



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**159/2015**

DEBITORE:

**[REDACTED]**

GIUDICE:

Tinessa Tiziana

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/01/2017

creata con Tribi Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Pasquale Ruocco**

CF:RCCPQL71D18H243L

con studio in MACERATA (MC) Via fontescodella, 44

telefono: 3442746783

email: info@studiointerno22.com

PEC: pasquale.ruocco@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2015

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

**A** villa singola a RECANATI Via Valdice 62, frazione Chiarino, della superficie commerciale di **830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della seguente perizia è ubicato in una zona periferica rispetto alla cittadina di Recanati, in una località estremamente tranquilla e panoramica, sorge di fatto su di una collina ed è circondato da un ampio giardino. L'edificio rispecchia decisamente tutti i caratteri costruttivi ed architettonici tipici della fine '800 inizi del '900 del casale marchigiano. L'edificio principale, o meglio il corpo di fabbrica più vecchio, è costituito da 3 piani fuori terra, è stato nel tempo oggetto di ampliamenti limitati al piano terra e ad una porzione interrata (lato ovest). Di fatto sono presenti due corpi di fabbrica mono piano ubicati rispettivamente uno sul lato a Est e l'altro sul lato a Ovest. L'accesso principale all'edificio è posizionato sul lato a Sud, da quest'ultimo si accede in una grande atrio in cui insiste una scala che conduce ai piani superiori. Al piano terra sono stati sistemati gli spazi "giornalieri": cucina, dispense, servizi igienici e portici chiusi. Al piano interrato sono stati sistemati: lavanderia, dispense, ripostigli e locali tecnici. Al piano primo e al piano mansardato sono state sistemate le camere da letto con i relativi servizi igienici. L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '70, gli spazi in generale evidenziano una certa eleganza e fruibilità. I materiali sono di quest'epoca. I pavimenti vanno dal parquet delle zone notte al cotto toscano delle zone giorno. Gli infissi sono in legno con mono-vetro, gli oscuranti esterni sono in legno e del tipo alla veneziana. Le porte sono in legno, di buona fattura. Il sistema di riscaldamento è autonomo gli elementi riscaldanti sono in ghisa. Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono presenti e funzionanti.

In generale l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione. Gli ambienti sono estremamente eleganti, a rispecchiare un'epoca prosperosa, quasi ferma nel tempo... il tutto è stato realizzato con un certo stile con il quale ormai è difficile "imbattersi".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.291,14 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: 1-2, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Circondata da Corte esclusiva e da stessa proprietà;
- foglio 47 particella 90 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: Terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Circondata da corte esclusiva e stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.

**B** box doppio, sviluppa una superficie commerciale di **36,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 76 mq, indirizzo catastale: Via Valdice, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

**C** opificio, sviluppa una superficie commerciale di **30,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 160,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: Terra, intestato a [REDACTED]  
Coerenze: Circondata da corte stessa proprietà.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	830,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	66,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 737.124,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 626.555,40
Data della valutazione:	16/01/2017

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] e [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: *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, iscritta il 30/12/2013 ai nn. 2173/16299, a favore di Banca Marche spa, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di Mutuo

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 06/02/2014 ai nn. 146/1448, a favore di Banca Caripe spa, contro [REDACTED], derivante da Atto Giudiziario tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 188.878,13

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

pignoramento, trascritta il 25/06/2015 ai nn. 5201/6956, a favore di Banca Caripe 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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, in forza di Atto di Compravendita.

Il 06/12/1973 il Sig. ██████████ ottiene dal Comune di Recanati una Concessione edilizia per ristrutturazione di fabbricato agricolo in qualità di proprietario. Si allega Concessione edilizia.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****Art. 28**

Censimento dei fabbricati rurali [1] Per i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole che rivestono particolare valore storico e architettonico, risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n. 13, e alle disposizioni del Piano Paesistico - Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati e classificati sotto la lettera "A", non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo. Resta comunque fermo quanto disposto nei successivi articoli 29 e 30. [2] Per tutti i fabbricati rurali esistenti ubicati nelle zone agricole, che rivestono valore storico documentario, comunque risultanti dal censimento compiuto in base alle indicazioni di cui all'art. 15 della L.R. 8 marzo 1990, n.13, e alle di sposizioni del Piano Paesistico - Ambientale Regionale, di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26, individuati eclassificati sotto le lettere "B" e "C", sono consentiti gli interventi edilizi come specificati nei sottostanti articoli. Resta comunque fermo quanto di sposto nei successivi articoli 29 e 30. [3] Nei casi di recupero di casa colonica esistente o di vincolo della stessa ad annesso agricolo a servizio dell'azienda, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo con possibilità di destinazione residenziale e iscrizione al catasto urbano. [4] Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di 50 ml da edifici che rivestono valore storico e architettonico di cui al precedente primo comma. Resta comunque fermo quanto disposto nella singola scheda del censimento. [5] Gli edifici crollati e i ruderi possono essere oggetto di interventi di ricostruzione fedele secondo le indicazioni contenute nelle N.T.A. del censimento, se previste, oppure attraverso una dettagliata documentazione storico - documentaria del manufatto (indagini e cartografie storiche, edifici riportati in mappa dal Catasto del 1942, dal Catasto Gregoriano del 1852,ecc. ) [6] Per gli edifici di cui al precedente comma 5, è ammesso procedere alla loro ricostruzione, secondo il concetto della "fedele ricostruzione", con le tecniche e modalità che saranno valutate dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ai sensi della L.R. n.34/2009, e sulla base della redazione di un apposito piano di recupero da redigersi secondo quanto previsto nelle norme tecniche del presente Piano. [7] Per tutti gli edifici classifica ti come "C" dalle presenti norme, ricadenti in zone omogenee diverse dalla zone agricola E, potranno essere attuati gli



interventi previsti e definiti dall'art. 3, commi a), b), c), d) del D.P.R. 06/06/2001 n. 380. In particolare per interventi di demolizione e ricostruzione del manufatto, dovrà essere inclusa nella documentazione a corredo del progetto, un'accurata indagine storico - ricognitiva che giustifichi il rispetto o meno, del mantenimento delle tipologie rurali.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione edilizia N. n° 90, intestata a Pierantoni Renzo, per lavori di Ristrutturazione fabbricato agricolo, rilasciata il 06/12/1973 con il n. 90 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Non risulta mai stata chiesta l'abitabilità finale a fine lavori.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E - Zone Agricole . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 28 Fabbricati rurali censiti art. 22 Sottozona E1 - Zona agricola normale

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Recanati, è emerso che l'immobile in questione, la cui data di costruzione è "ipotizzabile" verso la fine dell'800 e i primi del '900 è stato ristrutturato nel 1973 con regolare Concessione Edilizia.

Agli atti non risulta essere presente l'**agibilità** atto oggi obbligatorio nella fase di compra-vendita di un immobile. A tal proposito il sottoscritto tiene a specificare che per le "**vecchie costruzioni**" *per le quali non è mai avvenuto alcun intervento edilizio* (ci si riferisce a tutte le costruzioni prima e dopo il 1967 che non sono state mai oggetto di modifiche di alcun genere) non era necessario da parte del Comune il rilascio dell'agibilità. Bisogna porre attenzione a ciò che si intende per "modifiche di alcune genere" a cui fa riferimento il T.U. sull'edilizia del 2003.

Ora tenendo presente che in base all'art. 24/2° comma del T.U. le ipotesi per le quali è necessario richiedere il certificato sono:

le nuove costruzioni; le ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali; gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di igiene e sicurezza.

La risposta all' ipotesi 1. è testuale:

1. Nella norma troviamo risposta per le vecchie costruzioni che non sono state oggetto di alcun tipo d'intervento; infatti il legislatore ha giustamente escluso dalla previsione della richiesta del certificato di agibilità i vecchi edifici che, alla data di entrata in vigore della riforma (30 giugno 2003), non abbiano subito alcuno degli interventi indicati nelle lettere b) e c) del 24/2° comma

In tali casi, in sede di stipula dell'atto di compravendita, potrebbe adottarsi la precauzione di inserire, in prosieguo della dichiarazione della parte venditrice ai sensi della normativa urbanistica (ante 1° settembre 1967), una clausola del tipo:

"... e successivamente non sono stati eseguiti interventi edilizi che necessitano di autorizzazioni, concessioni, denunce d'inizio attività, permessi o certificati di agibilità ai sensi delle lettere b) e c) dell'art. 24/2° comma del T.U. sull'edilizia".

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: stato di fatto non corrispondente al progetto depositato nel 1973 (concessione edilizia); Piano Mansarda: stato di fatto non corrispondente con progetto depositato nel 1973 (concessione edilizia); (normativa di riferimento: Legge 380/2001 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria. Trattasi di regolarizzare gli spazi interni e le relative funzioni.

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



Costi di regolarizzazione:

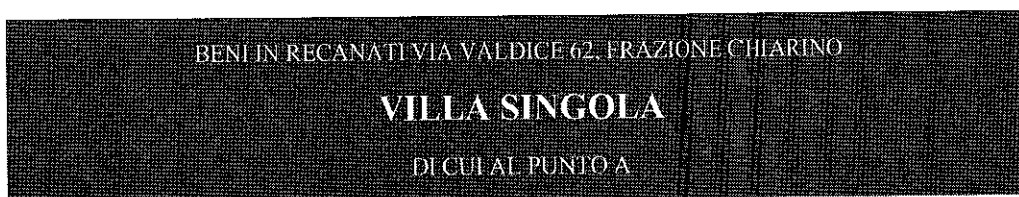
- scia in sanatoria : €.516,00
- spese tecniche / catastali/lavori di ripristino: €.15.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



**villa singola** a RECANATI Via Valdice 62, frazione Chiarino, della superficie commerciale di **830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della seguente perizia è ubicato in una zona periferica rispetto alla cittadina di Recanati, in una località estremamente tranquilla e panoramica, sorge di fatto su di una collina ed è circondato da un ampio giardino. L'edificio rispecchia decisamente tutti i caratteri costruttivi ed architettonici tipici della fine '800 inizi del '900 del casale marchigiano. L'edificio principale, o meglio il corpo di fabbrica più vecchio, è costituito da 3 piani fuori terra, è stato nel tempo oggetto di ampliamenti limitati al piano terra e ad una porzione interrata (lato ovest). Di fatto sono presenti due corpi di fabbrica mono piano ubicati rispettivamente uno sul lato a Est e l'altro sul lato a Ovest. L'accesso principale all'edificio è posizionato sul lato a Sud, da quest'ultimo si accede in una grande atrio in cui insiste una scala che conduce ai piani superiori. Al piano terra sono stati sistemati gli spazi "giornalieri": cucina, dispense, servizi igienici e portici chiusi. Al piano interrato sono stati sistemati: lavanderia, dispense, ripostigli e locali tecnici. Al piano primo e al piano mansardato sono state sistemate le camere da letto con i relativi servizi igienici. L'edificio è stato oggetto di interventi di ristrutturazione negli anni '70, gli spazi in generale evidenziano una certa eleganza e fruibilità. I materiali sono di quest'epoca. I pavimenti vanno dal parquet delle zone notte al cotto toscano delle zone giorno. Gli infissi sono in legno con mono-vetro, gli oscuranti esterni sono in legno e del tipo alla veneziana. Le porte sono in legno, di buona fattura. Il sistema di riscaldamento è autonomo gli elementi riscaldanti sono in ghisa. Gli impianti elettrico ed idro-sanitario sono presenti e funzionanti.

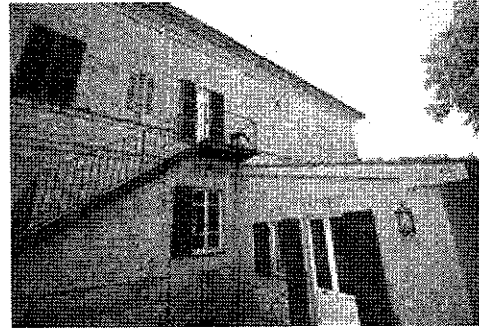
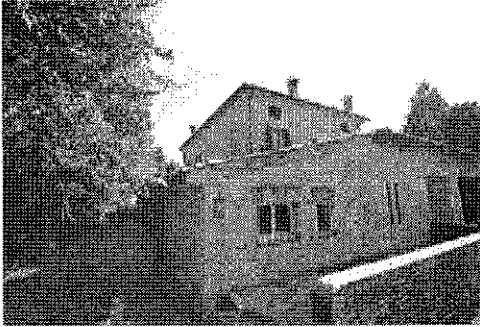
In generale l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione. Gli ambienti sono estremamente eleganti, a rispecchiare un'epoca prospera, quasi ferma nel tempo... il tutto è stato realizzato con un certo stile con il quale ormai è difficile "imbattersi".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T-1, ha un'altezza interna di 3.20 mt. Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 12,5 vani, rendita 1.291,14 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] - [REDACTED]  
Coerenze: Circondata da Corte esclusiva e da stessa proprietà;
- foglio 47 particella 90 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: Terra, intestato a [REDACTED] - [REDACTED]  
Coerenze: Circondato da corte esclusiva e stessa proprietà.

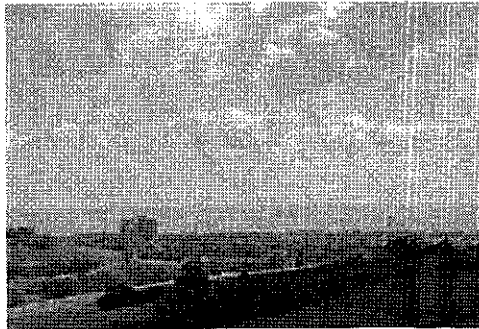


L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. 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: Centro Storico Recanati, Lungomare di Porto Recanati.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[190.3770 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Villa singola	830,00	x	100 %	=	830,00
<b>Totale:</b>	<b>830,00</b>				<b>830,00</b>

ACCESSORI:

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **36,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 76 mq, indirizzo catastale: Via Valdice, piano: Terra, intestato a **[REDACTED]**



**opificio**, sviluppa una superficie commerciale di **30,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 90 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/1, consistenza 0, rendita 160,00 Euro, indirizzo catastale: C.da Valdice n° 62, piano: Terra, intestato a **[REDACTED]**



Coerenze: Circondato da corte stessa proprietà.

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	830,00	x	1.050,00	=	<b>871.500,00</b>
Valore superficie accessori:	66,00	x	1.050,00	=	<b>69.300,00</b>
					<b>940.800,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 940.800,00</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 940.800,00</b>

## 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 Recanati, agenzie: Recanati

#### 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	villa singola	830,00	66,00	940.800,00	940.800,00
				<b>940.800,00 €</b>	<b>940.800,00 €</b>

Riduzione del <b>20%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 188.160,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 15.516,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 737.124,00</b>



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

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	<b>€. 110.568,60</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 626.555,40</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 159/2015

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**B** terreno agricolo a RECANATI C.da Valdice 62, frazione chiarino, della superficie commerciale di 32.242,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 71 (catasto terreni), superficie 168, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminat arborato, superficie 1500, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: C.da Valdice, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 85 (catasto terreni), superficie 21190, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 100 (catasto terreni), superficie 1050, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 158 (catasto terreni), superficie 10225, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 159 (catasto terreni), superficie 9736, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 170 (catasto terreni), superficie 650, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 279 (catasto terreni), superficie 776, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 280 (catasto terreni), superficie 30, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 284 (catasto terreni), superficie 35, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 285 (catasto terreni), superficie 370, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 286 (catasto terreni), superficie 75, intestato a ██████████

Presenta , un'orografia terreni prevalentemente di lieve pendenza , una tessitura prevalente limo-argilloso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali - piante foraggere , arboree: uliveti - vigneti ,Il terreno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32.242,00 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:	€ 112.847,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.919,95
Data della valutazione:	16/01/2017

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

Trattasi di terreni agricoli.

#### **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: Nessuno.*

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:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

##### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



terreno agricolo a RECANATI C.da Valdice 62, frazione chiarino, della superficie commerciale di 32.242,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 71 (catasto terreni), superficie 168, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe seminat arborato, superficie 1500, reddito agrario 9,30 €, reddito dominicale 9,30 €, indirizzo catastale: C.da Valdice, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 85 (catasto terreni), superficie 21190, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 100 (catasto terreni), superficie 1050, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 158 (catasto terreni), superficie 10225, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 159 (catasto terreni), superficie 9736, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 170 (catasto terreni), superficie 650, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 279 (catasto terreni), superficie 776, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 280 (catasto terreni), superficie 30, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 284 (catasto terreni), superficie 35, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 285 (catasto terreni), superficie 370, intestato a ██████████
- foglio 47 particella 286 (catasto terreni), superficie 75, intestato a ██████████

Presenta , un'orografia terreni prevalentemente di lieve pendenza , una tessitura prevalente limo-argilloso, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: cereali - piante foraggere ,arboree: uliveti - vigneti ,Il terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★

esposizione:

ottimo ★★★★★★★★



luminosità:	buono	★★★★★★★★★★
panoramicità:	buono	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★
servizi:	al di sopra della media	★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Seminativo arborato	44.550,00	x	70 %	=	31.185,00
Uliveto	927,00	x	100 %	=	927,00
vigneto	25,00	x	100 %	=	25,00
Incolto produttivo	105,00	x	100 %	=	105,00
<b>Totale:</b>	<b>45.607,00</b>				<b>32.242,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32.242,00 x 3,50 = 112.847,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 112.847,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 112.847,00

## 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 Recanati, osservatori del mercato immobiliare Provincia di Macerata

## 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
B	terreno agricolo	32.242,00	0,00	112.847,00	112.847,00
				<b>112.847,00 €</b>	<b>112.847,00 €</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: € 112.847,00**

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

Riduzione del valore del **15%** 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: **€ 16.927,05**

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: € 95.919,95**

data 16/01/2017

il tecnico incaricato  
Pasquale Ruocco





Quest'ultimo prevede:

- Villa Singola, corte circostante, garage, opificio e il terreno agricolo.

Alla luce di quanto detto il valore di vendita totale ammonta ad **euro 678.555,40** (626.555,40 euro + 52.000,00 - euro valore stornato dei 21190 mq del terreno della particella 85).

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 1 : 678.555,40 euro**

## 2. Creazione di nuovo LOTTO 2.

Alla luce di quanto emerso in merito alla conformità urbanistica, nella fattispecie in relazione alla particella 85, il sottoscritto di seguito è a riportare la stima del terreno edificabile in virtù delle potenzialità edificatorie che esso manifesta.

Trattasi di un terreno di circa 21190 mq ricadente in un Piano di Lottizzazione denominato "Chiarino" che prevede la possibilità di costruire manufatti a carattere industriale e/o artigianale. Secondo l'art. D1.3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione l'indice di utilizzazione territoriale U.T. è pari a 0,45 mq/mq e l'altezza massima dell'edificio può essere di 9,50 mt.

Tenuto conto che parte della particella 85, secondo il PdL è da destinarsi a Verde Privato, il terreno da stimare come "edificabile" è circa 16.000 mq. Il restante VP è circa 5000 mq.

Il valore del terreno ricadente nel PdL Chiarino, tenuto conto di tutte le variabili atte ad accrescere o meno la stima di quest'ultimo, ossia, orografia, ubicazione, presenza di arterie di viabilità importanti, etc... è di circa 60 euro mq.

Per cui basta moltiplicare il valore sopraindicato per l'indice di piano e poi per i mq di terreno edificabile =

$$60 \text{ euro} * 0,45 \text{ mq} = 27 \text{ euro/mq} * 16.000 \text{ mq} = 432.000 \text{ euro}$$

Per quanto riguarda la restante porzione di terreno destinato a VP si può considerare:

$$15\% \text{ di } 60 \text{ euro} = 9 \text{ euro/mq} * 5.000 \text{ mq} = 45.000 \text{ euro}$$

Alla luce di quanto detto il valore di vendita totale ammonta ad **euro 477.000** (432.000 euro + 45.000).

**VALORE DI STIMA DEL LOTTO 2 : 477.000 euro**

Macerata, 07/07/2017

Il CTU  
Arch. Pasquale Ruocco

