



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE PUGLIA E BASILICATA SCPA



GIUDICE:

Dott.ssa Tiziana Tinessa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIORDANO MORICONI**

CF: MRCGDN77T20E783N

con studio in MORROVALLE (MC) VIA J. F. KENNEDY, 85

telefono: 0733221077

email: geom.moriconi@tiscali.it

PEC: giordano.moriconi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MORROVALLE C.da Crocette 25/A, della superficie commerciale di **98,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )  
 Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio bifamiliare isolato su due piani fuori terra. Si accede all'alloggio attraverso una scala esterna aperta posta sul prospetto principale Sud dell'edificio. Il manufatto è in muratura portante di mattoni pieni con orizzontamenti in latero-cemento. Il fabbricato e gli accessori insistono su una corte di circa 1290 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.

**B** ricovero animali a MORROVA [REDACTED] la superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Trattasi di due accessori a servizio diretto dell'edificio principale costituiti da una porcilaia e da un manufatto per il ricovero degli animali e deposito, posti sulla zona Ovest della corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, [REDACTED], intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**C** tettoia a MORROVALLE [REDACTED] superficie commerciale di **28,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Fienile a pianta rettangolare c [REDACTED] llo e copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 481 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 79 mq, [REDACTED], intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**D** Depositi a MORROVAL [REDACTED] a superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Locali accessori all'alloggio di [REDACTED] piano terra dell'edificio bifamiliare. Struttura portante in mattoni, orizzontamenti in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq,



rendita 51,44 Euro, indirizzo catastale: Via Crocette, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da  
Compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 118.800,00
Data della valutazione:	03/12/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario

## 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:

[REDACTED] vore di [REDACTED]  
[REDACTED] tr [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da  
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso

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

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 18/11/2009 a Macerata ai nn. 3992 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni con sede a Teramo (P.IVA 00604840777

[REDACTED] - [REDACTED]  
[REDACTED] debitore non datore di

Importo ipoteca: euro 360.000,00.



Importo capitale: euro 180.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni con sede a Altamura (BA) (P. IVA 00604840777), contro

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33400/8649 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Macerata ai nn. 8611 r.p., in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.Illa 232, Sub 5 e F. 17, P.Illa 155 (per la quota 1/1) - F. 17, P.Illa 232, Sub. 2 e 3 (per la quota di 1/2)

er la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33400/8649 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Macerata ai nn. 8612 r.p., in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.Illa 232 Sub. 4 (per la quota 1/1) - F. 17, P.Illa 232, Sub. 2 e 3 (per la quota 1/2)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/10/1989 fino al 03/08/2007), con atto stipulato il 07/10/1989 a firma di Notaio Cardarelli Antonio, trascritto il 17/10/1989 a Macerata ai nn. 7277 r.p., in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.Illa 232, Sub 5 e F. 17, P.Illa 155 (per la quota 1/1) - F. 17, P.Illa 232, Sub. 2 e 3 (per la quota di 1/2)

er la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/10/1989), con atto stipulato il 07/10/1989 a firma di Notaio Cardarelli Antonio, trascritto il 17/10/1989 a Macerata ai nn. 7278 r.p., in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.Illa 232 Sub. 4 (per la quota 1/1) - F. 17, P.Illa 232, Sub. 2 e 3 (per la quota 1/2)



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 2286, intestata a [REDACTED] per lavori di Sistemazione di un fabbricato colonico, rilasciata il 29/05/1963, agibilità del 22/04/1964 con il n. 1611 di protocollo.  
Pratica n. 37/63

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EP - Zone agricole di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Diversa disposizione interna dei locali al piano primo (Corpo A - Sub. 5) ed al piano terra (Corpo D - Sub. 4) dell'edificio principale; b) Diversa posizione delle aperture prospettiche del piano primo (Corpo A - Sub. 5) e del piano terra (Corpo D - Sub. 4) dell'edificio principale; c) Presenza di n. 2 tettoie aperte su tre lati in adiacenza degli accessori (Corpo B - Sub. 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Sanatoria di opere interne (Corpo A e D) b) Sanatoria di opere in prospetto (Corpo A e D) c) Sanatoria opere abusive (tettoie Corpo B)

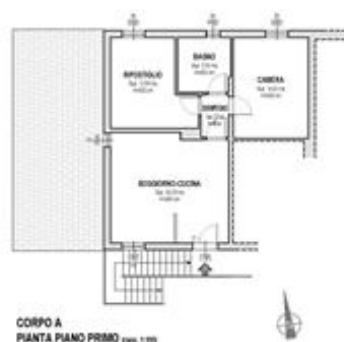
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

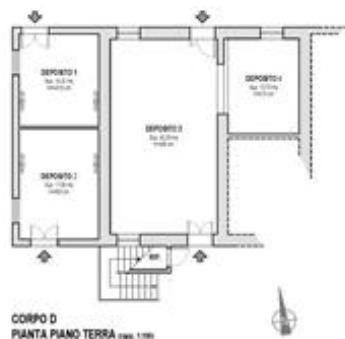
- a) Sanatoria di opere interne (sanzione, oneri di presentazione pratica): €2.000,00
- b) Sanatoria di opere prospettiche (sanzione e oneri di presentazione pratica): €2.000,00
- c) Sanatoria di opere abusive (sanzione e oneri di presentazione pratica): €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

La non conformità delle tettoie, non essendo presenti altre pratiche urbanistiche, è stata dedotta dall'assenza delle stesse dalle planimetrie catastali.



Stato di fatto - Corpo A (P1)



Stato autorizzato - Corpo A (P1)



Stato di fatto - Corpo D (PT)



Stato autorizzato - Corpo D (PT)

Stato di fatto - Corpo B

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) La planimetria catastale del piano primo (Corpo A - Sub. 5) dell'edificio principale non corrisponde allo stato di fatto così come non sono presenti le planimetrie catastali delle due tettoie (Corpo B - Sub. 2); b) Le due tettoie devono essere riportate in mappa; c) L'elaborato planimetrico, a seguito dell'accatastamento delle tettoie, dovrà essere aggiornato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Aggiornamento planimetrie catastali; b) Aggiornamento tipo mappale; c) Aggiornamento elaborato planimetrico.

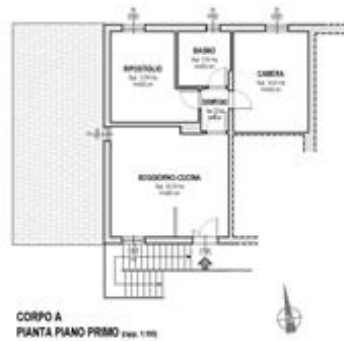
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- a) Aggiornamento planimetrie catastali (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.200,00
- b) Aggiornamento tipo mappale (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.500,00
- c) Aggiornamento elaborato planimetrico (oneri di presentazione pratica): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

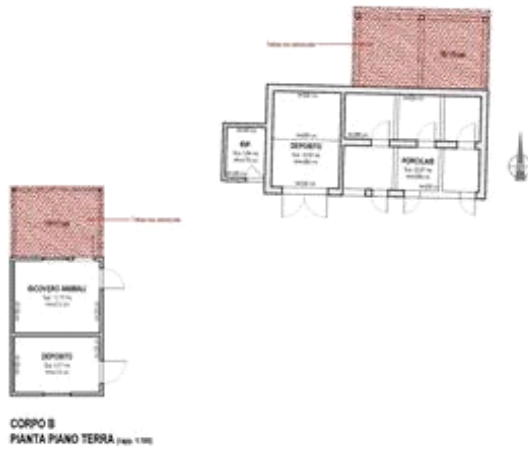




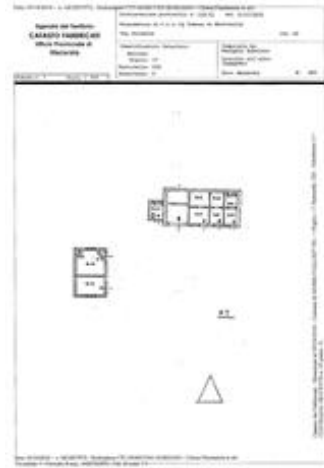
Stato di fatto - Corpo A



Stato autorizzato - Corpo A



Stato di fatto - Corpo B



Stato autorizzato - Corpo B

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MORROVALLE C.da Crocette 25/A, della superficie commerciale di **98,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
 Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio bifamiliare isolato su due piani fuori terra. Si accede all'alloggio attraverso una scala esterna aperta posta sul prospetto



principale Sud dell'edificio. Il manufatto è in muratura portante di mattoni pieni con orizzontamenti in latero-cemento. Il fabbricato e gli accessori insistono su una corte di circa 1290 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a [redacted] erivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Mappa



Vista dal satellite



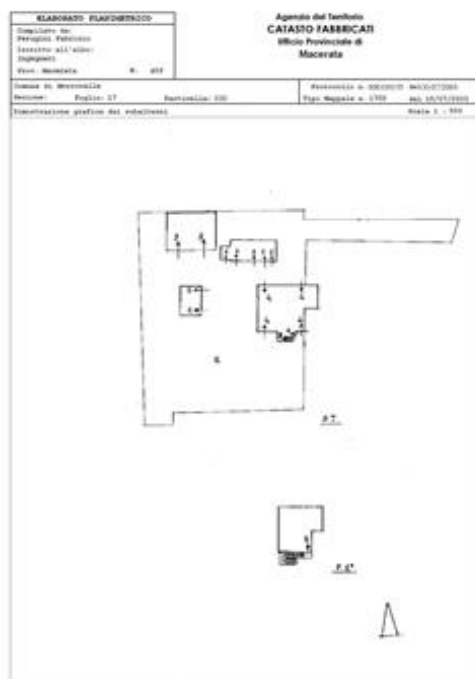
Stralcio estratto di mappa



Planimetria generale con individuazione dei Lotti







Elaborato planimetrico

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 22 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 52 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è costituito da un ampio soggiorno-cucina e da un disimpegno che funge da filtro per la zona notte con una camera da letto, un ripostiglio (possibile camera da letto) ed un bagno. Un solaio di sottotetto non accessibile separa l'alloggio dalla soprastante copertura a doppia falda inclinata. Nello specifico i vani sono così suddivisi:

- SOGGIORNO-CUCINA della superficie di 24,53 mq. Riceve luce da due finestre in legno con vetro



doppio poste sul prospetto Sud ed Ovest dell'edificio rispettivamente di 1,58 mq e 0,95 mq; serrande avvolgibili in pvc sull'esterno.

- RIPOSTIGLIO della superficie di 12,88 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro doppio con orientamento a Nord della superficie di 1,58 mq; serranda avvolgibile in pvc sull'esterno.

- BAGNO della superficie di 5,53 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro doppio posta sul prospetto Nord di 0,95 mq; serranda avvolgibile in pvc sull'esterno. Dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo.

- CAMERA DOPPIA della superficie di 14,62 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro doppio posta sul prospetto Nord di 1,58 mq; serranda avvolgibile in pvc sull'esterno.

Le finiture interne sono nella media. Il grado di conservazione dell'alloggio è appena sufficiente. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico. Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet e da una pompa di calore invertibile con macchina esterna e split interno posti entrambi nel soggiorno-cucina. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico.

CLASSE ENERGETICA:



[285,949 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

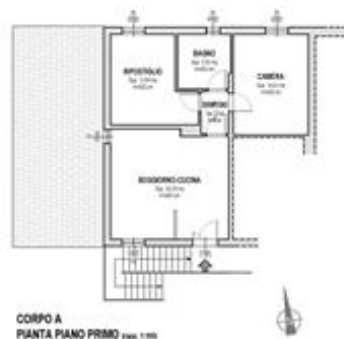
Certificazione APE N. 2018-33711 registrata in data 03/12/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Balcone	3,00	x	25 %	=	0,75
Corte esclusiva esterna (1290 mq complessivi)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte esclusiva esterna (1290 mq complessivi)	1.265,00	x	2 %	=	25,30
<b>Totale:</b>	<b>1.363,00</b>				<b>98,55</b>



Stato di fatto



Planimetria catastale



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale.

Le quotazioni immobiliari reperite direttamente dalle agenzie immobiliari della zona danno valori di compravendita compresi tra 650 e 850 euro/mq per questo tipo di immobili. Tale valore è pressoché equiparabile anche con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che danno un valore di mercato minimo di 600 euro/mq e massimo di 900 euro/mq per abitazioni civili con stato di conservazione normale. La quotazione media reperibile dai siti internet sulle compravendite immobiliari esprime per queste zone il valore medio di 756 euro/mq.

Prima di tutto occorre considerare che l'immobile, nel suo insieme, si mostra in uno stato di conservazione mediocre, con un livello manutentivo assente. Anche le dotazioni impiantistiche (vedi riscaldamento) sono molto al di sotto della media, così come le finiture. La zona invece, in cui si trova l'immobile, è molto panoramica e tranquilla. Tali zone sono molto appetibili per chi intende investire e ristrutturare le vecchie abitazioni rurali. Per tali motivi, si ritiene corretto e congruo valutare l'immobile attribuendogli il valore minimo sopra riportato e cioè pari a 650 euro/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,55 x 650,00 = **64.057,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.057,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.057,50**

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25/A

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO B

**ricovero animali** a MORROVALLE C.da Crocette 25/A, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di due accessori a servizio diretto dell'edificio principale costituiti da una porcilaia e da un manufatto per il ricovero degli animali e deposito, posti sulla zona Ovest della corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 54 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a ██████████ derivante da Compravendita

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.





*Porcilaia*



*Ricovero animali*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



*Mappa*



*Vista dal satellite*



*Stralcio estratto di mappa*



*Planimetria generale con individuazione dei Lotti*





Elaborato planimetrico

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 22 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 52 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il primo manufatto (porcilaia) è a pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra, realizzato in muratura portante con copertura inclinata a doppia falda inclinata in latero-cemento. Sul lato Ovest dello stesso è presente, in aderenza, un ripostiglio a copertura ad unica falda più basso e di dimensioni ridotte. Sul retro della porcilaia, sul prospetto Nord, è stata realizzata una tettoia posticcia aperta su tre lati costituita da pilastri e travi in legno di dimensioni e forma diverse e sovrastante copertura in lamiera ondulata.



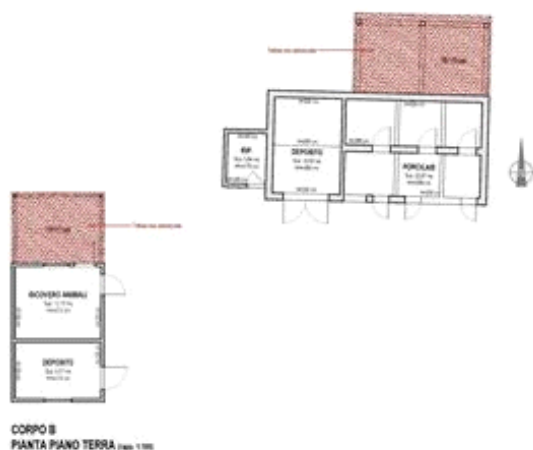
Il secondo manufatto trattasi di ricovero di animali a pianta rettangolare ad un solo piano fuori terra in muratura portante e falda unica inclinata. Sul lato Nord è stata realizzata una tettoia aperta su tre lati costituita da pilastri in cemento prefabbricato, travi in metallo e copertura in lamiera grecata.

CONSISTENZA:

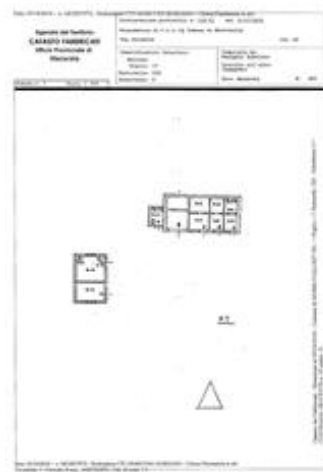
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Porcilaia	51,00	x	25 %	=	12,75
Ricovero animali	25,00	x	25 %	=	6,25
<b>Totale:</b>	<b>76,00</b>				<b>19,00</b>



Stato di fatto



Planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I manufatti sono difficilmente separabili dall'edificio principale in quanto accessori indiretti dello stesso. Per tale motivo sono stati assimilati al valore di mercato attribuito al Corpo A, stabilito in 650 euro/mq, previo ragguglio della loro superficie commerciale rispetto a quella dell'appartamento. La percentuale stabilita nel 25% tiene conto che trattasi di accessori indiretti a servizio di quello principale e di dimensione modesta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $19,00 \times 650,00 = 12.350,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 12.350,00**



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

**€ 12.350,00**

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25/A

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO C

**tettoia** a MORROVALLE C.da Crocette 25/A, della superficie commerciale di **28,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fienile a pianta rettangolare con struttura portante in metallo e copertura in lamiera grecata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 481 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 79 mq, rendita 13,46 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED] derivante da [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



*Mappa*



*Vista dal satellite*





Stralcio estratto di mappa



Planimetria generale con individuazione dei Lotti



Elaborato planimetrico

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 22 km
- ferrovia distante 4 km
- porto distante 52 km
- superstrada distante 6 km

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

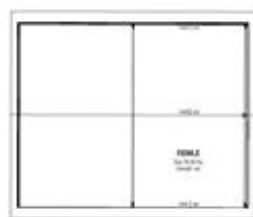
Il fienile è posto in prossimità dell'angolo Nord-Ovest della corte. La struttura verticale è in metallo con pilastri in profilati a doppio T o composti in tubolare; le travi principali sono in tubolare metallico o a doppi T mentre gli arcarecci della copertura sono in profilato metallico a T e tralicci di irrigidimento. La copertura è in lamiera grecata. Il lato Sud è completamente aperto mentre gli altri tre lati sono tamponati: quello Nord ed Ovest con mattoni forati mentre quello Est con lamiera grecata. Lo stato di conservazione è mediocre, la manutenzione è assente.

CONSISTENZA:

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

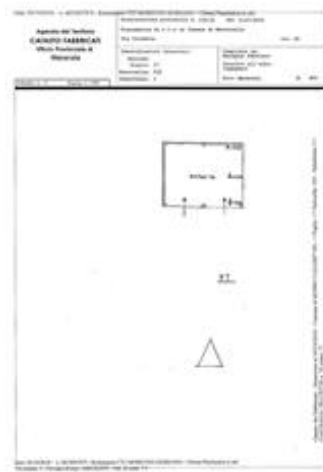
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Fienile	82,00	x	35 %	=	28,70
<b>Totale:</b>	<b>82,00</b>				<b>28,70</b>



CORPO C  
PIANTA PIANO TERRA (Scala 1:100)

Stato di fatto



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il manufatto risulta difficilmente separabile dall'edificio principale in quanto accessorio indiretto a servizio dello stesso. Per tale motivo è stato assimilato al valore di mercato attribuito al Corpo A (edificio principale), stabilito in 650 euro/mq, previo ragguaglio della sua superficie commerciale rispetto a quella dell'appartamento. La percentuale di ragguaglio, stabilita nel 35%, considera il fatto che il manufatto, date le sue dimensioni, potrebbe essere ampliato generando un maggior valore.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,70 x 650,00 = **18.655,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.655,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 18.655,00**

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25/A

## DEPOSITI

DI CUI AL PUNTO D

**Depositi** a MORROVALLE C.da Crocette 25/A, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Locali accessori all'alloggio di civile abitazione posti al piano terra dell'edificio bifamiliare. Struttura portante in mattoni, orizzontamenti in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 308 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 232 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 83 mq, rendita 51,44 Euro, indirizzo catastale: Via Crocette, 25, piano: Terra, intestato a XXXXXXXXXX derivante da XXXXXXXXXX

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.





Mappa



Vista dal satellite



Stralcio estratto di mappa



Planimetria generale con individuazione dei Lotti



Elaborato planimetrico

COLLEGAMENTI



aeroporto distante 64 km	al di sotto della media	
autobus distante 1 km	al di sotto della media	
autostrada distante 22 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	
porto distante 52 km	al di sopra della media	
superstrada distante 6 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali sono posti al piano terra dell'edificio principale. Trattasi di locali ad uso deposito/magazzino che si trovano sulla proiezione del piano primo formante l'alloggio di civile abitazione. Altri due locali sono stati ricavati all'interno di un manufatto ad un solo piano costruito in aderenza al suddetto fabbricato principale, sul lato Ovest. Quest'ultimo ha una copertura inclinata ad unica falda. I locali sono dotati di impianto elettrico. Il loro stato di conservazione è mediocre, così come il loro stato manutentivo.

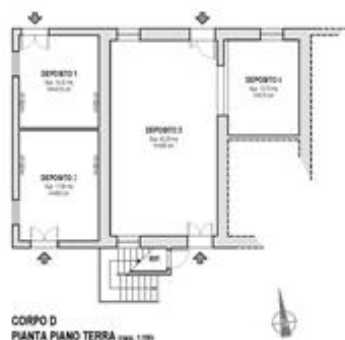
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori (direttamente collegati ai vani principali)	110,00	x	50 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>55,00</b>





Stato di fatto



Planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione del piano terra dell'edificio principale non risulta essere vendibile separatamente dall'edificio principale stesso in quanto accessorio indiretto strettamente ad esso collegato. Per tale motivo è stato assimilato al valore di mercato attribuito al Corpo A (edificio principale), stabilito in 650 euro/mq, previo ragguglio della sua superficie commerciale rispetto a quella dell'appartamento. La percentuale di ragguglio stabilita nel 50% tiene conto del fatto che tale piano potrebbe essere valorizzato con interventi di ristrutturazione e trasformazione che ne aumenterebbero il suo valore.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:  $55,00 \times 650,00 = 35.750,00$

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.750,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di



operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: Morrovalle e Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Internet (siti di compravendita immobiliare)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	98,55	0,00	64.057,50	64.057,50
B	ricovero animali	19,00	0,00	12.350,00	12.350,00
C	tettoia	28,70	0,00	18.655,00	18.655,00
D	Depositi	55,00	0,00	35.750,00	35.750,00
				<b>130.812,50 €</b>	<b>130.812,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.812,50**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 12,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 118.800,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a MORRO [redacted] superficie commerciale di **725,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted].  
L'uliveto ha una superficie di 725 mq ed è confinante a Sud con una corte su cui sorge un fabbricato di civile abitazione e con una tettoia per il ricovero degli animali. A Nord e ad Est confina con un terreno agricolo a seminativo. Ad Est confina con la strada comunale. Il terreno su cui sorge l'uliveto è di tipo pressoché pianeggiante. Sono presenti circa 80 piante di 2-3 m di altezza.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 155 (catasto terreni), qualità/classe Uliveto, superficie 725, reddito agrario 3,56 € reddito dominicale 2,43 € intestato a [redacted] [redacted] erivante da Compravendita

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il terreno

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>725,00 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>€ 2.537,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 2.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/12/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario. Il terreno è coltivato ed utilizzato dal proprietario.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia

[REDACTED] derivante da Verbale di

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in  
07 a firma di Notaio  
Gentilucci Michele ai nn. 33400/8649 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Macerata ai nn. 8611 r.p.,  
in forza di Atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.lla 232, Sub 5 e F. 17, P.lla 155 (per la quota 1/1) - F. 17, P.lla 232,  
Sub. 2 e 3 (per la quota di 1/2)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] er la quota di  
1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/10/1989 fino al 03/08/2007), con atto stipulato il  
07/10/1989 a firma di Notaio Cardarelli Antonio, trascritto il 17/10/1989 a Macerata ai nn. 7277 r.p., in  
forza di Atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a F. 17, P.lla 232, Sub 5 e F. 17, P.lla 155 (per la quota 1/1) - F. 17, P.lla 232,  
Sub. 2 e 3 (per la quota di 1/2)

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.





## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EP - Zone agricole di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORROVALLE C.da Crocette, della superficie commerciale di **725,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'uliveto ha una superficie di 725 mq ed è confinante a Sud con una corte su cui sorge un fabbricato di civile abitazione e con una tettoia per il ricovero degli animali. A Nord e ad Est confina con un terreno agricolo a seminativo. Ad Est confina con la strada comunale. Il terreno su cui sorge l'uliveto è di tipo pressoché pianeggiante. Sono presenti circa 80 piante di 2-3 m di altezza.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 155 (catasto terreni), qual [REDACTED] € intestato a [REDACTED] derivante da Compravendita

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture arboree: ulivo ,Il terreno



Foto dal satellite



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.



Mappa



Vista dal satellite

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 22 km
- ferrovia distante 4 km
- porto distante 52 km
- superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Uliveto	725,00	x	100 %	=	725,00
<b>Totale:</b>	<b>725,00</b>				<b>725,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale.

Le quotazioni immobiliari reperite dalle agenzie immobiliari della zona e direttamente dagli operatori agricoli locali danno valori di compravendita compresi tra 30.000 e 35.000 euro/ettaro per questo tipo di terreni. Tale valore è pressoché equiparabile anche al valore agricolo medio dell'annualità 2013 (ultima annualità disponibile per la Provincia di Macerata) che lo stabilisce in 29.450 euro/ettaro (Regione Agraria n. 6 - Colline litoranee di Macerata).

Considerato che l'uliveto ha una dimensione modesta, che la sua orografia è di tipo pianeggiante e risulta essere vicino alla pubblica via quindi comodamente raggiungibile, fa sì che si possa attribuire ad esso il valore di 35.000 euro/ettaro che, rapportato al mq, sarà pari a 3,5 euro/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	725,00	x	3,50	=	<b>2.537,50</b>
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 2.537,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 2.537,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del terreno si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in



aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: Morrovalle e Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Internet

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	725,00	0,00	2.537,50	2.537,50
				<b>2.537,50 €</b>	<b>2.537,50 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.537,50**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 37,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di **173,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
 Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio bifamiliare isolato su due piani fuori terra. Si accede all'alloggio attraverso una scala esterna aperta posta sul prospetto principale Sud dell'edificio. Il manufatto è in muratura portante di mattoni pieni con orizzontamenti in latero-cemento. Il fabbricato e gli accessori insistono su una corte di circa 1120 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e Primo,

[REDACTED], derivante da Costituzione del 23/12/2010

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.

**B** **Deposito** a MORROVALLE C.d [REDACTED] commerciale di **85,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
 Locali accessori all'alloggio di civile abitazione. Una parte sono posti al piano terra dell'edificio bifamiliare di cui al Corpo A; la restante parte trattasi di edificio separato a pianta rettangolare posto sulla zona Nord dell'edificio principale. Strutture portanti in mattoni, orizzontamenti in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 163 mq, rendita 151,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a

[REDACTED] derivante da Costituzione del 23/12/2010

Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.

**C** **Magazzini, ricovero animali, fienile** a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di **85,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([REDACTED])  
 Locali accessori costituiti da n. 3 edifici a pianta rettangolare e consistenti in un deposito/magazzino su due piani fuori terra, una porcaia con sovrastante fienile, un deposito/ricovero animali.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 214 mq, rendita 198,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e primo, intestato a

[REDACTED] derivante da Costituzione del 23/12/2010

**D** **ricovero animali** a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di **11,54** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
 Manufatto utilizzato per il ricovero degli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 165 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 272 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita



to a [REDACTED]  
derivante da

Costituzione del 18/01/2011

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	356,09 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.658,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 228.600,00
Data della valutazione:	03/12/2018

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] qualità di proprietario

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/01/2012 a Macerata ai nn. 67 r.p., a favore di Banca delle Marche

[REDACTED], derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 196.087,20.

E' riferita anche ad altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/05/2012 a Macerata ai nn. 828 r.p., a favore di Banca delle Marche S.p.A. con sede in Ancona (P. IVA 01377380421), contro [REDACTED]

Importo ipoteca: euro 380.000,00.



Importo capitale: euro 190.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca è riferita anche ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/05/2008 a Macerata ai nn. 1978 r.p., a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto (PG) (P.IVA 01959720549), contro

debitore ipotecario

terzo datore di ipoteca, derivante

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia

derivante da Verbale di

pignoramento immobili - UNEP Tribunale di Macerata

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<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>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di  
 Successione, trascritto il 29/07/1992 a Macerata di Successione.  
 L'eredità di diritto di legge al figlio in comunione legale dei beni).  
 La moglie rinunciato all'eredità con verbale registrato il 26/02/1991 al n. 520.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **2287**, intestata a per lavori di Sistemazione di un fabbricato rurale, rilasciata il 29/05/1963, agibilità del 22/04/1964 con il n. 1613 di protocollo.

Pratica edilizia n. 36/63

Concessione edilizia N. **321/77**, intestata a per lavori di Ampliamento casa



colonica, presentata il 31/12/1977, rilasciata il 20/04/1979 con il n. 4085 di protocollo

Condono edilizio N. **520/1985**.

Tale pratica edilizia, pur presente nel database del Comune di Morrovalle, non è stato possibile visionarla perché mancante dagli archivi dell'Ufficio Tecnico.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EP - Zone agricole di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Riguardo alla conformità edilizia si rilevano alcune difformità rispetto alla documentazione visionata. Trattasi di difformità per opere interne nell'edificio principale (P.Ila 159, Sub. 2 e 3) e nell'accessorio retrostante e per la realizzazione di una tettoia sul retro dell'accessorio centrale (P.Ila 159, Sub. 4) posto sul confine Sud della corte.

Non avendo potuto visionare la pratica di condono edilizio depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non si è in grado purtroppo di dare alcun giudizio in merito. Tali difformità potrebbero essere contenute all'interno di detto condono edilizio e quindi già sanate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Difformità sulla planimetria catastale del Corpo B (P.Ila 159, Sub. 2) e del Corpo C (P.Ila 159, Sub. 4) per diversa suddivisione interna degli spazi e presenza di una tettoia rispettivamente; b) Difformità della mappa rispetto allo stato dei luoghi attuale del Corpo B (P.Ila 159, Sub. 2) per la presenza di una struttura che collega l'edificio principale al retrostante deposito; c) Difformità dell'elaborato planimetrico per quanto sopra esposto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Aggiornamento planimetrie catastali difformi; b) Aggiornamento tipo mappale difforme; c) Aggiornamento elaborato planimetrico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- a) Aggiornamento planimetrie catastali (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.000,00
- b) Aggiornamento tipo mappale (costi catastali e oneri di presentazione pratica): €1.500,00
- c) Aggiornamento elaborato planimetrico (oneri di presentazione pratica): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese







Stato di fatto - Corpo B



Stato autorizzato - Corpo B



Stato di fatto - Corpo C



Stato autorizzato - Corpo C

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento a MORROVALLE C.d** [redacted] commerciale di **173,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio bifamiliare isolato su due piani fuori terra. Si accede all'alloggio attraverso una scala esterna aperta posta sul prospetto principale Sud dell'edificio. Il manufatto è in muratura portante di mattoni pieni con orizzontamenti in latero-cemento. Il fabbricato e gli accessori insistono su una corte di circa 1120 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e Primo,

[redacted] derivante da Costituzione del 23/12/2010

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

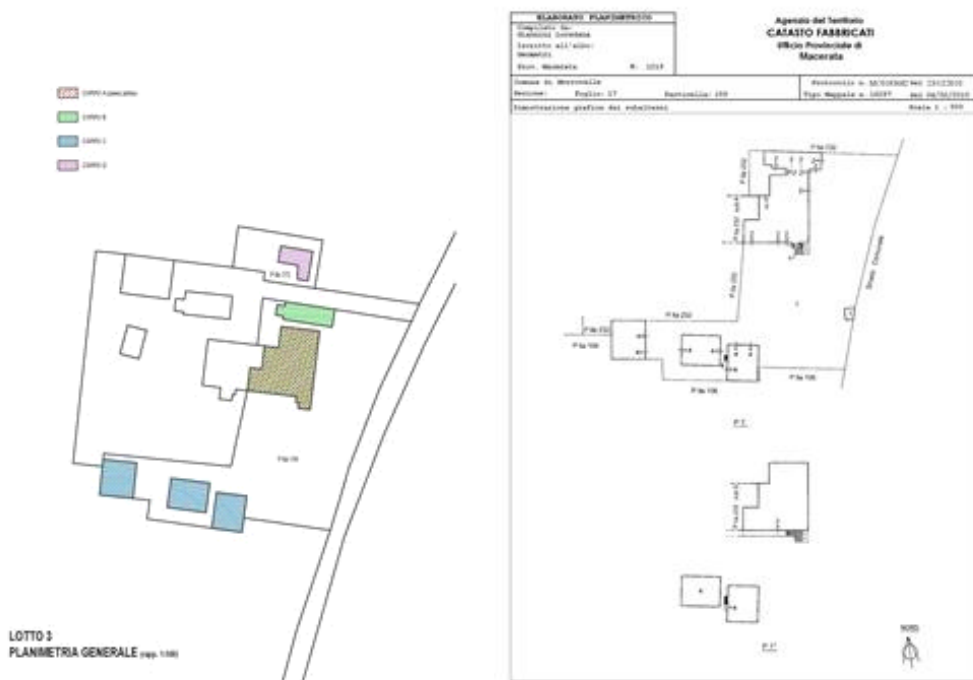


Mappa



Vista dal satellite





Planimetria generale con individuazione dei Lotti

Elaborato planimetrico P.lla 159



Stralcio estratto di mappa

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 22 km
- ferrovia distante 4 km
- porto distante 52 km
- superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	molto scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è costituito da un lungo corridoio che serve sia la zona giorno sia la zona notte. Un solaio di sottotetto, accessibile da una botola posta nel locale dispensa, separa l'alloggio dalla soprastante copertura a doppia falda inclinata. Il sottotetto non è abitabile. Nello specifico i vani sono così suddivisi:

- SALA DA PRANZO della superficie di 12,38 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo posta sul prospetto Sud di 2,37 mq; serranda avvolgibile in pvc sull'esterno.
- SOGGIORNO della superficie di 22,44 mq. Riceve luce da due finestre in legno con vetro singolo poste sul prospetto Sud ed Est entrambe di 1,58 mq ciascuna; serrande avvolgibili esterne in pvc.
- CUCINA della superficie di 6,70 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo posta su prospetto Sud; serranda avvolgibile esterna in pvc.
- DISPENSA della superficie di 6,82 mq.
- BAGNO 1 della superficie di 4,79 mq.
- BAGNO 2 della superficie di 6,77 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo di 1,58 mq posta sul prospetto Nord.
- CAMERA 1 della superficie di 22,04 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo posta sul prospetto Est di 1,58 mq; serranda avvolgibile in pvc sull'esterno.
- CAMERA 2 della superficie di 15,96 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo posta sul prospetto Est di 1,58 mq; serranda avvolgibile esterna in pvc.
- CAMERA 3 della superficie di 9,69 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo posta sul prospetto Nord di 1,58 mq; serranda avvolgibile esterna in pvc.

Le finiture interne sono al di sotto della media. Il grado di conservazione dell'alloggio è mediocre. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di impianto idrico. L'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico. Non esiste un vero e proprio impianto di riscaldamento.

## CLASSE ENERGETICA:

[241,484 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 2018-33724 registrata in data 03/12/2018

## CONSISTENZA:

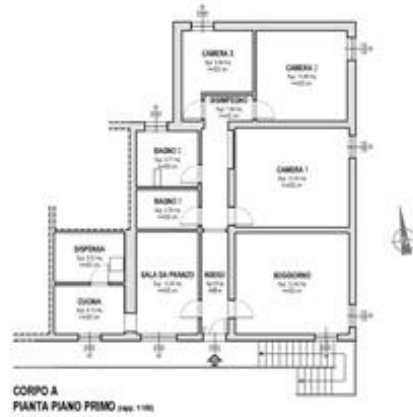
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	146,00	x	100 %	=	146,00
Balcone	12,00	x	25 %	=	3,00
Corte esclusiva esterna (superficie complessiva di 1120 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50



Corte esclusiva esterna (superficie complessiva di 1120 mq)	1.095,00	x	2 %	=	21,90
<b>Totale:</b>	<b>1.278,00</b>				<b>173,40</b>



Stato di fatto



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale.

Le quotazioni immobiliari reperite direttamente dalle agenzie immobiliari della zona danno valori di compravendita compresi tra 650 e 850 euro/mq per questo tipo di immobili. Tale valore è pressoché equiparabile anche con i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che danno un valore di mercato minimo di 600 euro/mq e massimo di 900 euro/mq per abitazioni civili con stato di conservazione normale. La quotazione media reperibile dai siti internet sulle compravendite immobiliari esprime per queste zone il valore medio di 756 euro/mq.

Prima di tutto occorre considerare che l'immobile, nel suo insieme, si mostra in uno stato di conservazione mediocre, con un livello manutentivo assente. Anche le dotazioni impiantistiche (vedi riscaldamento assente) sono molto al di sotto della media, così come le finiture. La zona invece in cui si trova l'immobile è molto panoramica e tranquilla. Tali zone sono molto appetibili per chi intende investire e ristrutturare le vecchie abitazioni rurali. Per tali motivi, si ritiene corretto valutare l'immobile attribuendogli il valore minimo sopra riportato e cioè pari a 650 euro/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 173,40 x 650,00 = **112.710,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.710,00**



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

€ 112.710,00

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25

## DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

**Deposito a MORROVALLE** [redacted] commerciale di **85,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]. Locali accessori all'alloggio [redacted] te sono posti al piano terra dell'edificio bifamiliare di cui al Corpo A; la restante parte trattasi di edificio separato a pianta rettangolare posto sulla zona Nord dell'edificio principale. Strutture portanti in mattoni, orizzontamenti in latero-cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 163 mq,

[redacted]  
derivante da Costituzione del 23/12/2010

Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1977.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.





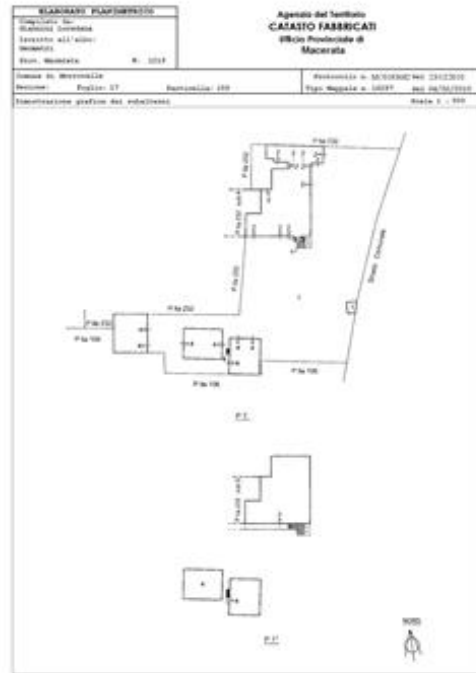
Mappa



Vista dal satellite



Planimetria generale con individuazione dei Lotti



Elaborato planimetrico P.lla 159



Stralcio estratto di mappa

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km

autobus distante 1 km

autostrada distante 22 km



ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	
porto distante 52 km	al di sopra della media	
superstrada distante 6 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I locali posti al piano terra dell'edificio principale sono sostanzialmente ad uso deposito/magazzino. Sul fronte Nord si accede ad una cantina posta a circa 50 cm al di sotto del piano di campagna. Due garage sono accessibili il primo sul fronte principale Sud ed il secondo su quello Est del fabbricato. L'ulteriore locale accessorio posto sul fronte Nord dell'edificio principale è ad un solo piano fuori terra con copertura inclinata a doppia falda. Il manufatto è composto da locali ad uso ripostiglio, da un bagno e da un locale in cui è presente un ampio camino. I locali sono dotati di impianto elettrico. Il loro stato di conservazione è mediocre, così come il loro stato manutentivo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori (piano terra edificio principale)	151,00	x	50 %	=	75,50
Locali accessori (esterni all'edificio principale)	41,00	x	25 %	=	10,25
<b>Totale:</b>	<b>192,00</b>				<b>85,75</b>







Stato di fatto



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La porzione del piano terra dell'edificio principale non risulta essere vendibile separatamente dall'edificio principale stesso in quanto accessorio indiretto strettamente ad esso collegato. Così come l'accessorio posto sul retro dell'edificio principale. Per tale motivo il loro valore è stato assimilato al valore di mercato attribuito al Corpo A (edificio principale), stabilito in 650 euro/mq, previo ragguglio della loro superficie commerciale rispetto a quella dell'appartamento. La percentuale di ragguglio stabilita nel 50% per i locali a piano terra dell'edificio principale tiene conto del fatto che tale piano potrebbe essere valorizzato con interventi di ristrutturazione e trasformazione che ne aumenterebbero il suo valore. La percentuale invece del 25%, per l'accessorio staccato dall'edificio principale, tiene conto che trattasi di accessorio indiretto a servizio di quello principale ma di dimensione modesta, non capace di produrre un maggior valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,75 x 650,00 = **55.737,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.737,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.737,50**



BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25

## MAGAZZINI, RICOVERO ANIMALI, FIENILE

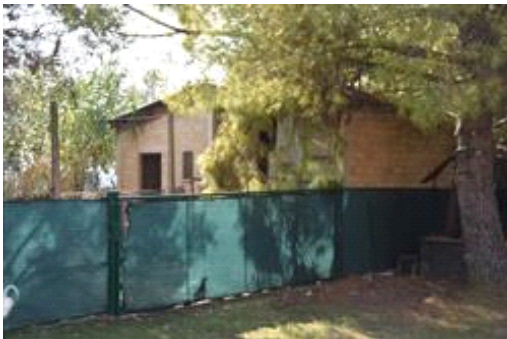
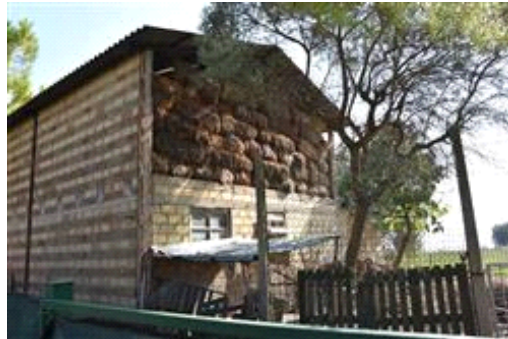
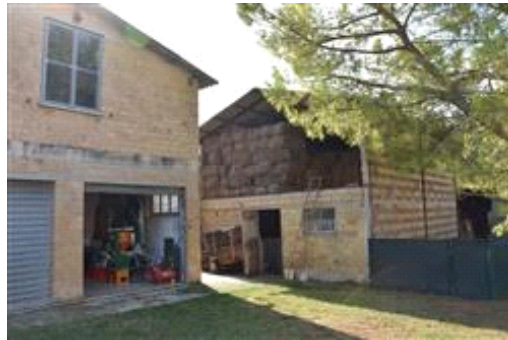
DI CUI AL PUNTO C

**Magazzini, ricovero animali, fienile** a MORROVALLE e commerciale di **85,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Locali accessori costituiti da n. 3 edifici a pianta rettangolare e consistenti in un deposito/magazzino su due piani fuori terra, una porcilaia con sovrastante fienile, un deposito/ricovero animali.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 159 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 214 mq, rendita 198,94 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra e primo, intestato a derivante da Costituzione del 23/12/2010



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



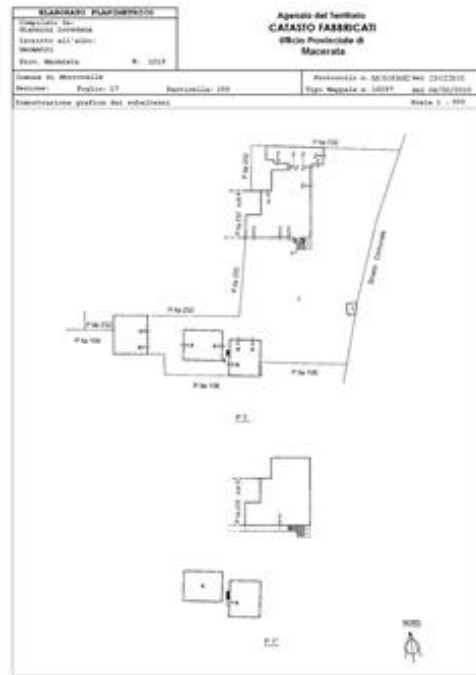
Mappa



Vista dal satellite



Planimetria generale con individuazione dei Lotti



Elaborato planimetrico P.lla 159



Stralcio estratto di mappa

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆



autobus distante 1 km	al di sotto della media	
autostrada distante 22 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 4 km	al di sotto della media	
porto distante 52 km	al di sopra della media	
superstrada distante 6 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
luminosità:	scarso	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	molto scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	molto scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il primo fabbricato accessorio è posto in prossimità del confine Sud-Est della corte esclusiva. Trattasi di edificio su due piani fuori terra con struttura portante in muratura ed orizzontamenti in latero-cemento. Il piano terra, così come il piano primo, è adibito a magazzino e deposito. Una ripida scala esterna in metallo, posta sul fronte Ovest del manufatto, permette l'accesso al piano primo. La copertura è a doppia falda inclinata.

Il secondo fabbricato è sito a poca distanza dal precedente e trattasi di edificio su due piani fuori terra con struttura portante in metallo, solaio di interpiano in latero-cemento e copertura in onduline in fibro-cemento. Il piano terra è destinato a porcilaia mentre al piano primo è stato realizzato un fienile.

Il terzo fabbricato accessorio è posto in prossimità dell'angolo Sud-Ovest della corte. Trattasi di edificio su un piano fuori terra con struttura portante verticale in pilastri in c.a., copertura a doppia falda inclinata e copertura in legno con sovrastanti onduline. I locali sono adibiti in parte al ricovero degli animali ed in parte a deposito.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

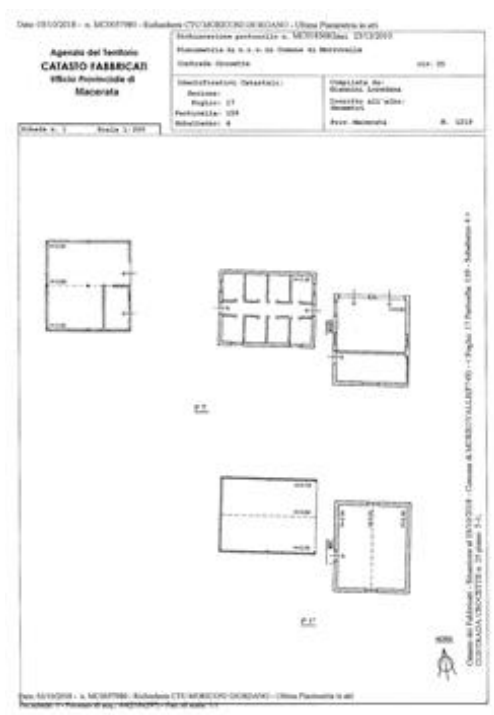
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori (piano terra)	147,00	x	35 %	=	51,45
Locali accessori (piano primo)	97,00	x	35 %	=	33,95
<b>Totale:</b>	<b>244,00</b>				<b>85,40</b>





Stato di fatto - Piano terra

Stato di fatto - Piano primo



Planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I manufatti risultano difficilmente separabili dall'edificio principale in quanto accessori indiretti a servizio dello stesso. Per tale motivo sono stati assimilati al valore di mercato attribuito al Corpo A (edificio principale), stabilito in 650 euro/mq, previo ragguaglio della loro superficie commerciale rispetto a quella dell'appartamento. La percentuale di ragguaglio, stabilita nel 35%, considera il fatto che i manufatti, date le loro dimensioni, potrebbero essere ampliati generando un maggior valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,40 x 650,00 = **55.510,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 55.510,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 55.510,00

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE 25

## RICOVERO ANIMALI

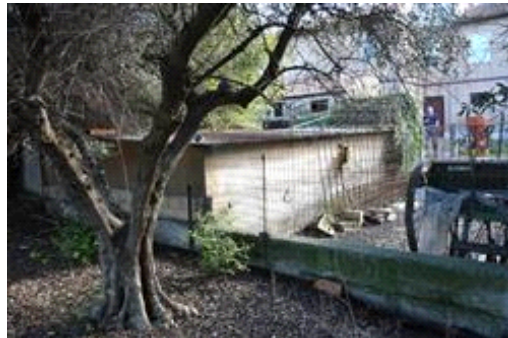
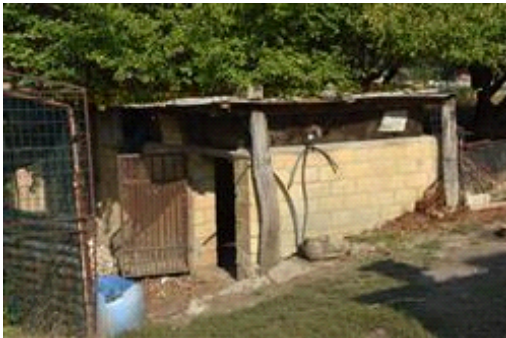
DI CUI AL PUNTO D

**ricovero animali** a MORROVALLE C.da Crocette 25, della superficie commerciale di **11,54** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
Manufatto utilizzato per il ricovero degli animali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 165 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 272 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 16,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Crocette, 25, piano: Terra, intestato a [REDACTED] erivante da [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.



Mappa



Vista dal satellite





Planimetria generale con individuazione dei Lotti

Elaborato planimetrico P.lla 159



Stralcio estratto di mappa

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 64 km  
 autobus distante 1 km  
 autostrada distante 22 km  
 ferrovia distante 4 km  
 porto distante 52 km  
 superstrada distante 6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:



luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il manufatto è costituito da una struttura verticale posticcia mista costituita da blocchi in laterizio, strutture metalliche tipo gabbie o similari e pali in legno infissi nel terreno. La copertura è in lamiera. Esso è utilizzato come ricovero degli animali ed insiste su una corte esclusiva di circa 167 mq.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali accessori	31,00	x	20 %	=	6,20
Corte esclusiva (per complessivi 167 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte esclusiva (per complessivi 167 mq)	142,00	x	2 %	=	2,84
<b>Totale:</b>	<b>198,00</b>				<b>11,54</b>



CORPO D  
PIANTA PIANO TERRA (paga. 1/100)



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:





Il manufatto, seppur insistente su una particella estranea da quella su cui insiste l'edificio principale di civile abitazione, si ritiene di poterlo comunque valutare assimilandolo al valore di mercato stabilito per l'abitazione suddetta in 650 euro/mq. La percentuale di ragguaglio, stabilita nel 20%, considera le modeste dimensioni del manufatto e la sua natura posticcia.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,54 x 650,00 = **7.501,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.501,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.501,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: Morrovalle e Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Internet (siti di compravendita immobiliare)

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	173,40	0,00	112.710,00	112.710,00



B	Deposito	85,75	0,00	55.737,50	55.737,50
C	Magazzini, ricovero animali, fienile	85,40	0,00	55.510,00	55.510,00
D	ricovero animali	11,54	0,00	7.501,00	7.501,00
				<b>231.458,50 €</b>	<b>231.458,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 228.658,50**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 58,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 228.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a MORROVALLE C. [redacted] merciale di **31.300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ([redacted])  
 Il terreno ha una superficie di 31.300 mq ed è confinante a Nord con una corte su cui sorge un fabbricato di civile abitazione e vari accessori. A Nord, per la restante porzione, ad Ovest ed a Sud confina con altri terreni agricoli. Ad Est confina con la strada comunale. Il terreno, nella porzione più ad Est, è pressoché pianeggiante; inizia a declinare verso il fosso a circa metà della sua lunghezza. La coltura pratica è di tipo estensivo (esempio grano, girasoli, etc.)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 14255, reddito agrario 95,71 € reddito dominicale 73,62 € intestato a [redacted] der [redacted] Denunzia (nei passaggi per causa di morte)
- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN superficie 15495, reddito agrario 88,03 € reddito dominicale 116,04 € intestato a [redacted] derivante da [redacted] Denunzia (nei passaggi per causa di morte)
- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AC, qualita/cl [redacted] [redacted] derivante da Denunzia (nei passaggi per causa di morte)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, mais, girasoli ,Il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>31.300,00 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>€ 71.690,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/12/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario. Il terreno è coltivato ed utilizzato dal proprietario.



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/05/2008 a Macerata ai nn. 1978 r.p., a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto (PG) (P.IVA 01959720549), contro [REDACTED] debitore ipot [REDACTED] terzo datore di ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: euro 200.000,00.  
Importo capitale: euro 100.000,00.  
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/01/2012 a Macerata ai nn. 67 r.p., a favore di Banca delle Marche [REDACTED]  
[REDACTED]  
Importo ipoteca: euro 300.000,00.  
Importo capitale: euro 196.087,20.  
E' riferita anche ad altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/05/2012 a Macerata ai n [REDACTED] S.p.A. con sede in Ancona (P. IVA 01377380421), contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: euro 380.000,00.  
Importo capitale: euro 190.000,00.  
Durata ipoteca: 20 anni.  
L'ipoteca è riferita anche ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni con sede a Altamura (BA) (P. IVA 00604840777), contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
pignoramento immobili - UNEP Tribunale di Macerata

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] in forza di Successione, trascritto il 29/07/1992 a Macerata a [REDACTED] di Successione. L'eredità è stata devoluta in virtù di legge al figlio [REDACTED] in comunione legale dei beni). La moglie [REDACTED] a rinunciato all'eredità con verbale registrato il 26/02/1991 al n. 520.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EN - Zone agricole normali / EP - Zone agricole di interesse paesistico / EA - Zone agricole di salvaguardia paesistico-ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27, 28 e 29 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il lotto di terreno, essendo abbastanza esteso, insiste su 3 zone agricole diverse.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Le qualità delle colture presenti nella visura catastale non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Aggiornamento dei dati catastali in riferimento alla qualità della coltura effettivamente presente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- a) Aggiornamento dati catastali DOCTE (oneri di presentazione pratica): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORROVALLE C [redacted] mmerciale di **31.300,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena propriet [redacted]  
 Il terreno ha una superficie di 31.300 mq ed è confinante a Nord con una corte su cui sorge un fabbricato di civile abitazione e vari accessori. A Nord, per la restante porzione, ad Ovest ed a Sud confina con altri terreni agricoli. Ad Est confina con la strada comunale. Il terreno, nella porzione più ad Est, è pressoché pianeggiante; inizia a declinare verso il fosso a circa metà della sua lunghezza. La coltura pratica è di tipo estensivo (esempio grano, girasoli, etc.)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 14255, reddito agrario 95,71 € reddito dominicale 73,62 € intestato a [redacted] [redacted] derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte)
- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMIN I [redacted] o a [redacted] [redacted] derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte)
- foglio 17 particella 106 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe VIGNETO 2, superficie a [redacted] [redacted] derivante da Denuncia (nei passaggi per causa di morte)

Presenta una forma trapezoidale, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, mais, girasoli ,Il terreno



Vista dal satellite



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i



più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.



Mappa



Vista dal satellite

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 22 km
- ferrovia distante 4 km
- porto distante 52 km
- superstrada distante 6 km

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione: al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
- panoramicità: al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	31.300,00	x	100 %	=	31.300,00
<b>Totale:</b>	<b>31.300,00</b>				<b>31.300,00</b>



VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale.

Le quotazioni immobiliari reperite dalle agenzie immobiliari della zona e direttamente dagli operatori agricoli locali danno valori di compravendita compresi tra 18.000 e 23.000 euro/ettaro per questo tipo di terreni. Tale valore è pressoché equiparabile anche al valore agricolo medio dell'annualità 2013 (ultima annualità disponibile per la Provincia di Macerata) che stabilisce, per il seminativo, la somma di 19.850 euro/ettaro (Regione Agraria n. 6 - Colline litoranee di Macerata).

Considerato che il terreno, a differenza di come viene considerato catastalmente, trattasi di unica qualità a seminativo, che la sua orografia permette le sue lavorazioni in maniera più agevole, fa sì che si possa attribuire ad esso il valore di 23.000 euro/ettaro che, rapportato al mq, sarà pari a 2,3 euro/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 31.300,00 x 2,30 = **71.990,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 71.990,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 71.990,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: Morrovalle e Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Internet

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;





- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	31.300,00	0,00	71.990,00	71.990,00
				<b>71.990,00 €</b>	<b>71.990,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.690,00**

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 90,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.600,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

**LOTTO 5****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a MORROVALLE C.da Crocette, della superficie commerciale di **12.540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]  
 Il terreno ha una superficie di 12.540 mq ed è confinante a Nord, Sud ed Ovest con altri terreni agricoli, mentre ad Est confina con la strada comunale. Il terreno ha un leggero declivio a scendere da Nord-Est verso Sud-Ovest. La coltura pratica è di tipo estensivo (esempio grano, girasoli, mais, etc.)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 15 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IRRIG 2, [REDACTED] o a [REDACTED] der [REDACTED]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, mais, girasoli ,Il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>12.540,00 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>€ 28.542,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>03/12/2018</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Il terreno è coltivato ed utilizzato dal proprietario.

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

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

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



4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 16/05/2008 a Macerata ai nn. 1978 r.p., a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. con sede a Spoleto (PG) (P.IVA 01959720549), contro [REDACTED]

[REDACTED] erzo datore di ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/01/2012 a Macerata ai n

[REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 196.087,20.

E' riferita anche ad altri immobili non oggetto di esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/05/2012 a Macerata ai n

A 01377380421), contro [REDACTED]

[REDACTED] rivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 380.000,00.

Importo capitale: euro 190.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

L'ipoteca è riferita anche ad altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/07/2017 a Macerata ai nn. 5879 r.p., a favore di Banca Popolare di Puglia

[REDACTED] derivante da Verbale di

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

er la quota di  
1/1, in forza di Donazione, trascritto il 28/03/1991 a Macerata ai nn. 2925 r.p., in forza di Donazione

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, l'immobile ricade in zona EN - Zone agricole normali / EP - Zone agricole di interesse paesistico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 27 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione. Il terreno insiste su due zone diverse del P.R.G.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Le qualità delle colture presenti nella visura catastale non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) Aggiornamento dei dati catastali in riferimento alla qualità della coltura effettivamente presente

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- a) Aggiornamento dati catastali DOCTE (oneri di presentazione pratica): €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORROVALLE C.DA CROCETTE

**TERRENO AGRICOLO**



DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MORROVALLE C.da Crocette, della superficie commerciale di **12.540,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [redacted]  
 Il terreno ha una superficie di 12.540 mq ed è confinante a Nord, Sud ed Ovest con altri terreni agricoli, mentre ad Est confina con la strada comunale. Il terreno ha un leggero declivio a scendere da Nord-Est verso Sud-Ovest. La coltura pratica è di tipo estensivo (esempio grano, girasoli, mais, etc.)

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 15 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN IRRIG 2, superficie 10000, reddito agrario 56,81 € reddito dominicale 74,89 € intestato a [redacted] derivante da [redacted]

Presenta una forma rettangolare, un'orografia leggera pendenza, una tessitura prevalente fine, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: grano, mais, girasoli ,Il terreno



Vista dal satellite



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale.



Mappa



Vista dal satellite

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 64 km
- autobus distante 1 km
- autostrada distante 22 km
- ferrovia distante 4 km
- porto distante 52 km
- superstrada distante 6 km

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

buono 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno agricolo	12.540,00	x	100 %	=	12.540,00
<b>Totale:</b>	<b>12.540,00</b>				<b>12.540,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale.

Le quotazioni immobiliari reperite dalle agenzie immobiliari della zona e direttamente dagli operatori agricoli locali danno valori di compravendita compresi tra 18.000 e 23.000 euro/ettaro per questo tipo di terreni. Tale valore è pressoché equiparabile anche al valore agricolo medio dell'annualità 2013 (ultima annualità disponibile per la Provincia di Macerata) che stabilisce, per il seminativo, la somma di 19.850 euro/ettaro (Regione Agraria n. 6 - Colline litoranee di Macerata).

Considerato che il terreno, a differenza di come viene considerato catastalmente, trattasi di unica qualità a seminativo, che la sua orografia permette le sue lavorazioni in maniera più agevole, fa sì che



si possa attribuire ad esso il valore di 23.000 euro/ettaro che, rapportato al mq, sarà pari a 2,3 euro/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.540,00 x 2,30 = **28.842,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 28.842,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 28.842,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle, agenzie: Morrovalle e Montecosaro, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.540,00	0,00	28.842,00	28.842,00
				<b>28.842,00 €</b>	<b>28.842,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.542,00

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

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 42,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.500,00

data 03/12/2018

il tecnico incaricato  
GIORDANO MORICONI

