

TRIBUNALE DI MACERATA

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

contro:

R.G.E. 368/2014

Giudice: Luigi Reale

ELABORATO PERITALE

del 29/10/2015

*Tecnico incaricato: architetto antonio vitagliano
iscritto all'Albo Architetti della provincia di Macerata al N. 349
iscritto all'Albo del Tribunale di Macerata
CF: VTGNTN70E06E783F
con studio in macerata (MC) via valerio, 59
telefono: 3384788998
email: antoniovitagliano@tiscali.it
email (pec): antonio.vitagliano2@archiworldpec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalgalic.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 368/2014 Macerata

LOTTO 1

BENI IN TREIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Treia via zona Artigianale 11:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 fi
capannone industriale, della superficie commerciale di **1.200,00 Mq.**

L'immobile è rappresentato da un opificio industriale adibito a deposito macchinari per impresa edile. Il fabbricato è costruito in struttura in cemento armato prefabbricato (costruzione del 1979) ed ospita uno spazio rimessa attrezzi di circa 800 mq al piano seminterrato e al piano terra, un'area a piano terra destinata ad uffici di 200 mq ed infine un appartamento in via di costruzione di 200 mq al piano primo. Lo stabile ha anche una corte esclusiva recintata di 865 mq.

Il fabbricato è stato fino ad oggi utilizzato per l'attività aziendale e risulta quindi in ottimo stato di conservazione, manutenzione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-P1, scala comune, ha un'altezza interna di 8.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Zona Artigianale n°11, piano: S1-T-P1, intestato a
.....
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
Bene comune non censibile. E' il vano scala a servizio dei diversi piani del capannone.
- foglio 72 particella 318 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.042,00 Euro, indirizzo catastale: via zona Artigianale n.11, piano: T-S1, intestato a
.....
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 72 particella 318 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via zona Artigianale n.11, piano: P1, intestato a
.....
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
Categoria "In corso di costruzione". Appartamento al piano primo ancora con opere edili da completare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.200,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 652.980,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 652.980,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 652.980,00
- Data della valutazione:	29/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2007 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 75724/34296 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Macerata ai nn. 12991/3223, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____, derivante da Concessione a garanzia apertura credito.
Importo ipoteca: 2.000.000.
Importo capitale: 1.000.000.
Registro generale n.12991 - Registro particolare n.3223. Nella concessione vengono elencati anche dei beni immobili non oggetto della presente procedura di esproprio (Fabbricati a Treia Catasto Urbano F56 p146 sub11-16-30-31). Presente una ANNOTAZIONE DI RETTIFICA del 04/12/2012 (Reg. part. n2692; Reg. gen. n15893).
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 800.000.
Importo capitale: 400.000.
Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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:

- 1 _____

6.2. Precedenti proprietari:

- (dal 19/01/1989 fino al 03/03/2009)
- per la quota di 1/1 (dal 03/03/2009 fino al 17/12/2013)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- CONCESSIONE N. 3438, intestata a per lavori di Costruzione di capannone artigianale, presentata il 14/05/1976 con il n. 561/4 di protocollo
- Domanda di agibilità N. 1908, intestata a , presentata il 27/03/2009 con il n. 2009/5360 di protocollo, agibilità del 27/04/2009 con il n. n°5815 di protocollo

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 25.03.2013, l'immobile ricade in zona D-Zone produttive. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.22 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN TREIA VIA ZONA ARTIGIANALE 11
CAPANNONE INDUSTRIALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (.....) di capannone
industriale, della superficie commerciale di **1.200,00** Mq.

L'immobile è rappresentato da un opificio industriale adibito a deposito macchinari per impresa edile. Il fabbricato è costruito in struttura in cemento armato prefabbricato (costruzione del 1979) ed ospita uno spazio rimessa attrezzi di circa 800 mq al piano seminterrato e al piano terra, un'area a piano terra destinata ad uffici di 200 mq ed infine un appartamento in via di costruzione di 200 mq al piano primo. Lo stabile ha anche una corte esclusiva recintata di 865 mq.

Il fabbricato è stato fino ad oggi utilizzato per l'attività aziendale e risulta quindi in ottimo stato di conservazione, manutenzione ed uso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-P1, scala comune, ha un'altezza interna di 8.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via Zona Artigianale n°11, piano: S1-T-P1, intestato a _____, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
Bene comune non censibile. E' il vano scala a servizio dei diversi piani del capannone.
- foglio 72 particella 318 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 3.042,00 Euro, indirizzo catastale: via zona Artigianale n.11, piano: T-S1, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 72 particella 318 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: via zona Artigianale n.11, piano: P1, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
Categoria "In corso di costruzione". Appartamento al piano primo ancora con opere edili da completare.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

Descrizione dettagliata:

L'edificio non ha impianti di riscaldamento. Gli uffici sono dotati di singole postazioni di termoconvettori (freddo/caldo). Pertanto non sono stati redatti attestati di prestazione energetica.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Opificio industriale con uffici e appartamento	1.200,00	x 100 %	= 1.200,00
Totale:	1.200,00		1.200,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La stima ha preso in considerazione un valore medio di 544,15 euro/mq. Questo valore è stato ottenuto considerando le diverse destinazioni d'uso del fabbricato (opificio, uffici, appartamento) attraverso la media dei prezzi commerciali al mq: opificio (800 mq) 500,00 euro; uffici (200 mq) 700,00 euro; appartamento (200 mq) 500,00 euro; corte esclusiva (865 mq) 15,00 euro.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 1.200,00 x 544,15 = 652.980,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 652.980,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 652.980,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Treia, agenzie: Treia

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A capannone industriale	1.200,00	0,00	652.980,00	652.980,00

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 652.980,00

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 652.980,00

PROCEDURA N. R.G.E. 368/2014 Macerata

LOTTO 2

BENI IN TREIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Treia via Don Giovanni Bosco 18:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di
cantina, della superficie commerciale di **185,00 Mq.**

Si tratta di 1) un deposito di circa 170 mq con uno spazio aperto di altri 30 mq che si attesta tra il piano seminterrato e il piano terra all'interno di una palazzina di recente costruzione in via Don Bosco; 2) un garage di 15 mq al piano interrato, sempre nello stesso stabile. Il deposito risulta fornito di porte e finestre e allacci impiantistici ma è sguarnito delle finiture essenziali (pavimentazione, tinteggiature). Il locale è servito dalla scala condominiale (con ascensore). Attualmente il vano è classificato come deposito ma possiede le caratteristiche igienico sanitarie ed illuminotecniche per essere facilmente trasformato in vano abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 146 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 170 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Bosco, piano: T, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 56 particella 146 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Bosco, piano: S1, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 185,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.001,05
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.001,05
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€ 97.001,05
- Data della valutazione:	29/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2007 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 75724/34296 di repertorio, iscritta il 26/07/2007 a Macerata ai nn. 12991/3223, a favore di Banca delle Marche spa, contro

derivante da Concessione a

garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 2.000.000.

Importo capitale: 1.000.000.

Registro generale n.12991 - Registro particolare n.3223. Nella concessione vengono elencati anche dei beni immobili non oggetto della presente procedura di esproprio (Fabbricati a Treia Catasto Urbano F56 p146 sub11-16-30-31). Presente una ANNOTAZIONE DI RETTIFICA del 04/12/2012 (Reg. part. n2692; Reg. gen. n15893).

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro

derivante da Concessione a

garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro

derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013)

6.2. Precedenti proprietari:

- _____ la quota di 1/1 (dal 08/04/1983 fino al 19/01/1989)
- _____ per la quota di 1/1 (dal 19/01/1989 fino al 27/11/1989)
- _____ per la quota di 1/1 (dal 27/11/1989 fino al 17/12/2013)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 156/87, intestata a _____ per lavori di Costruzione di fabbricato civile in via Don Bosco, presentata il 03/07/1987 con il n. 5084/4 di protocollo.
L'agibilità non è stata ancora conseguita in quanto il vano in oggetto è ancora in fase di costruzione.

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 25.03.2013, l'immobile ricade in zona C - Zone residenziali di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.21 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. Conformità urbanistica:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

8.5. Altre conformità:

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

- Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN TRELA VIA DON GIOVANNI BOSCO 18
CANTINA
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 _____ **cantina**,
della superficie commerciale di **185,00** Mq.

Si tratta di 1) un deposito di circa 170 mq con uno spazio aperto di altri 30 mq che si attesta tra il piano seminterrato e il piano terra all'interno di una palazzina di recente costruzione in via Don Bosco; 2) un garage di 15 mq al piano interrato, sempre nello stesso stabile. Il deposito risulta fornito di porte e finestre e allacci impiantistici ma è sguarnito delle finiture essenziali (pavimentazione, tinteggiature). Il locale è servito

dalla scala condominiale (con ascensore). Attualmente il vano è classificato come deposito ma possiede le caratteristiche igienico sanitarie ed illuminotecniche per essere facilmente trasformato in vano abitabile. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,75.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 146 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 170 mq, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Bosco, piano: T, intestato a _____, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 56 particella 146 sub. 25 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: via Don Giovanni Bosco, piano: S1, intestato a _____, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Descrizione della zona:

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

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

Descrizione dettagliata:

Il magazzino non ha impianti di riscaldamento e pertanto non si redige l'attestato di prestazione energetica.

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Deposito	170,00	x 100 %	= 170,00
Garage	15,00	x 100 %	= 15,00
Totale:	185,00		185,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

Nella stima del lotto si sono considerati i prezzi commerciali medi per un deposito (passibile di

trasformazione in abitazione) e un garage attraverso la media dei valori: deposito (170 mq) euro 500,00 al mq; garage (15 mq) euro 800,00 al mq.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	185,00	x	524,33	=	97.001,05
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€.				97.001,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€.				97.001,05

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Treia, agenzie: Treia

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cantina	185,00	0,00	97.001,05	97.001,05

-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: €. **97.001,05**

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **97.001,05**

PROCEDURA N. R.G.E. 368/2014 Macerata

LOTTO 3

BENI IN MACERATA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Macerata, frazione Villa Potenza:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 () di terreno residenziale, della superficie commerciale di 45.481,00 Mq.

Si tratta di terreni edificabili a Villa Potenza inseriti all'interno del cosiddetto "Piano Casa del Comune di Macerata" e contraddistinti in PRG come zona "PCL7". Il PCL7 è un intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, con prescrizioni particolari, oggetto di specifiche tecniche ed economiche per il quale risulta stipulato rapporto preconvenzionale, con atto prot. 46657/A del 10.10.2005, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60 delle NTA. Data la complessità del progetto in questione si rimanda agli allegati, nello specifico al certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente CTU dal Comune di Macerata in data 07/09/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1830, reddito agrario 12,76 €, reddito dominicale 9,45 €, intestato a
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 796 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1653, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 9,82 €, intestato a
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 797 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 4610, reddito agrario 29,76 €, reddito dominicale 27,38 €, intestato a
erivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 14190, reddito agrario 91,61 €, reddito dominicale 84,28 €, intestato a
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 130, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a l
lerivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1660, reddito agrario 9,86 €, reddito dominicale 8,57 €, intestato a
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 801 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 2355, reddito agrario 15,20 €, reddito dominicale 13,99 €, intestato a
, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1381, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a l
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 12350, reddito agrario 95,67 €, reddito dominicale 102,05 €, intestato a l
derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 812 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 3025, reddito agrario 23,43 €, reddito dominicale 25,00 €, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 813 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 120, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 814 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 1255, reddito agrario 9,72 €, reddito dominicale 10,37 €, intestato a _____, derivante da Istrumento (atto pubblico)

del 17/12/2013

- foglio 29 particella 818 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 922, reddito agrario 4,76 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a _____ derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 45.481,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.732.625,67
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.732.625,67
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 3.732.625,67
- Data della valutazione:	29/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria attiva, stipulata il 15/07/2009 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 77619/35809 di repertorio, iscritta il 16/07/2009 a Macerata ai nn. 2472/11318, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 2.900.000.

Importo capitale: 1.450.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Al presente atto si aggiunga una ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE del 28/12/2012. Si tratta di una RETTIFICA sottoscritta con Atto notarile pubblico (Alessandrini Calisti Claudio) il 28/11/2010 ai n.80491/38107 di repertorio e annotata il 28/12/2012 al Reg. generale n.16942 Reg. part. n.2867. Nell'atto di pignoramento il valore del mutuo è pari a 1.480.000,00 euro mentre nell'atto notarile il valore dell'ipoteca è pari a 1.450.000,00 euro.

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn. 15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro _____ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuale proprietario:

- _____ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F29 n17 n796 n797
- _____ (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F29 p32 p305 p306
- _____ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F29 p801 p802
- _____ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F29 p810
- _____ per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818

6.2. Precedenti proprietari:

- _____

quota di 1/1 (dal 10/10/1994 fino al 12/06/1996).
Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818.

Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818.

Il titolo è riferito solamente a F29 p812 p813 p814 p818

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le particelle in oggetto ricadono all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, di progetto, denominato "PCL7" per il quale risulta stipulato rapporto preconvenzionale, con atto prot. 46657/A del 10.10.2005.

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.87 del 30/10/2003, l'immobile ricade in zona Zona residenziale di espansione - Intervento "PCL7". Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.1-3-5-7-13-19-49-55-60 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

• L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

• L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN MACERATA, FRAZIONE VILLA POTENZA
TERRENO RESIDENZIALE
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (di terreno
residenziale, della superficie commerciale di **45.481,00 Mq.**

Si tratta di terreni edificabili a Villa Potenza inseriti all'interno del cosiddetto "Piano Casa del Comune di Macerata" e contraddistinti in PRG come zona "PCL7". Il PCL7 è un intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata, con prescrizioni particolari, oggetto di specifiche tecniche ed economiche per il quale risulta stipulato rapporto preconvenzionale, con atto prot. 46657/A del 10.10.2005, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-49-55-60 delle NTA. Data la complessità del progetto in questione si rimanda agli allegati, nello specifico al certificato di destinazione urbanistica rilasciato allo scrivente CTU dal Comune di Macerata in data 07/09/2015.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 17 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 1, superficie 1830, reddito agrario 12,76 €, reddito dominicale 9,45 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 796 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1653, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 9,82 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 797 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 4610, reddito agrario 29,76 €, reddito dominicale 27,38 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 32 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 14190, reddito agrario 91,61 €, reddito dominicale 84,28 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 305 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 130, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,50 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 306 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 1660, reddito agrario 9,86 €, reddito dominicale 8,57 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 801 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 2355, reddito agrario 15,20 €, reddito dominicale 13,99 €, intestato a E [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 802 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARB. 1, superficie 1381, reddito agrario 8,92 €, reddito dominicale 8,20 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 810 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 12350, reddito agrario 95,67 €, reddito dominicale 102,05 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 812 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 3025, reddito agrario 23,43 €, reddito dominicale 25,00 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 813 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 120, reddito agrario 0,93 €, reddito dominicale 0,99 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 814 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO IRRIGUO 1, superficie 1255, reddito agrario 9,72 €, reddito dominicale 10,37 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
- foglio 29 particella 818 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO, superficie 922, reddito agrario 4,76 €, reddito dominicale 3,33 €, intestato a [redacted]
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Macerata.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:

- panoramicità:

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Territoriale (St)*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Terreni edificabili	45.481,00	x 100 %	= 45.481,00
Totale:	45.481,00		45.481,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali inedificati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (106,32 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: $45.481,00 \times 82,07 = 3.732.625,67$

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €. 3.732.625,67

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 3.732.625,67

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali inedificati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (106,32 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

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

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	45.481,00	0,00	3.732.625,67	3.732.625,67

-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: €. 3.732.625,67

Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):

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

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

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

-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 3.732.625,67

PROCEDURA N. R.G.E. 368/2014 Macerata

LOTTO 4
BENI IN TREIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Treia via Elvidio Farabollini snc:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di

terreno residenziale, della superficie commerciale di **1.425,00 Mq.**

Si tratta di due appezzamenti di terreno destinati ad area fabbricabile (zona PP1 sud). Si trovano in via Elvidio Farabollini, nella periferia ovest della città di Treia.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a

derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

deriva da part.1063 già 681-687-516

- foglio 56 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 855, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a

derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013

deriva da part.1066 già 688-699

Il terreno presenta una forma rettangolare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 1.425,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 577.053,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 577.053,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 577.053,75
- Data della valutazione:	29/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/11/2012 a firma di ALESSANDRINI CALISTI ai nn. 80493/38109 di repertorio, iscritta il 30/11/2012 a Macerata ai nn.

15551/2133, a favore di Banca delle Marche spa, contro
[redacted], derivante da Concessione a
garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 800.000.

Importo capitale: 400.000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 17/12/2014 a firma di Uff. Giudiziario Trib. ai nn. 2044/2014 di repertorio, trascritta il 08/01/2015 a Macerata ai nn. 219/200, a favore di Banca delle Marche spa, contro [redacted] derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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] fi 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- [redacted] per la quota di 1/1 (dal 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083

6.2. Precedenti proprietari:

- [redacted] per la quota di 1000/1000 (dal 08/01/1991 fino al 19/10/2004).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- [redacted] per la quota di 1/1 (dal 19/10/2004 fino al 16/05/2007).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- [redacted] per la quota di 1/1 (dal 16/05/2007 fino al 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1077
- [redacted] per la quota di 1/1 (dal 08/06/1985 fino al 08/01/1991).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083
- [redacted] per la quota di 1/1 (dal 08/01/1991 fino al 17/12/2013).
Il titolo è riferito solamente a F.56 p.1083

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I due lotti (part. 1077 e 1083) rientrano nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "PP1 sud", approvato con DCC n.32 del 26/09/2007, VARIANTE 2008 approvata con DCC n.40 del 23/06/2008 e convenzionato per edilizia residenziale pubblica (cubatura realizzabile 6.100 mc)

7.1. Pratiche edilizie: Nessuna

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.58 del

27/11/1998, l'immobile ricade in zona C - Zona PP1 sud. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona C Art.21; Zona PP1 sud Art.3 (cubatura realizzabile 6.100mc). La zona PP1sud è oggetto di un Piano Particolareggiato di Iniziativa pubblica approvato con DCC n.32 del 26/09/2007 e Variante 2008 approvata con DCC n.40 del 23/06/2008

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*

8.2. *Conformità catastale:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica:*

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

8.5. *Altre conformità:*

- Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

BENI IN TREIA VIA ELVIDIO FARABOLLINI SNC TERRENO RESIDENZIALE di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (.....) di terreno
residenziale, della superficie commerciale di **1.425,00** Mq.

Si tratta di due appezzamenti di terreno destinati ad area fabbricabile (zona PP1 sud). Si trovano in via Elvidio Farabollini, nella periferia ovest della città di Treia.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1077 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 570, reddito agrario 2,94 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
deriva da part.1063 già 681-687-516
- foglio 56 particella 1083 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 855, reddito agrario 5,52 €, reddito dominicale 3,97 €, intestato a I
derivante da Istrumento (atto pubblico) del 17/12/2013
deriva da part.1066 già 688-699

Il terreno presenta una forma rettangolare

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Treia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Treia.

Qualità e rating interno immobile:

- esposizione:

- luminosità:

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Catastale - Visura catastale*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Due lotti edificabili a residenziale	1.425,00	x 100 %	= 1.425,00
Totale:	1.425,00		1.425,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Sviluppo valutazione:

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali ineditati. Il valore dei terreni è stato ottenuto ripartendo sulla superficie complessiva del lotto i valori dei ricavi provenienti dai mc edificabili (94,60 euro/mc). In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale:	1.425,00	x	404,95	=	577.053,75
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):				€.	577.053,75
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):				€.	577.053,75

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata attraverso la quantificazione del Valore di Trasformazione dell'area, considerando cioè i ricavi ottenuti dalla differenza tra i valori di vendita dei terreni trasformati e quelli attuali ineditati. In allegato lo sviluppo completo del procedimento di calcolo adottato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Treia, agenzie: Treia

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.425,00	0,00	577.053,75	577.053,75

-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:	€.	577.053,75
Valore di Vendita Giudiziaria (FJV):		
-Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€.	0,00
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	0,00
-Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	577.053,75

data 29/10/2015

il tecnico incaricato
antonio vitagliano