzialmente completata nelle opere di urbanizzazione , comunque e' fruibile comodamente dalla pubblica via.

Nella lottizzazione insistono lotti edificati con fabbricati regolarmente abitati.

Il lotto oggetto di descrizione è allo stato agrario

Numerazione riferita al piano di lottizzazione N.26

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
SUPERFICIE CATASTALE			

MQ	950	VOLUME	760,00	x	100 %	=	760,00
REALIZZABILE MC760							
Totale:			760,00				760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili ho seguito il seguente procedimento estimativo:

Stima Diretta o Sintetica:(formazione della scala dei prezzi noti e conseguente inserimento del bene da stimare nel gradino della scala che presenta maggiori analogie).

Tale criterio consiste nella determinazione del più probabile valore da attribuire al bene oggetto di stima attraverso una indagine atta a determinare il valore medio di un bene simile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'unità oggetto di stima, in un'area omogenea di comparazione, desunte dalla conoscenza personale nonché da esperienze condivise con altri colleghi del mercato, da indagine svolta presso le agenzie immobiliari della zona, da pubblicazioni di riferimento.

Rapportando i valori ricavati per un parametro di riferimento (VOLUME EDIFICABILE) si ottiene la tariffa media per unità di volume, che moltiplicato per la Volumetria edificabile di ogni lotto ,calcolata sulla base della superficie catastale delle particelle componenti determina il più probabile valore venale o di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 760,00 x 120,00 = 91.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento ai 500€	-200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2015

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

15 terreno vincolato a standard a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI, della superficie commerciale di 8.278,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO))
AREE DESTINATE ED IMPEGNATE PER STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE
OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 610 (catasto terreni), superficie 3, intestato a _____ SEDE IN CENTO (FE)
- foglio 23 particella 590 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 58, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 617 (catasto terreni), superficie 27, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 613 (catasto terreni), superficie 10, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 583 (catasto terreni), superficie 13, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 83 (catasto terreni), superficie 630, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 581 (catasto terreni), superficie 890, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 603 (catasto terreni), superficie 1420, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 619 (catasto terreni), superficie 11, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 620 (catasto terreni), superficie 125, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 587 (catasto terreni), superficie 73, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 593 (catasto terreni), superficie 75, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 594 (catasto terreni), superficie 1333, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 707 (catasto terreni), superficie 3146, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 709 (catasto terreni), superficie 65, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 710 (catasto terreni), superficie 84, intestato a _____ SEDE IN CENTO(FE)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENI IN POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIORI
TERRENO VINCOLATO A STANDARD
DI CUI AL PUNTO 15

terreno vincolato a standard a POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, frazione SEMPRINIA MONTEPRIORI della superficie commerciale di 8.278,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà IN LIQUIDAZIONE SAN GIOVANNI IN PERSICETO (BO) AREE DESTINATE ED IMPEGNATE PER STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 610 (catasto terreni), superficie 3, intestato a (FE)

SEDE IN CENTO



- foglio 23 particella 590 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO, superficie 58, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 617 (catasto terreni), superficie 27, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 613 (catasto terreni), superficie 10, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 583 (catasto terreni), superficie 13, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 83 (catasto terreni), superficie 630, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 581 (catasto terreni), superficie 890, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 603 (catasto terreni), superficie 1420, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 619 (catasto terreni), superficie 11, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 620 (catasto terreni), superficie 125, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 587 (catasto terreni), superficie 73, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 593 (catasto terreni), superficie 75, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 594 (catasto terreni), superficie 1333, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 707 (catasto terreni), superficie 3146, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 709 (catasto terreni), superficie 65, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 710 (catasto terreni), superficie 84, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 712 (catasto terreni), superficie 15, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 741 (catasto terreni), superficie 100, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 742 (catasto terreni), superficie 130, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 743 (catasto terreni), superficie 25, intestato a [REDACTED] SEDE IN CENTO(FE)
- foglio 23 particella 612 (catasto terreni), superficie 45, intestato a [REDACTED] SEDE IN FERRARA(FE)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

AREE DESTINATE ED IMPEGNATE PER STANDARD URBANISTICI DI LOTTIZZAZIONE
OGGETTO DI CESSIONE GRATUITA AL COMUNE

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
SUPERFICI PER STANDARD					
URBANISTICI DI	8.278,00	x	100 %	=	8.278,00
LOTTIZZAZIONE MQ 8278					
Totale:	8.278,00				8.278,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

AREE NON VALUTABILI IN QUANTO GIA' DESTINATE AL SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI E NON SUSCETTIBILI DI CAMBIAMENTI E/O

VARIAZIONI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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;



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LOTTIZZAZIONE ED URBANIZZAZIONE LOTTIZZAZIONE E ALTRI (QUINTO) N. 164/2002, intestata a CENTO(FE), per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, presentata il 07/06/2002 con il n. 2002/14875 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 158 PR.164/2002 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.38-39 DEL 25/06/2002, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: INDICE J MC/MQ 0,80

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

BENLINO POTENZA PICENA VIA MONTE SIBILLA VIA MONTE VETTORE, FRAZIONE
SEMPRINIA MONTEPRIONI
TERRENO VINCOLATO A VERDE PUBBLICO
DI CUI AL PUNTO 16



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
16	terreno vincolato a verde pubblico	8.032,00	0,00	0,00	0,00
				0,00 €	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 0,00

data 30/01/2016

il tecnico incaricato
LUCA OTTAVIANI