



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 235/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A.

DEBITORE:  
OMISSIS S.R.L.

GIUDICE:  
Dott. Enrico Pannaggi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/11/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ELIO BALLESI**

CF:BLLEI80D09E783W

con studio in MACERATA (MC) BORGO PERANZONI, 141

telefono: 0733493070

fax: 0733493070

email: elioballesi@libero.it

PEC: elio.ballesi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 235/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A capannone industriale** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.932,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Come indicato nei dati catastali il subalterno 7 comprende molti corpi di fabbrica tutti necessari per le fase preliminari e post macellazione.

E' presente una vasca di pre-trattamento di liquami e reflui che viene periodicamente pulita; poi troviamo il serbatoio dal quale si accede dal PT e la struttura risiede in gran percentuale al piano seminterrato, il tutto edificato in cemento armato con infissi esterni ed interni in PVC e in ferro. Il serbatoio è necessario per accumulo eventuali scarti della macellazione; inceneritore e letamaio sono due strutture vicine, in discrete condizioni manutentive edificate in struttura mista cemento armato e muratura, infissi esterni ed interni in ferro. La cabina elettrica è la classica struttura prefabbricata in cemento armato per l'alloggio dell'importante impianto elettrico e contatori. Sempre al PT troviamo la stalla edificata con strutture prefabbricate in buono stato di conservazione, internamente è perfettamente compartimentata con tubolari in acciaio per il riposo del bestiame. L'area di macellazione la troviamo tutta al PT del fabbricato principale, è una struttura prefabbricata in cemento armato ove troviamo spoiatoi e bagni per gli operatori, celle frigorifere, impianti per la macellazione, il tutto mantenuto in ottime condizioni (alcuni impianti sono di proprietà della OMISSIS società in affitto). Nel medesimo stabile al Piano Primo abbiamo l'area ambulatoriale del veterinario e gli uffici, con infissi interni ed esterni in alluminio e PVC, pavimenti e rivestimenti in gres. Si giunge al Piano primo da due scale una che insiste a Nord e una che insiste a Nord Est. L'ambulatorio e gli uffici sono serviti da un unico bagno.

Il complesso è molto articolato si erige completamente sulla particella 145 ed è ben servito sia a livello impiantistico che logistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-PS1-P1°, ha un'altezza interna di PS1me. 2,70 - PTme. 5,00 - P1°me. 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 145 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, consistenza 0, rendita 28.882,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Potenza, piano: T-P1°-S1, intestato a OMISSIS srl, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Coerenze: Confina a Nord con le particelle 187-129, a Sud con le particelle 124-142, ad Ovest con le particelle 233-141 e ad Est con la particella 129

Il subalterno 7 comprende: vasca di pre-trattamento, serbatoio, inceneritore, cabina elettrica, stalla, letamaio, Piano terra area di macellazione con relative compartimentazioni, Piano Primo uffici e ambulatorio veterinario

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2005.

**B appartamento** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'immobile ad uso abitazione sito al piano primo del corpo di fabbrica ad uso industriale/commerciale, ad oggi funge da mensa per gli operatori della macellazione. "L'appartamento" misura circa 100 mq, è servito da un bagno, una cucina, due camere ed ampio salone (soggiorno/pranzo). Pavimenti e rivestimenti in gres, munito di impianto scarichi reflui, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio, infissi interni in legno e



infissi esterni in alluminio colore verdone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: Piano Primo, intestato a OMISSIS srl, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)  
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 187-129, a Sud con le particelle 124-142, ad Ovest con le particelle 233-141 e ad Est con la particella 129  
Abitazione adiacente gli uffici al Piano Primo, all'interno del fabbricato industriale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2005.

**C terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Frustolo di area ormai asfaltata oggetto della lottizzazione del 1993 che potrebbe essere unicamente frazionata e inglobata nell'attuale particella 145, sarebbe necessario aggiornare il tipo mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 122 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2°, superficie 120, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 24/01/1995 (n. 1381.1/1992)  
Coerenze: Il terreno confina a Nord con la particella 145, a Sud con la particella 192, ad Ovest con la particella 192 e ad Est con la particella 145  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente asfalto, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna Il terreno

**D terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'area ove sorge il terreno è completamente incolta con steppaie e arbusti.

Ovviamente per riportarla a seminativo sarà necessario l'utilizzo di mezzi che possano estirpare le piante spontanee che sono nate in loco.

Il terreno si trova a sud. della particella 145 (ove insiste l'area edificata), vicino al parco fluviale del Potenza (adiacente al ponte Giovanni Paolo II°)

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 124 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3°, superficie 1810, reddito agrario 10,28 €, reddito dominicale 7,01 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/01/1995 (n. 1381.2/1992)  
Coerenze: La particella confina a Nord con le p.lle 145 e 129, a Sud con la p.la 130, a Ovest con la p.la 142 e a Est con la p.la 129 e p.la 130  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: nessuna, di selvicoltura: nessuna Il terreno

**E terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie



commerciale di **2.359,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 129 adiacente la p.lla 124 ha le medesime caratteristiche, è ormai piena di steppaglie e arbusti nati autonomamente, quindi di seminativo ha molto poco e tanto meno arboreo.

La parte Ovest che costeggia la p.lla 145 è in battuto stradale grosso (massicciata) per raggiungere il parco fluviale del Potenza e il ponte Giovanni Paolo II°.

Anche in tal caso necessitano opere di manutenzione per riportare il terreno alla classe catastale prevista.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3°, superficie 2359, reddito agrario 12,18 €, reddito dominicale 10,36 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.4/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 198, a Sud con la 124, ad Ovest con la p.lla 145 e ad Est con la p.lla 198

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: spontanee ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

**F terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Il terreno censito catastalmente alla particella 130 è molto simile al quello indicato nel corpo E, p.lla 129, ad esclusione che in tal caso non persistono strade semplici per arrivarci.

Anche qui la classe viene parzialmente rispettata ma necessitano opere di bonifica o eventuale cambio di classamento.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 8,12 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.5/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 124, a sud con particelle su altro foglio di mappa, ad Ovest con la p.lla 131 e ad Est con la p.lla 22

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pianura, una tessitura prevalente alberi misti a sterpaglie, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: acacee, platani e piante spontanee ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

**G terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 131 è continua alla 130, ed è un piccolo frustolo sempre con sterpaglie ed alberi a medio e alto fusto, come megfluo visibile nelle foto.

In tal caso sarebbero necessarie piccole opere di manutenzione per mantenere la classe catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.5/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 130, a Sud. con particella su altro foglio di mappa, ad Ovest con la p.lla 234 e ad Est con la p.lla 130



ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pineggiante, una tessitura prevalente arbusti, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: acacie e platani ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

**H terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 141 è il proseguo della particella 122, quindi non è più un terreno agricolo ma un'area asfaltata ad uso corte per la particella 145, ed anche in tal caso sarebbe necessario modificare il tipo mappale e sopprimere questa particella creandone una unica ove sorge il capannone industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3°, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n. 242.2/1995)

Coerenze: La particella confina a Nord con la p.lla 145, a Sud con la p.lla 145, ad Ovest con la p.lla 233 e ad Est con la p.lla 145

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: asfaltata ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

**I terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 142 è uno spicchio di terreno rettangolare ad uso seminativo allo stato attuale pieno di arbusti e ceppaie come tutte le particelle che stanno in quella zona, quindi tra il ponte Giovanni Paolo II° e la particella 145.

Necessaria bonifica per riportarlo alla classe catastale indicata in visura.

NB. non ci sono foto perchè era difficoltoso arrivarci attraversando i terreni che la precedono tutti da ripulire.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3°, superficie 50, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n. 242.2/1995)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 124, a Sud con la p.lla 131, ad Ovest con la p.lla 233 e ad Est con la p.lla 124

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piangiante, una tessitura prevalente arbusti, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: arbusti e rovi ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

**J terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'area ove sorge la particella 184 costeggia la Strada Provinciale 77 Val di Chienti con traffico sostenuto. E' prettamente pianeggiante pronta per poter essere eventualmente seminata o comunque mantenuta nella classe prevista dalle visure catastali.

Comoda da raggiungere anche con mezzi pesanti.

Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2°, superficie 1200, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la strada Provinciale 77, a Sud con la variante strada Provinciale 77, ad Ovest con la p.lla 188 e ad Est con la p.lla 185

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare (a boomerang), un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: arborea ,di selvicoltura: nessunoIl terreno

**K terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **2.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Il terreno censito alla particella 185 è collocato nella stessa zona della p.lla 184, medesima classe.

L'area allo stato attuale è incolta, ma potrebbe essere facilmente ripristinata per le colture indicate nella classe catastale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2°, superficie 2940, reddito agrario 17,46 €, reddito dominicale 15,18 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 119, a Sud con la p.lla 184, ad Ovest con la p.lla 184 e ad Est con la p.lla 165

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arboreo misto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

**L terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **5.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Il terreno censito al catasto con la paeticella 187 foglio 14, ha forma perimetrale irregolare, diviso in una porzione con asfalto ed un'altra a seminativo arboreo.

Allo stato attuale le colture presenti sono tutte spontanee, basterebbe poco per riportare l'area agricola alla classificazione catastale prevista.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2°, superficie 5320, reddito agrario 31,60 €, reddito dominicale 27,48 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la variante alla strada Provinciale 77, a Sud con la p.lla 145, ad Ovest con la p.lla 190 e ad Est con la p.lla 195

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma a nord trapezoidale a sud rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente in parte asfaltata in parte arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: arborea spontanea ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

**M terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)



La particella 188 è un mero pezzeto di circa 60 mq di seminativo che potrebbe essere perfettamente inglobato dalla particella limitrofa numero 184.

Chiaramente invendibile da solo dovrebbe essere accorpato alla vendita con le altre particelle limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 60, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)  
Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 184, a Sud con la variante alla strada Provinciale 77, ad Ovest con la strada Provinciale 77 e ad Est con la p.lla 184  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arboreo spontaneo, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture spontanee ,arboree: colture spontanee ,di selvicoltura: nessunall terreno

**N** terreno agricolo a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Il terreno a destinazione seminativo indicatgo nella particella 190, in parte è asfaltato in parte risulta semplicemente arboreo, ha le stesse medesime caratteristiche della particella 187.

Anche in tal caso andebbe sistemata la destinazione ed effettuato eventualmente un nuovo tipo mappale (se necessita)

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 3920, reddito agrario 25,31 €, reddito dominicale 18,22 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)  
Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 187, a Sud con la p.lla 192, ad Ovest con la p.lla 192 e ad Est con la p.lla 187  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente in parte asfaltata in parte arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture spontanee ,arboree: arboree spontanee ,di selvicoltura: nessunall terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>24.155,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>      |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 3.567.200,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 3.460.184,00</b>         |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>13/11/2021</b>              |



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da OMISSIS. con contratto di affitto, stipulato il 29/10/2013, con scadenza il 31/12/2025, registrato il 29/10/2013 a Macerata ai nn. 7230 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 4.000,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

trasformazione società, trascritta il 04/06/2013 a Macerata ai nn. 7816/5309, a favore di OMISSIS S.R.L., contro OMISSIS SPA, derivante da TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'.

Notaio SALVI MARIA AMELIA Codice fiscale SLV MML 73E53 L109 R

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 31/05/2006 a Macerata ai nn. 9946/2600, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro OMISSIS SpA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: due anni (condizionati).

L'APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE AVRA' LA DURATA MINIMA DI VENTIQUATTRO -24- MESI, E QUINDI SCADRA' IL 30 MAGGIO 2008, ALLA SCADENZA L'APERTURA DI CREDITO POTRA' ESSERE RINNOVATA A INSINDACABILE GIUDIZIO DELLA BANCA, DIETRO RICHIESTA DEL CORRENTISTA, DI ANNO IN ANNO FINO A D UN MASSIMO DI ANNI 5 -CINQUE- CON RIENTRI MINIMI DEL DIECI PER CENTO-10PERCENTO- OGNI ANNO. L'APERTURA DI CREDITO COME SOPRA CONCESSA SARA' REGOLATA AL TASSO DEBITORE ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE MAGGIORATO DI UN -1,00- PUNTO. ATTUALMENTE IL TASSO CO SI' DETERMINATO RISULTA PARI AL TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTUNO PER CENTO -3,951PERCENTO- ANNUO NOMINALE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. 2 - AL FINANZIAMENTO CONCESSO VERRA' APPLICATA LA COMMISSIONE TRIMESTRALE DI MASSIMO SCOPERTO ATTUALMENTE DETERMINATA NELLA MISURA DELLO ZERO VIRGOLA VENTICINQUE PER CENTO -0,25PERCENTO-. PER GLI ULTERIORI ONERI E CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATI ED APPLICABILI AL CORRENTISTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE FINANZIAMENTO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO, LE PARTI



RIMANDANO ESPRESSAMENTE AL CONTRATTODI CONTO CORRENTE ALLEGATO ED AL FOGLIO INFORMATIVO, TEMPO PER TEMPO VIGENTE, A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA. ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICODEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 -DUE- PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI INTERESSI DEBITORI. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 1- A GARANZIA DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DALL'AFFIDAMENTO DI CUI AL PRESENTE CONTRATTO, ED IN PARTICOLARE: A. DELLA RESTITUZIONE DEL FINANZIAMENTO CONCESSO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEGLI ARTT. 38 E SEGG. D.LGS. N .385 DEL 01/09/93, SOTTO FORMADI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE FINO A EURO CINQUECENTOMILA -500.000,00-. B. DEL PAGAMENTO DEGLI INTERESSI IN RAGIONE DI ANNO CALCOLATI AL TASSODETERMINATO IN BASE AL PRECEDENTE ART. 2 DOVUTI PER IL PERIODO PREVIS TO DALL'ART. 2855 C.C.; C. DELLE EVENTUALI RAGIONI DELLA BANCA PER RIFUSIONE DEI PREMI DI ASSICURAZIONE, IMPOSTE, SOVRIMPOSTE, TASSE, ANTICIPAZIONI O DANNI IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, NONCHE' DI OGNI ALTRA SPESA INERENTE AL FINANZIAMENTO COMUNQUE DOVUTA OD ANTICIPATA; D. DELLE MAGGIORI SPESE GIUDIZIALI E STRAGIUDIZIALI, OLTRE A QUELLE ORDINARIE OD OCCORRENTI PER L'EVENTUALE PROCESSO DI ESECUZIONE; E. DELLA RESTITUZIONE DELLE SOMME CHE FOSSERO INCASSATE IN PAGAMENTO DELLE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL PRESENTE CONTRATTO E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITUITE A SEGUITO DI ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO; IL CORRENTISTA DICHIARA DI VOLER SOTTOPORRE AD IPOTECA CONVENZIONALE PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO UNMILIONE -1.000.000,00- A FAVORE DELLA BANCA DELLEMARCHE S.P.A., CHE COME SOPRA RAPPRESENTATA ACCETTA, GLI IMMOBILI DI SUA PROPRIETA' DI SEGUITO DESCRITTI, CON TUTTE LE LORO ADIACENZE, PERTINENZE, ACCESSIONI, NUOVE COSTRUZIONI, SOPRAELEVAZIONI E CON QUANTO SIA COMUNQUE RITENUTO IMMOBILE AI SENSI DI LEGGE E VI SIAIN SEGUITO INTRODOTTO O TRASPORTATO, NULLA ESCLUSO, DANDO ALL'UOPO OG NI NECESSARIA FACOLTA' AL GERENTE DELL'UFFICIO PROVINCIALE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO COMPETENTE. L'IPOTECA RESTERA' FERMA E VALIDA SINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DI OGNI RAGIONEDI CREDITO DELLA BANCA DERIVANTE DAL PRESENTE CONTRATTO. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39,TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6, ANCHE AI FINI IPOTECARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI MACERATA CON ESPRESSA ACCETTAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA'ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, IN DIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE

PER ISCRITTO. ANNOTAZIONI: ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2009 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 1525 Registro generale n. 7370 Tipo di atto: 0820 - RETTIFICA ANNOTAZIONE presentata il 08/05/2009 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 1526 Registro generale n. 7371 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 30/01/2009 a Macerata ai nn. 1638/279, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS SpA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 600.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.



Durata ipoteca: due anni.

CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTI. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 01/09/93 N 385. \*\*\*\*\* 1 - L'APERTURA DI CREDITO COME SOPRA CONCESSA SARA' REGOLATA AL TASSO "DEBITORE" ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,750 (UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA) PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 5,204% (CINQUE VIRGOLA DUECENTOQUATTRO PER CENTO) ANNUO NOMINALE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. 2 - AL FINANZIAMENTO CONCESSO VERRA' APPLICATA LA COMMISSIONE TRIMESTRALE DI MASSIMO SCOPERTO ATTUALMENTE DETERMINATA NELLA MISURA DEL 0,250%. PER GLI ULTERIORI ONERI E CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATI ED APPLICABILI AL CORRENTISTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE FINANZIAMENTO E DELLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO, LE PARTI RIMANDANO ESPRESSAMENTE AL "CONTRATTO DI CONTO CORRENTE" ALLEGATO ED AL FOGLIO INFORMATIVO, TEMPO PER TEMPO VIGENTE, A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO PRESSO GLI SPORTELLI DELLA BANCA. 3 - PER QUANTO NON ESPRESSAMENTE SPECIFICATO TROVERANNO APPLICAZIONE PREZZI E CONDIZIONI TEMPO PER TEMPO VIGENTI E RESI PUBBLICI AI SENSI DEGLI ARTT. 116 E 117 DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 385 DEL 1 SETTEMBRE 1993. IL CORRENTISTA PRENDE ATTO E CONSENTONO ESPRESSAMENTE CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO CHE LA BANCA SI RISERVA LA FACOLTA' DI VARIARE UNILATERALMENTE LE PRESENTI PATTUZIONI CONTRATTUALI ED ECONOMICHE AL RICORRERE DI UN GIUSTIFICATO MOTIVO. LE COMUNICAZIONI RELATIVE SARANNO VALIDAMENTE EFFETTUATE DALLA BANCA MEDIANTE LETTERA SEMPLICE, ANCHE INSERITA NELL'ESTRATTO CONTO RELATIVO AL CONTO CORRENTE COLLEGATO, NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DAGLI ARTICOLI 118 DEL DECRETO LEGISLATIVO 1/9/1993 N. 385 E DALLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE. 4 - IN CONFORMITA' A QUANTO PREVISTO DALLA DELIBERA DEL CICR (COMITATO INTERMINISTERIALE PER IL CREDITO ED IL RISPARMIO) IN DATA 4/03/2003 RECANTE "DISCIPLINA DELLA TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI E FINANZIARI" E DALLE ISTRUZIONI DI VIGILANZA EMANATE DALLA BANCA D'ITALIA IL 25/07/2003, VIENE ALLEGATO AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A" IL DOCUMENTO DI SINTESI PER FARNE PARTE INTEGRANTE, PREVIA SOTTOSCRIZIONE DEI COMPARENTI E DI ME NOTAIO. \*\*\*\*\* 1 - ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICO DEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI "INTERESSI DEBITORI". SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2 - TUTTI I PAGAMENTI DOVRANNO ESEGUIRSI AL DOMICILIO DELLA BANCA, IN VALUTA LEGALE DELLO STATO CONFORMEMENTE ALLE NORME DELLA LEGGE E NON POTRANNO ESSERE PROVATI CHE CON QUIETANZE RILASCIATE DALLA BANCA MEDESIMA. \*\*\*\*\* LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. \*\*\*\*\* A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6, ANCHE AI FINI IPOTECARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'AD. 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DIMACERATA, CON ESPRESSA ACCETTAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI,



POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 02/03/2011 a Macerata ai nn. 3080/604, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro OMISSIS SpA, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 500.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: un anno e sei mesi.

CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE CON GARANZIA IPOTECARIA AI SENSI DELLA NORMATIVA SUL CREDITO FONDIARIO DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 01/09/93 N 385. ---- L'APERTURA DI CREDITO COME SOPRA CONCESSA SARA' REGOLATA AL TASSO "DEBITORE" ANNUO NOMINALE VARIABILE PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,750 PUNTI. ATTUALMENTE IL TASSO COSI' DETERMINATO RISULTA PARI AL 3,096% (TRE VIRGOLA ZERO NOVANTASEI PER CENTO) ANNUO NOMINALE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL SUDDETTO PARAMETRO, UTILIZZATO COME BASE DI CALCOLO DEL TASSO DI INTERESSE APPLICATO, VARIERA' NELLA STESSA MISURA E CON CADENZA MENSILE IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE A DECORRERE DAL PRIMO GIORNO DEL MESE SUCCESSIVO A QUELLO DI RIFERIMENTO. ---- ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO O IN CASO DI RISOLUZIONE DI DIRITTO O DI RECESSO DALLO STESSO, OVE IL CORRENTISTA NON PROVVEDA ALL'IMMEDIATO PAGAMENTO DEL SALDO A SUO DEBITO DEL CONTO CORRENTE, DECORRERA' A CARICO DEL MEDESIMO, SULLA SOMMA DOVUTA, L'INTERESSE MORATORIO ANNUO IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO RELATIVO AGLI "INTERESSI DEBITORI". SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ---- LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE A TUTTI GLI EFFETTI, LE

PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA BANCA DELLE MARCHE S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN ANCONA VIA MENICUCCI N. 4/6, ANCHE AI FINI IPOTECARI SECONDO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 39, PRIMO COMMA, DEL T.U.; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI MACERATA CON ESPRESSA ACCETTAZIONE DA PARTE SUA CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE PER ISCRITTO. ANNOTAZIONE presentata il 14/12/2012 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 2762 Registro generale n. 16317 Tipo di atto: 0820 - RETTIFICA

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 07/11/2018 a Macerata ai nn. 12710/1785, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro OMISSIS S.P.A., derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 222.257,78.

Importo capitale: 111.128,89 .

Durata ipoteca: -.

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA



LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06376201800000133000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 18042018 NUMERO DI RUOLO: 250256, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 12092016 NUMERO DI RUOLO: 250070, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06022017 NUMERO DI RUOLO: 426, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 8994, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 19092011 NUMERO DI RUOLO: 364, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 8994, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 03102012 NUMERO DI RUOLO: 814, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 12179, CODICE UFFICIO: 6 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 07012014 NUMERO DI RUOLO: 1066, ANNO DEL RUOLO: 2015, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 11022015 NUMERO DI RUOLO: 918, ANNO DEL RUOLO: 2016, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28012016 NUMERO DI RUOLO: 322, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 29112016 NUMERO DI RUOLO: 2349, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 19007, CODICE UFFICIO: 3 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 28092017.

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

pignoramento, trascritta il 14/09/2015 a Tribunale di Macerata ai nn. 10088/7496, a favore di GE CAPITAL INTERBANCA S.P.A., contro OMISSIS srl, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 120 80430

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

espropriazione per pubblica utilità, trascritta il 07/04/2009 a Macerata ai nn. 5392/3235, a favore di Provincia di Macerata, contro OMISSIS SpA, derivante da ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'.

Pubblico ufficiale SEGRETARIO GENERALE PROVINCIA DI MACERATA Codice fiscale 800 012 50432

servitù coattiva, trascritta il 25/05/2010 a Macerata ai nn. 7869/4699, a favore di SOCIETA' PER L'ACQUEDOTTO DEL NERA SPA, contro OMISSIS SpA, derivante da COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

PRESIDENTE SOCIETA' PER L'ACQUEDOTTO DEL NERA SPA Codice fiscale 014 957 80437

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |                |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

OMISSIS srl per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 23/05/2013), trascritto il 23/05/2013 a Macerata ai nn. 7816/5309



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

OMISSIS S.p.A. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1993 fino al 23/05/2013), trascritto il 30/06/1995 a Macerata ai nn. 7639/5896

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **8036-11842** e successive varianti, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di "Lavori di realizzazione di un centro di macellazione", presentata il 17/06/1993 con il n. 5574 di protocollo, rilasciata il 21/05/1994 con il n. 5790 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a POSIZIONE EDILIZIA 5574 faldoni : 1-2-3.

Prima concessione regolarmente rilasciata.

Denuncia di lavori (in variante) N. **23-1161**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di realizzazione cabina elettrica, presentata il 24/01/1994 con il n. 784 di protocollo, rilasciata il 01/08/1994.

Denuncia regolarmente rilasciata

Concessione edilizia N. **5790-5574**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di "Variante alla tipologia e dimensioni della cabina elettrica", presentata il 02/03/1994, rilasciata il 21/05/1994.

Concessione regolarmente rilasciata

Autorizzazione edilizia N. **14470-5574**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di "realizzazione di un pozzo", presentata il 02/08/1994 con il n. 5574 di protocollo, rilasciata il 03/06/1995 con il n. 14515 di protocollo.

Autorizzazione regolarmente rilasciata

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **24639**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di variante alla concessione del 1993, presentata il 24/07/1995 con il n. 26150 di protocollo, rilasciata il 10/08/1995 con il n. 26150 di protocollo.

DIA regolarmente chiusa

Abitabilità-agibilità N. **35683**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di "usare-abitare fabbricati adibiti a centro di macellazione, stalla, uffici e civile abitazione", agibilità del 20/11/1995 con il n. 35683 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a POSIZIONE EDILIZIA 5574.

Autorizzata il 11/12/1995

Denuncia inizio attività N. **22403**, intestata a OMISSIS SpA, per lavori di "opere di manutenzione straordinaria", presentata il 07/05/2005 con il n. 22403 di protocollo.

Regolarmente chiusa

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ADOZIONE DGC N. 220 DEL 27/05/2015 – ADOZIONE DEFINITIVA-Procedure L.R.34/1992, art. 15, 5°comma APPROVAZIONE DGC N. 129 DE, l'immobile ricade in zona Zona produttiva fieristica e commerciale - Art. 20 e Art. 23-ter

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.M. 5 Luglio 1975, DPR 380 del 2001 e Regolamento Edilizio Comunale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Regio Decreto 8 Ottobre 1931, n. 1572)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Vigente e DPR 380/2001)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate, Conservatoria, Ufficio del Registro)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:  
(normativa di riferimento: Legge 46/90 - D.M. 37/2008)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

# CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.932,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Come indicato nei dati catastali il subalterno 7 comprende molti corpi di fabbrica tutti necessari per le fase preliminari e post macellazione.

E' presente una vasca di pre-trattamento di liquami e reflui che viene periodicamente pulita; poi troviamo il serbatoio dal quale si accede dal PT e la struttura risiede in gran percentuale al piano seminterrato, il tutto edificato in cemento armato con infissi esterni ed interni in PVC e in ferro. Il serbatoio è necessario per accumulo eventuali scarti della macellazione; inceneritore e letamaio sono due strutture vicine, in discrete condizioni manutentive edificate in struttura mista cemento armato e muratura, infissi esterni ed interni in ferro. La cabina elettrica è la classica struttura prefabbricata in cemento armato per l'alloggio dell'importante impianto elettrico e contatori. Sempre al PT troviamo la stalla edificata con strutture prefabbricate in buono stato di conservazione, internamente è perfettamente compartimentata con tubolari in acciaio per il riposo del bestiame. L'area di macellazione la troviamo tutta al PT del fabbricato principale, è una struttura prefabbricata in cemento armato ove troviamo spoiatoi e bagni per gli operatori, celle frigorifere, impianti per la macellazione, il tutto mantenuto in ottime condizioni (alcuni impianti sono di proprietà della OMISSIS società in affitto). Nel medesimo stabile al Piano Primo abbiamo l'area ambulatoriale del veterinario e gli uffici, con infissi interni ed esterni in alluminio e PVC, pavimenti e rivestimenti in gres. Si giunge al Piano primo da due scale una che insiste a Nord e una che insiste a Nord Est. L'ambulatorio e gli uffici sono serviti da un unico bagno.

Il complesso è molto articolato si erige completamente sulla particella 145 ed è ben servito sia a livello impiantistico che logistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT-PS1-P1°, ha un'altezza interna di PS1me. 2,70 - PTme. 5,00 - P1°me. 3,05. Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 145 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, consistenza 0, rendita 28.882,80 Euro, indirizzo catastale: Contrada Potenza, piano: T-P1°-S1, intestato a OMISSIS srl, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)  
Coerenze: Confina a Nord con le particelle 187-129, a Sud con le particelle 124-142, ad Ovest con le particelle 233-141 e ad Est con la particella 129  
Il subalterno 7 comprende: vasca di pre-trattamento, serbatoio, inceneritore, cabina elettrica, stalla, letamaio, Piano terra area di macellazione con relative compartimentazioni, Piano Primo uffici e ambulatorio veterinario

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2005.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media   
media

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media   
media



|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| panoramicità:                   | al di sopra della media |  |
| impianti tecnici:               | buono                   |  |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media |  |
| servizi:                        | al di sopra della media |  |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si intende precisare che il presente attestato di prestazione energetica è riferito solamente all'ufficio amministrativo e ambulatorio veterinario.

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                                                         |                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <i>cancello</i> : realizzato in ferro                                                                                                   | al di sopra della media |  |
| <i>infissi esterni</i> : realizzati in PVC e Ferro                                                                                      | nella media             |  |
| <i>infissi interni</i> : porte e portoni realizzati in PVC e ferro                                                                      | nella media             |  |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in guaina con coibentazione in pannelli termo-assorbenti                                         | nella media             |  |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in prefabbricate con coibentazione in coibentazione interna , il rivestimento è realizzato in assente | al di sopra della media |  |
| <i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto                                                                                   | nella media             |  |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres                                                                                      | nella media             |  |
| <i>plafoni</i> : realizzati in neon e plafoniere classiche                                                                              | nella media             |  |
| <i>portone di ingresso</i> : realizzato in ferro e vetro                                                                                | nella media             |  |
| <i>scale</i> : nord e nord ovest con rivestimento in marmette di cemento                                                                | nella media             |  |

Degli Impianti:

|                                                                                    |                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
| <i>antenna collettiva</i> :                                                        | nella media             |  |
| <i>antincendio</i> :                                                               | al di sopra della media |  |
| <i>aria compressa</i> :                                                            | nella media             |  |
| <i>citofonico</i> :                                                                | al di sopra della media |  |
| <i>condizionamento</i> : con alimentazione a elettrico con diffusori in split      | nella media             |  |
| <i>elettrico</i> : canaline e sottotraccia , la tensione è di 220V-380V            | nella media             |  |
| <i>fognatura</i> :                                                                 | nella media             |  |
| <i>gas</i> :                                                                       | nella media             |  |
| <i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto | al di sopra della media |  |
| <i>pesa autocarri</i> : pedana                                                     | nella media             |  |
| <i>telefonico</i> :                                                                | nella media             |  |
| <i>telematico</i> :                                                                | nella media             |  |



*termico*: i diffusori sono in radiatori

nella media

Delle Strutture:

*copertura*: cemento armato prefabbricato

nella media

*fondazioni*: costruite in cemento armato

nella media

*scale interne*: realizzate in cemento armato

nella media

*solai*: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

al di sopra della media

*strutture verticali*: costruite in prefabbricate in cemento armato

al di sopra della media

*travi*: costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media



CLASSE ENERGETICA:



[172,82 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20211113-043023-11232 registrata in data 12/11/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza |   | indice | = | commerciale |
|-------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Stalla      | 300,00      | x | 100 %  | = | 300,00      |



|                                                             |                 |   |       |   |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| inceneritore                                                | 35,00           | x | 50 %  | = | 17,50           |
| letamaio                                                    | 25,00           | x | 40 %  | = | 10,00           |
| cabina elettrica                                            | 35,00           | x | 50 %  | = | 17,50           |
| vasca pretrattamento                                        | 100,00          | x | 30 %  | = | 30,00           |
| serbatoio                                                   | 60,00           | x | 45 %  | = | 27,00           |
| area di macellazione produttiva<br>PT capannone industriale | 3.400,00        | x | 100 % | = | 3.400,00        |
| Uffici amministrativi e<br>ambulatorio veterinario          | 130,00          | x | 100 % | = | 130,00          |
| <b>Totale:</b>                                              | <b>4.085,00</b> |   |       |   | <b>3.932,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2021  
Fonte di informazione: studio di valori simili per accessori simili nella Regione Marche  
Descrizione: cabina elettrica - vasca di pretrattamento - serbatoio  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 41.250,00 pari a 550,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 1 %  
Prezzo: 40.837,50 pari a 544,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2021  
Fonte di informazione: Valutazioni di mercato per accessori simili nelle Marche  
Descrizione: Inceneritore - Letamaio  
Superfici principali e secondarie: 28  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 14.000,00 pari a 500,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 1 %  
Prezzo: 13.860,00 pari a 495,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2021  
Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate  
Descrizione: stalla  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 180.000,00 pari a 600,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 1 %  
Prezzo: 178.200,00 pari a 594,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 20/10/2021  
Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate  
Descrizione: area di macellazione, capannone industriale PT  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 3400



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.720.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 1 %

Prezzo: 2.692.800,00 pari a 792,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2021

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: Uffici amministrativi e ambulatorio veterinario al Piano Primo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 91.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 1 %

Prezzo: 90.090,00 pari a 693,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (21/10/2021)

Domanda: immobili industriali con accessori per la filiera della macellazione

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 900,00

Note: Strutture simili sono reperibili solo fuori provincia

www.immobiliare.it (21/10/2021)

Domanda: Fabbricati industriali produttivi per la macellazione, compresi accessori, uffici e ambulatori

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 15 anni

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 850,00

Note: Fabbricati simili con caratteristiche simili, dal sito www.immobiliare.it si rilevano valori solo fuori Regione

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.300.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.300.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.300.000,00**

**BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA**



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'immobile ad uso abitazione sito al piano primo del corpo di fabbrica ad uso industriale/commerciale, ad oggi funge da mensa per gli operatori della macellazione. "L'appartamento" misura circa 100 mq, è servito da un bagno, una cucina, due camere ed ampio salone (soggiorno/pranzo). Pavimenti e rivestimenti in gres, munito di impianto scarichi reflui, impianto elettrico e impianto di riscaldamento con elemnti radianti in alluminio, infissi interni in legno einfissi esterni in alluminio colore verdone.

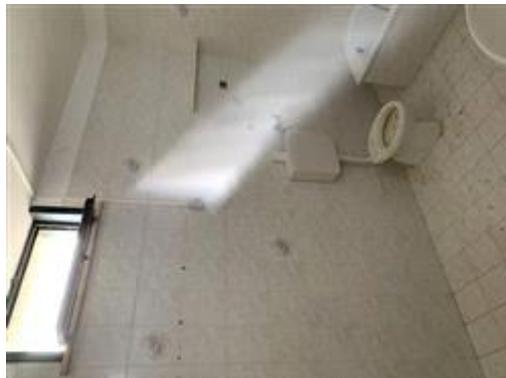
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 145 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 222,08 Euro, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: Piano Primo, intestato a OMISSIS srl, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Coerenze: Confina a Nord con le particelle 187-129, a Sud con le particelle 124-142, ad Ovest con le particelle 233-141 e ad Est con la particella 129

Abitazione adiacente gli uffici al Piano Primo, all'interno del fabbricato industriale

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                                                        |                         |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> realizzati in alluminio                                                                                        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> porte e portoni realizzati in legno tamburato                                                                  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina con coibentazione in pannelli termo-assorbenti                                         | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne:</i> costruite in prefabbricate con coibentazione in coibentazione interna , il rivestimento è realizzato in assente | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres                                                                                      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>plafoni:</i> realizzati in neon e plafoniere classiche                                                                              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> realizzato in legno e vetro                                                                                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| Degli Impianti:                                                                                                                        |                         |                     |
| <i>antenna collettiva:</i>                                                                                                             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>citofonico:</i>                                                                                                                     | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>elettrico:</i> canaline e sottotraccia , la tensione è di 220V-380V                                                                 | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>fognatura:</i>                                                                                                                      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas:</i>                                                                                                                            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto                                                      | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>telefonico:</i>                                                                                                                     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>termico:</i> i diffusori sono in radiatori                                                                                          | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

CLASSE ENERGETICA:



[249,19 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20211112-043023-11230 registrata in data 12/11/2021

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                    | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|--------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione sita al Piano Primo | 104,00        | x | 100 %  | = | 104,00        |
| <b>Totale:</b>                 | <b>104,00</b> |   |        |   | <b>104,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/10/2021

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.920,00 pari a 730,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 1 %

Prezzo: 75.160,80 pari a 722,70 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (21/10/2021)

Domanda: abitazione in zona industriale/commerciale

Offerta: media



Tempo di rivendita o di assorbimento: 10 anni  
Valore minimo: 800,00  
Valore massimo: 900,00  
www.immobiliare.it (21/10/2021)  
Domanda: abitazione in fabbricati industriali/commerciali  
Offerta: bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 15 anni  
Valore minimo: 750,00  
Valore massimo: 890,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **76.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 76.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 76.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)  
Frustolo di area ormai asfaltata oggetto della lottizzazione del 1993 che potrebbe essere unicamente frazionata e inglobata nell'attuale particella 145, sarebbe necessario aggiornare il tipo mappale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 120, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,56 €, indirizzo catastale: C.da Potenza , piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 24/01/1995 (n. 1381.1/1992)

Coerenze: Il terreno confina a Nord con la particella 145, a Sud con la particella 192, ad Ovest con la particella 192 e ad Est con la particella 145

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente asfalto, i seguenti sistemi irrigui: nessuna, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione            | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Terreno particella 122 | 120,00        | x | 100 %  | = | 120,00        |
| <b>Totale:</b>         | <b>120,00</b> |   |        |   | <b>120,00</b> |



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo, allo stato di fatto area urbana asfaltata

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 9.000,00

Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 7.000,00

Valore massimo: 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

**TERRENO AGRICOLO**



## DI CUI AL PUNTO D

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'area ove sorge il terreno è completamente incolta con steppaie e arbusti.

Ovviamente per riportarla a seminativo sarà necessario l'utilizzo di mezzi che possano estirpare le piante spontanee che sono nate in loco.

Il terreno si trova a sud della particella 145 (ove insiste l'area edificata), vicino al parco fluviale del Potenza (adiacente al ponte Giovanni Paolo II°)

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 124 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3°, superficie 1810, reddito agrario 10,28 €, reddito dominicale 7,01 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/01/1995 (n. 1381.2/1992)

Coerenze: La particella confina a Nord con le p.lle 145 e 129, a Sud con la p.lla 130, a Ovest con la p.lla 142 e a Est con la p.lla 129 e p.lla 130

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 2359

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 12,72 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni

www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 5.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.000,00**



BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **2.359,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 129 adiacente la p.lla 124 ha le medesime caratteristiche, è ormai piena di steppaglie e arbusti nati autonomamente, quindi di seminativo ha molto poco e tanto meno arboreo.

La parte Ovest che costeggia la p.lla 145 è in battuto stradale grosso (massicciata) per raggiungere il parco fluviale del Potenza e il ponte Giovanni Paolo II°.

Anche in tal caso necessitano opere di manutenzione per riportare il terreno alla classe catastale prevista.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 129 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3°, superficie 2359, reddito agrario 12,18 €, reddito dominicale 10,36 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.4/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 198, a Sud con la 124, ad Ovest con la p.lla 145 e ad Est con la p.lla 198

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: spontanee ,di selvicoltura: nessunoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                 | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|-----------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| Terreno p.lla 129 foglio 14 | 2.359,00        | x | 100 %  | = | 2.359,00        |
| <b>Totale:</b>              | <b>2.359,00</b> |   |        |   | <b>2.359,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 2359

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 14,84 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo arboreo

Offerta: bassa



Tempo di rivendita o di assorbimento: 12  
Valore minimo: 4.000,00  
Valore massimo: 6.000,00  
Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
www.immobiliare.it (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo  
Offerta: discreta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5  
Valore minimo: 3.000,00  
Valore massimo: 4.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.930,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)  
Il terreno censito catastalmente alla particella 130 è molto simile al quello indicato nel corpo E, p.lla 129, ad esclusione che in tal caso non persistono strade semplici per arrivarci.

Anche qui la classe viene parzialmente rispettata ma necessitano opere di bonifica o eventuale cambio di classamento.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 130 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 1,22 €, reddito dominicale 8,12 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.5/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 124, a sud con particelle su altro foglio di mappa, ad Ovest con la p.lla 131 e ad Est con la p.lla 22

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia in pianura, una tessitura prevalente alberi misti a sterpaglie, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: acacee, platani e piante spontanee ,di selvicoltura: nessunoIl terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                  | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|------------------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno part. 130 bosco alto | 3.930,00        | x | 100 %  | = | 3.930,00        |
| <b>Totale:</b>               | <b>3.930,00</b> |   |        |   | <b>3.930,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1



Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/10/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 3930  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 3,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo bosco alto  
Offerta: bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12  
Valore minimo: 4.000,00  
Valore massimo: 4.800,00  
Note: prezzi riferiti a terreni in buone condizioni manutentive  
www.immobiliare.it (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo  
Offerta: discreta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5  
Valore minimo: 3.000,00  
Valore massimo: 3.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 131 è continua alla 130, ed è un piccolo frustolo sempre con sterpaglie ed alberi a medio e alto fusto, come meglfio visibile nelle foto.

In tal caso sarebbero necessarie piccole opere di manutenzione per mantenere la classe catastale.

Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2°, superficie 0, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,23 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 08/07/1992 in atti dal 14/11/1994 (n. 1381.5/1992)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 130, a Sud. con particella su altro foglio di mappa, ad Ovest con la p.lla 234 e ad Est con la p.lla 130

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pineggiante, una tessitura prevalente arbusti, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: acacie e platani ,di selvicoltura: nessunoIl terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                  | consistenza |   | indice |   | commerciale |
|------------------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Terreno p.lla 131 bosco alto | 110,00      | x | 100 %  | = | 110,00      |



|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| <b>Totale:</b> | <b>110,00</b> | <b>110,00</b> |
|----------------|---------------|---------------|

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.000,00 pari a 18,18 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo bosco alto

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 4.800,00

Note: prezzi riferiti a terreni in buone condizioni manutentive

www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 3.000,00

Valore massimo: 3.500,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

**BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA**



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 141 è il proseguo della particella 122, quindi non è più un terreno agricolo ma un'area asfaltata ad uso corte per la particella 145, ed anche in tal caso sarebbe necessario modificare il tipo mappale e sopprimere questa particella creandone una unica ove sorge il capannone industriale.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 141 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3°, superficie 110, reddito agrario 0,62 €, reddito dominicale 0,43 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n. 242.2/1995)

Coerenze: La particella confina a Nord con la p.lla 145, a Sud con la p.lla 145, ad Ovest con la p.lla 233 e ad Est con la p.lla 145

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente nessuna, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno, arboree: asfaltata, di selvicoltura: nessuno Il terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza   |   | indice | commerciale |               |
|-------------------|---------------|---|--------|-------------|---------------|
| Terreno part. 141 | 110,00        | x | 100 %  | =           | 110,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>110,00</b> |   |        |             | <b>110,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 22/10/2021  
 Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
 Descrizione: terreno agricolo  
 Indirizzo: C.da Potenza  
 Superfici principali e secondarie: 110  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 11.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)  
 Domanda: terreno agricolo seminativo, allo stato di fatto area urbana asfaltata  
 Offerta: bassa  
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 12  
 Valore minimo: 5.000,00  
 Valore massimo: 9.000,00  
 Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
 www.immobiliare.it (22/10/2021)



Domanda: terreno agricolo  
Offerta: discreta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5  
Valore minimo: 7.000,00  
Valore massimo: 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 142 è uno spicchio di terreno rettangolare ad uso seminativo allo stato attuale pieno di arbusti e ceppaie come tutte le particelle che stanno in quella zona, quindi tra il ponte Giovanni Paolo II° e la particella 145.

Necessaria bonifica per riportarlo alla classe catastale indicata in visura.

NB. non ci sono foto perchè era difficoltoso arrivarci attraversando i terreni che la precedono tutti da ripulire.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3°, superficie 50, reddito agrario 0,28 €, reddito dominicale 0,19 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 26/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n. 242.2/1995)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 124, a Sud con la p.lla 131, ad Ovest con la p.lla 233 e ad Est con la p.lla 124

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma rettangolare, un'orografia piangiante, una tessitura prevalente arbusti, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: arbusti e rovi, di selvicoltura: nessuna Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Terreno part. 142 | 50,00        | x | 100 %  | = | 50,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>50,00</b> |   |        |   | <b>50,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 20,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 7.000,00



Note: prezzi riferiti a terreni in buone condizioni manutentive

www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO J

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **1.200,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

L'area ove sorge la particella 184 costeggia la Strada Provinciale 77 Val di Chienti con traffico sostenuto. E' prettamente pianeggiante pronta per poter essere eventualmente seminata o comunque mantenuta nella classe prevista dalle visure catastali.

Comoda da raggiungere anche con mezzi pesanti.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2°, superficie 1200, reddito agrario 7,13 €, reddito dominicale 6,20 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la strada Provinciale 77, a Sud con la variante strada Provinciale 77, ad Ovest con la p.lla 188 e ad Est con la p.lla 185

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare (a boomerang), un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuno ,arboree: arborea ,di selvicoltura: nessunoIl terreno





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|-------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno part. 184 | 1.200,00        | x | 100 %  | = | 1.200,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>1.200,00</b> |   |        |   | <b>1.200,00</b> |

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1



Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/10/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 1200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 18.000,00 pari a 15,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo seminativo arboreo  
Offerta: bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12  
Valore minimo: 4.000,00  
Valore massimo: 6.000,00  
Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
www.immobiliare.it (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo  
Offerta: discreta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5  
Valore minimo: 3.000,00  
Valore massimo: 4.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO K

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **2.940,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)  
Il terreno censito alla particella 185 è collocato nella stessa zona della p.lla 184, medesima classe.  
L'area allo stato attuale è incolta, ma potrebbe essere facilmente ripristinata per le colture indicate nella classe catastale.  
Identificazione catastale:



- foglio 14 particella 185 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2°, superficie 2940, reddito agrario 17,46 €, reddito dominicale 15,18 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)  
 Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 119, a Sud con la p.lla 184, ad Ovest con la p.lla 184 e ad Est con la p.lla 165  
 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arboreo misto, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza |   | indice | = | commerciale |
|-------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| terreno p.lla 185 | 2.940,00    | x | 100 %  | = | 2.940,00    |



|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Totale:</b> | <b>2.940,00</b> | <b>2.940,00</b> |
|----------------|-----------------|-----------------|

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 2940

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 13,61 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo arboreo

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00

Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 3.000,00

Valore massimo: 4.200,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 39.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 39.000,00**



BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO L

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **5.320,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

Il terreno censito al catasto con la paeticella 187 foglio 14, ha forma perimetrale irregolare, diviso in una porzione con asfalto ed un'altra a seminativo arboreo.

Allo stato attuale le colture presenti sono tutte spontanee, basterebbe poco per riportare l'area agricola alla classificazione catastale prevista.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 187 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 2°, superficie 5320, reddito agrario 31,60 €, reddito dominicale 27,48 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la variante alla strada Provinciale 77, a Sud con la p.lla 145, ad Ovest con la p.lla 190 e ad Est con la p.lla 195

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma a nord trapezoidale a sud rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente in parte asfaltata in parte arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna, arboree: arborea spontanea, di selvicoltura: nessuna. Il terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione



primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza     |   | indice |   | commerciale     |
|-------------------|-----------------|---|--------|---|-----------------|
| terreno part. 187 | 5.320,00        | x | 100 %  | = | 5.320,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>5.320,00</b> |   |        |   | <b>5.320,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 5320

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 11,28 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo arboreo

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 4.000,00

Valore massimo: 6.000,00



Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni

www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 3.000,00

Valore massimo: 4.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO M

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)

La particella 188 è un mero pezzeto di circa 60 mq di seminativo che potrebbe essere perfettamente inglobato dalla particella limitrofa numero 184.

Chiaramente invendibile da solo dovrebbe essere accorpato alla vendita con le altre particelle limitrofe.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 60, reddito agrario 0,39 €, reddito dominicale 0,28 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)

Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 184, a Sud con la variante alla strada Provinciale 77, ad Ovest con la strada Provinciale 77 e ad Est con la p.lla 184

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente arboreo spontaneo, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture spontanee ,arboree: colture spontanee ,di selvicoltura: nessunall terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione       | consistenza  |   | indice |   | commerciale  |
|-------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| terreno p.lla 188 | 60,00        | x | 100 %  | = | 60,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>60,00</b> |   |        |   | <b>60,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 22/10/2021  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio  
Descrizione: terreno agricolo  
Indirizzo: C.da Potenza  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 6.000,00 pari a 100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo seminativo, allo stato di fatto area urbana asfaltata  
Offerta: bassa  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12  
Valore minimo: 5.000,00  
Valore massimo: 9.000,00  
Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni  
www.immobiliare.it (22/10/2021)  
Domanda: terreno agricolo  
Offerta: discreta  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 5  
Valore minimo: 7.000,00  
Valore massimo: 8.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN MACERATA C.DA POTENZA SNC, FRAZIONE VILLA POTENZA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO N

**terreno agricolo** a MACERATA C.da Potenza snc, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **3.920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS S.R.L.)  
Il terreno a destinazione seminativo indicatgo nella particella 190, in parte è asfaltato in parte risulta semplicemente arboreo, ha le stesse medesime caratteristiche della particella 187.

Anche in tal caso andebbe sistemata la destinazione ed effettuato eventualmente un nuovo tipo



mappale (se necessita)

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 190 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2°, superficie 3920, reddito agrario 25,31 €, reddito dominicale 18,22 €, indirizzo catastale: C.da Potenza, piano: PT, intestato a OMISSIS srl, derivante da FRAZIONAMENTO del 09/10/2008 protocollo n. MC0152049 in atti dal 09/10/2008 (n. 152049.1/2008)  
Coerenze: la particella confina a Nord con la p.lla 187, a Sud con la p.lla 192, ad Ovest con la p.lla 192 e ad Est con la p.lla 187  
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/06/2013 Repertorio n.: 13186 Rogante: SALVI MARIA AMELIA Sede: MACERATA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA` (n. 5309.1/2013)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente in parte asfaltata in parte arborea, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture spontanee ,arboree: arboree spontanee ,di selvicoltura: nessunAll terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Città di Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Anfiteatro Helvia Recina.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|-------------|-------------|--------|-------------|
|-------------|-------------|--------|-------------|



|                   |                 |   |       |   |                 |
|-------------------|-----------------|---|-------|---|-----------------|
| terreno part. 190 | 3.920,00        | x | 100 % | = | 3.920,00        |
| <b>Totale:</b>    | <b>3.920,00</b> |   |       |   | <b>3.920,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio

Descrizione: terreno agricolo

Indirizzo: C.da Potenza

Superfici principali e secondarie: 3920

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 9,95 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Home Immobiliare srl (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo seminativo, allo stato di fatto area urbana asfaltata

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12

Valore minimo: 5.000,00

Valore massimo: 9.000,00

Note: prezzi riferiti a terreni a seminativo praticabile per colture in buone condizioni

www.immobiliare.it (22/10/2021)

Domanda: terreno agricolo

Offerta: discreta

Tempo di rivendita o di assorbimento: 5

Valore minimo: 7.000,00

Valore massimo: 8.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

metodo sintetico comparativo stabilendo il più probabile prezzo di vendita.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.000,00**



**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Previo analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto mediante sopralluogo del giorno 04/08/2021, ho provveduto ad analizzare quanto appreso, mediante il criterio di stima del valore di mercato stabilendo il prezzo più probabile di vendita. Tale "probabile prezzo" è dipeso dalle caratteristiche che nascono dalla domanda e dall'offerta. Il giudizio di stima quindi è oggettivamente espresso in modo sintetico sulla base della conoscenza di un numero sufficiente di prezzi pagati per immobili simili a quelli da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata (NCT e NCEU), ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie: Home Immobiliare srl, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione           | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|-----------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | capannone industriale | 3.932,00    | 0,00            | 3.300.000,00  | 3.300.000,00   |
| B  | appartamento          | 104,00      | 0,00            | 76.000,00     | 76.000,00      |
| C  | terreno agricolo      | 120,00      | 0,00            | 10.000,00     | 10.000,00      |
| D  | terreno agricolo      | 0,00        | 0,00            | 31.000,00     | 31.000,00      |
| E  | terreno agricolo      | 2.359,00    | 0,00            | 36.000,00     | 36.000,00      |
| F  | terreno agricolo      | 3.930,00    | 0,00            | 17.000,00     | 17.000,00      |
| G  | terreno agricolo      | 110,00      | 0,00            | 3.000,00      | 3.000,00       |
| H  | terreno agricolo      | 110,00      | 0,00            | 10.000,00     | 10.000,00      |
| I  | terreno agricolo      | 50,00       | 0,00            | 1.000,00      | 1.000,00       |
| J  | terreno agricolo      | 1.200,00    | 0,00            | 18.000,00     | 18.000,00      |
| K  | terreno agricolo      | 2.940,00    | 0,00            | 39.000,00     | 39.000,00      |
| L  | terreno agricolo      | 5.320,00    | 0,00            | 59.000,00     | 59.000,00      |
| M  | terreno agricolo      | 60,00       | 0,00            | 5.000,00      | 5.000,00       |
| N  | terreno               | 3.920,00    | 0,00            | 35.000,00     | 35.000,00      |



|          |                |                |
|----------|----------------|----------------|
| agricolo | 3.640.000,00 € | 3.640.000,00 € |
|----------|----------------|----------------|

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

In questo lotto insiste prevalentemente una struttura asservita in ogni accessorio, all'attività principale di macellazione e commercio carni.

Credo che l'intero lotto sia difficilmente divisibile e potrebbe essere riqualificato in un ampio progetto di recupero come sta accadendo nella vicina area Fiere.

I terreni non adiacenti alla struttura, essendo frustoli o porzioni adiacenti alla particella 145, vanno inglobati; sempre in vista di un progetto di recupero dell'area.

I terreni più lontani dalla struttura principale invece possono essere venduti anche singolarmente potrebbero essere appetibili ad attività limitrofe in uso ad agricoltori diretti, evitando che giacciono senza alcuna manutenzione.

|                                                                                           |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:                                      | <b>€. 72.800,00</b>    |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€. 0,00</b>         |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 3.567.200,00</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Riduzione del valore del <b>3%</b> 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: | <b>€. 107.016,00</b>   |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                           | <b>€. 0,00</b>         |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                        | <b>€. 0,00</b>         |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                        | <b>€. 3.460.184,00</b> |

data 13/11/2021

il tecnico incaricato  
ELIO BALLESI

