



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

141/2018

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/08/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Massimo Beelli

CF: BLLMSM72H16H211M

con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3

telefono: 0717572830

fax: 0717572830

email: archimassimo@alice.it

PEC: massimo.beelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2018

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

A appartamento a MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, frazione SFORZACOSTA, della superficie commerciale di **221,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Si tratta di un grande appartamento in edificio isolato bi-famigliare in buone condizioni di manutenzione, composto da due ingressi, ampio soggiorno con cucina in open space con caminetto centrale, due bagni di cui uno disimpegnato sul soggiorno, studio e corridoio che disimpegna su due camere ed un'ulteriore soggiorno, collegato direttamente alla taverna al piano seminterrato. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro doppio. Il lotto in questione, consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia epollaio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano primo. l'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. L'unità presenta anche un balcone che affaccia sulla corte comune di mq 20,77, esclusivo. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 126 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 231 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: BORGO SFORZACOSTA. 14. piano: S1-1-2, intestato a nato , derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 19/12/2005 PROTOCOLLO N. mc0033568 VOLTURA IN ATTI DAL 30/03/2006 REPERTORIO N. 80344 ROGANTE: GIANFERRO PACIFICO REGISTRAZIONE: SEDE : VERIFICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

cantina, composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di **43,39** Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4

mansarda, composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso., sviluppa una superficie commerciale di **61,10** Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4

ricovero animali, composto da piccola costruzione adibita originariamente a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di **2,66** Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro fabbricato, composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibito a lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **1,92** Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro terreno, composto da corte comune a tutti i sub. B.C. N.C., sviluppa una superficie commerciale di **220,36** Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	221,10 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	329,42 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.126,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 506.100,00
Data della valutazione:	29/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1311/2008 di repertorio, registrata il 16/10/2008 a MACERATA, iscritta il 20/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16003 R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro _____; _____ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 104.751,98.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 5 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 5 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 5 e contempla il solo lotto preso in esame il cui intestatario per la quota di 1/1 è il sig. _____. Per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI

PRECISA CHE SULLA SOMMA INGIUNTA SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DELL'8,781% AD ANNO DAL 19.5.2008 FINO AL SALDO, IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE N. 224100, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA LIQUIDATE IN DECRETO E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI INVOKA L'ESENZIONE DI CUI ALL'ART. 15 DEL DPR 601/73 RELATIVAMENTE AL



PAGAMENTO DEI BOLLI E DELL'IMPOSTA IPOTECARIA AVENDO IL CREDITO AZIONATO TITOLO IN OPERAZIONI A MEDIO/LUNGO TERMINE.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/10/2008 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1333/2008 di repertorio, registrata il 22/10/2008 a MACERATA , iscritta il 22/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro nato a , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 480.705,79.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame. per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA DI EURO 476.783,96, IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO COMPLESSIVO DELLE APERTURE DI CREDITO REGOLATE IN C/C N. 4168, SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DEL 13,50% AD ANNO DAL 16.10.2008 FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2009 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 216 di repertorio, registrata il 17/02/2009 a MACERATA , iscritta il 17/02/2009 a MACERATA ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede di JESI, P.I. 00078240421, contro nato a ,derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 295.504,25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2018 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI MACERATA ai nn. REP. 753 di repertorio, registrata il 14/07/2018 a MACERATA , trascritta il 20/08/2018 a MACERATA ai nn. R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE sede di Bergamo P.I. 03053920165, contro nato a ,derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il verbale di pignoramento, comprende n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

pignoramento, stipulata il 09/07/2019 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI MACERATA ai nn. REP. 1848/2019 di repertorio, registrata il 09/07/2019 a MACERATA , trascritta il 30/07/2019 a MACERATA ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV) P.I. 04846340265, contro nato a , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il verbale di pignoramento, comprende n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame.

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 1/2, in forza di ATTO TRA VIVI DIVISIONE (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 19/12/2005 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. REP. 80344/26931 di repertorio, registrato il 19/12/2005 a MACERATA, trascritto il 13/01/2006 a MACERATA ai nn. R.G. 760; R.P. 563.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

L'atto di divisione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE, CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 17/07/1999 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 86/574 di repertorio, registrato il 01/04/1999 a MACERATA, trascritto il 17/04/1999 a MACERATA ai nn. R.G.4766; R.P. 3064.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 3.

Il documento di successione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa, inoltre che nella successione non compare il nome di _____, già proprietario di 1/2 del bene, dal 1987, come evidente dalla visura storica relativa al lotto in questione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 272/2006, intestata a _____, per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE ACCESSORI A SERVIZIO DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR 2605 MOD. 96116611/A1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile di civile abitazione in Borgo Sforzacosta.

La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006. in allegato gli elaborati integrativi.

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 273/2006, intestata a _____, per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR. 2605 MOD. 96116611/C1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006. in allegato gli elaborati integrativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 031 del 08/04/2019, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE di Ristrutturazione e completamento, Art. 17. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17: Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituiti in varie epoche ed



in particolare quell'lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza. Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente: - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ed ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente, (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: Jf- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq H- Altezza Massima: 12 ml Df, Dm, Ds, - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R. Sp- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le difformità indicate, sono state desunte dall'analisi degli atti reperiti presso gli uffici comunali, per la verità molto esigui, data la perdita di moltissimi fascicoli nel rogo dell'archivio. La confutazione di quanto dedotto, almeno a livello edilizio, può essere fatta con l'esibizione di copie conformi di atti attualmente irreperibili ufficialmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle poche informazioni reperite presso gli uffici comunali, a causa della perdita, degli atti relativi all'immobile, nel rogo dell'archivio comunale, (del cespite in esame è rimasta soltanto una pratica di condono edilizio del 1986), si evince che sono state effettuate modifiche interne all'abitazione e realizzato un piccolo locale ripostiglio, interrato, senza titolo abilitativo. Queste ultime, indicate nell'allegato, non sono presenti neanche nelle planimetrie catastali, ciò lascia credere che siano state effettuate successivamente alla regolarizzazione effettuata con il condono edilizio. Inoltre, dalla visione dei prospetti allegati al condono edilizio, si evidenzia un aumento di volumetria derivante dalla chiusura della scala esterna che conduce alla taverna. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizie in sanatoria, con pagamento degli oneri e della sanzione amministrativa, corrispondenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzioni ed oneri : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a lotto in esame

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Costi di regolarizzazione:

- adeguamento planimetrie catastali: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, FRAZIONE SFORZACOSTA

APPARTAMENTO

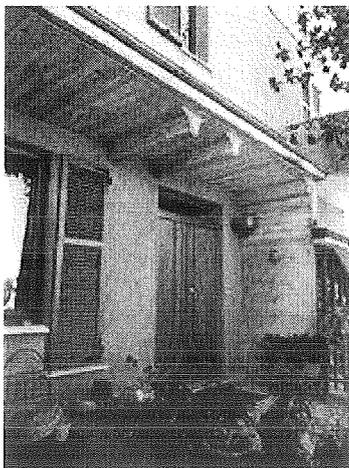
DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, frazione SFORZACOSTA, della superficie commerciale di **221,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Si tratta di un grande appartamento in edificio isolato bi-famigliare in buone condizioni di manutenzione, composto da due ingressi, ampio soggiorno con cucina in open space con caminetto centrale, due bagni di cui uno disimpegno sul soggiorno, studio e corridoio che disimpegna su due camere ed un'ulteriore soggiorno, collegato direttamente alla taverna al piano seminterrato. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro doppio. Il lotto in questione, consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia epolloio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano primo. l'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. L'unità presenta anche un balcone che affaccia sulla corte comune di mq 20,77, esclusivo. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 126 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana URBANA, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 231 mq, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: BORGIO SFORZACOSTA, 14, piano: S1-1-2, intestato a _____ nato a _____, derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 19/12/2005 PROTOCOLLO N. mc0033568 VOLTURA IN ATTI DAL 30/03/2006 REPERTORIO N. 80344 ROGANTE: GIANFERRO PACIFICO REGISTRAZIONE: SEDE : VERIFICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.



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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO DI MACERATA E COMUNI LIMITROFI.

SERVIZI

campo da calcio	molto buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	di buona qualità	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 ML	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 ML	buona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA.



[138.54 KWh/m²/anno]
 Certificazione APE N. Macerata # 2020-18586/E783/urb/13/126/3/ #
 registrata in data 18/08/2020

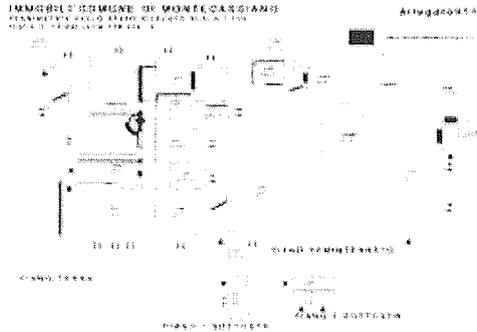
CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	210,71	x	100 %	=	210,71
BALCONI	20,77	x	50 %	=	10,39
Totale:	231,48				221,10



ACCESSORI:

cantina, composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di **43,39** Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4

mansarda, composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso., sviluppa una superficie commerciale di **61,10** Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4

ricovero animali, composto da piccola costruzione adibita originariamente a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di **2,66** Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro fabbricato, composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibito a lavanderia, sviluppa una superficie commerciale di **1,92** Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro terreno, composto da corte comune a tutti i sub. B.C. N.C., sviluppa una superficie commerciale di **220,36** Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020



Fonte di informazione: www.casa.it-Immobiliare Tempocasa
Descrizione: Trilocale in Vendita in zona Frazioni a Macerata mq 115
Indirizzo: Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie: 80
Prezzo: 183.000,00 pari a 938,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: www.immobiliare.it-Home Immobiliare
Descrizione: CASETTE VERDINI di Pollenza VENDESI bellissimo APPARTAMENTO di mq 203 sito al primo piano di una bifamiliare, con corte esclusiva.
Indirizzo: Pollenza
Superfici principali e secondarie: 203
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.083,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: www.Immobiliare.it-Home Immobiliare
Descrizione: MACERATA - ZONA SFORZACOSTA proponiamo in VENDITA appartamento di 97 mq, sito al secondo piano di una piccola palazzina, dotata di ascensore
Indirizzo: via Nazionale Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 824,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: ww.Immobiliare.it- Immobiliare Tempocasa
Descrizione: ampio quadrilocale in zona Sforzacosta! L'appartamento è posto al secondo piano con ascensore e si sviluppa su 116 mq
Indirizzo: Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 158.000,00 pari a 1.373,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio (04/08/2020)
Domanda: Abitazioni civili in vendita a Macerata Fraz. Sforzacosta
Offerta: Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Periferica/BORGO SFORZACOSTA, BORGO PIEDIRIPA, C.DA BOSCHETTO, C.DA PIEVE, C.DA CHIENI, C.DA VALTEIA, C.DA VALLEVERDE, STRADA



CARRARECCIA Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Le condizioni di manutenzione dell'immobile preso a riferimento sono buone, quindi NORMALE, come quelle del lotto in questione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata eseguita con il metodo comparativo, Sono state effettuate ricerche di mercato per immobili simili, nella zona, proposti in vendita da varie agenzie, quindi si è osservato il prezzo minimo e massimo, proposto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio; individuato, quindi il prezzo medio di vendita più probabile, si è provveduto ad adeguarlo al bene in esame, tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione del bene, l'ubicazione e le sue caratteristiche intrinseche, non ultime le potenzialità future che esso può offrire. Operate tutte gli adeguamenti e le considerazioni anzidette, si è giunti alla conclusione che il più probabile valore di mercato del bene in esame, preso nella sua interezza, possa con buon grado di sicurezza, attestarsi in 860 €/mq che moltiplicati per la superficie totale dell' immobile, compresi gli accessori e considerando i balconi al 50%, fornisce il valore a corpo dell'immobile esaminato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **510.126,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 510.126,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 510.126,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima, utilizzato è quello comparativo, con immobili simili proposti in vendita nelle zone limitrofe, comparandolo con quanto indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare . Dall'analisi dei prezzi di vendita proposti, dal controllo delle specificità dell'immobile in esame e dall'osservazione del mercato immobiliare attuale, si può ottenere il più probabile prezzo di mercato dell'immobile da alienare. Quest' ultimo, è stato poi adeguato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame e della zona ove si trova. Dalle analisi svolte, operate le debite valutazioni di cui sopra, si può, con grado di certezza accettabile, affermare, che il prezzo di mercato dell'immobile in questione, riferito alla data della presente relazione, può attestarsi in 860€/mq. Per gli accessori, i giardino, i balconi e le parti comuni, si è considerato il 50% del prezzo di mercato individuato. pertanto, per questi ultimi il prezzo di mercato è pari a 430€/mq.

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: VARIE AGENZIE IN INTERNET, osservatori del mercato immobiliare OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

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	221,10	329,42	510.126,20	510.126,20
				510.126,20 €	510.126,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non ci sono quote di proprietà, ci sono però parti riferite a lotti differenti ed appartenenti in quota parte al sub. 3 ed al sub. 4, per brevità di trattazione sono stati formati i lotti basandosi sui subalterni indicati. La divisione delle parti comuni ai sub, può essere effettuata successivamente alla vendita dei lotti indicati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 506.126,20

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: €. 26,20

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 506.100,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, frazione SFORZACOSTA, della superficie commerciale di **220,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Si tratta di un grande appartamento in edificio isolato bi-famigliare in buone condizioni di manutenzione, composto da ingresso, disimpegno servente tinello ampio soggiorno, cucina tre camere, un bagno, un ripostiglio ed uno studio. Presenta anche quattro ampi balconi con fioriere e parapetto in cemento che sviluppano una superficie lorda di 34,54 mq. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro singolo. Il lotto in questione, consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia e pollaio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano terra. l'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e del gas.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,1,2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 126 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 197 mq, rendita 926,62 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, 14, piano: Primo, intestato a , nato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 19/12/2005 PROTOCOLLO N. mc0033568 VOLTURA IN ATTI DAL 30/03/2006 REPERTORIO N. 80344 ROGANTE: GIANFERRO PACIFICO REGISTRAZIONE: SEDE : VERIFICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.

cantina, composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di **43,39** Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4

mansarda, composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso., sviluppa una superficie commerciale di **61,10** Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4

ricovero animali, composto da piccola costruzione originariamente adibita a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di **2,66** Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro fabbricato, composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibita a lavanderia., sviluppa una superficie commerciale di **1,92** Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro terreno, composto da Corte comune a tutti i sub. B.C.N.C., sviluppa una superficie commerciale di **220,36** Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	220,96 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	329,42 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 470.810,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 470.800,00
Data della valutazione:	29/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di usufruttuario.
 La _____, figlia del Sig. _____, occupa l'appartamento in virtù di un contratto di comodato immobiliare gratuito, di durata illimitata a decorrere dal 27/01/2014, registrato a Macerata, Agenzia del territorio al n. 1379.

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 DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/10/2008 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1311/2008 di repertorio, registrata il 16/10/2008 a MACERATA, iscritta il 20/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16003; R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro _____; nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 104.751,98.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 5 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 5 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 5 e contempla il solo lotto preso in esame, il cui intestatario per la quota di 1/1 è il sig. _____, per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA INGIUNTA SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DELL'8,781% AD ANNO DAL 19.5.2008 FINO AL SALDO, IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE N. 224100, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA



PROCEDURA MONITORIA LIQUIDATE IN DECRETO E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI INVOCA L'ESENZIONE DI CUI ALL'ART. 15 DEL DPR 601/73 RELATIVAMENTE AL PAGAMENTO DEI BOLLI E DELL'IMPOSTA IPOTECARIA AVENDO IL CREDITO AZIONATO TITOLO IN OPERAZIONI A MEDIO/LUNGO TERMINE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/10/2008 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1333/2008 di repertorio, registrata il 21/10/2008 a MACERATA , iscritta il 22/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro _____ nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 480.705,79.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame. per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA DI EURO 476.783,96, IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO COMPLESSIVO DELLE APERTURE DI CREDITO REGOLATE IN C/C N. 4168, SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DEL 13,50% AD ANNO DAL 16.10.2008 FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2009 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 216 di repertorio, registrata il 14/02/2009 a MACERATA , iscritta il 17/02/2009 a MACERATA ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede di JESI, P.I. 00078240421, contro _____ nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 295.504,25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP 753 di repertorio, registrata il 14/07/2018 a MACERATA , trascritta il 20/08/2018 a MACERATA ai nn. R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. Sede di Bergamo P.I. 03053920165, contro _____ nato a _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il verdale di pignoramento, comprende n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

pignoramento, stipulata il 09/07/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1848/2019 di repertorio, registrata il 09/07/2019 a MACERATA , trascritta il 30/07/2019 a MACERATA ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV) P.I. 04846340265, contro _____ nato a _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il verbale di pignoramento, comprende n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame.

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 1/2, in forza di DIVISIONE (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 19/12/2005 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. REP. 80344/26931 di repertorio, registrato il 19/12/2005 a MACERATA, trascritto il 13/01/2006 a MACERATA ai nn. R.G. 760; R.P. 563.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

L'atto di divisione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 01/04/1999 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 86/574 di repertorio, registrato il 01/04/1999 a MACERATA, trascritto il 17/04/1999 a MACERATA ai nn. R.G. 4766; R.P. 3064.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Macerata distinto catastalmente al foglio n. 113, part. 126 Sub. 4.

Il documento di successione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa, inoltre che nella successione non compare il nome di _____, già proprietario di 1/2 del bene, dal 1987, come evidente dalla visura storica relativa al lotto in questione.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 272/2006, intestata a _____, per lavori di REALIZZAZIONE DI DUE ACCESSORI A SERVIZIO DI UNA CASA DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR 2605 MOD. 96116611/A1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile di civile abitazione in Borgo Sforzacosta.

La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006. in allegato gli elaborati integrativi.

CONCESSIONE IN SANATORIA N. 273/2006, intestata a _____, per lavori di MODIFICHE PROSPETTICHE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 30/08/2006 con il n. POS. 2745 ISTR. 2605 MOD. 96116611/C1 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a La pratica originale è stata integrata il 25/08/2006. in allegato gli elaborati integrativi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 031 del 08/04/2019, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE di Ristrutturazione e completamento, Art. 17. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17: Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quellilungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e VillaPotenza. Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente: - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo ed ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente, (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: Jf- Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq H- Altezza Massima: 12 ml Df, Dm, Ds, - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R. Sp- Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamento delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che le difformità indicate, sono state desunte dall'analisi degli atti reperiti presso gli uffici comunali, per la verità molto esigui, data la perdita di moltissimi fascicoli nel rogo dell'archivio. La confutazione di quanto dedotto, almeno a livello edilizio, può essere fatta con l'esibizione di copie conformi di atti attualmente irreperibili ufficialmente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

REGOLAMENTAZIONE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalle poche informazioni reperite presso gli uffici comunali, a causa della perdita, degli atti relativi all'immobile, nel rogo dell'archivio comunale, (del cespite in esame è rimasta soltanto una pratica di condono edilizio del 1986), si evince che sono state effettuate modifiche interne all'abitazione. In particolare, si nota la trasformazione di una originaria camera, in cabina armadio, attraverso la demolizione di una parete divisoria e la chiusura di una porta. Tali differenze sono state riscontrate dalla comparazione dello stato autorizzato con le planimetrie depositate presso il catasto edilizio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria, con pagamento degli oneri e della sanzione amministrativa, corrispondenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: € 1.500,00
- sanzioni ed oneri : € 516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a lotto in esame

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non corrispondono esattamente allo stato rilevato, infatti, nella realtà si è riscontrata la trasformazione di una camera in cabina armadio, attraverso la demolizione di una parete divisoria e la chiusura di una porta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetrico presso il catasto

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento planimetrie catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, FRAZIONE SFORZACOSTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA BORGO SFORZACOSTA 14, frazione SFORZACOSTA, della superficie commerciale di **220,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Si tratta di un grande appartamento in edificio isolato bi-famigliare in buone condizioni di manutenzione, composto da ingresso, disimpegno servente tinello ampio soggiorno, cucina tre camere, un bagno, un ripostiglio ed uno studio. Presenta anche quattro ampi balconi con fioriere e parapetto in cemento che sviluppano una superficie lorda di 34,54 mq. L'immobile si presenta con buone finiture ed infissi in legno con vetro singolo. Il lotto in questione, consta anche di un'ampia corte, cantina, soffitta e due piccole costruzioni adibite a lavanderia e pollaio, tutti comuni con l'altro appartamento posto al piano terra. l'abitazione presenta intonaci, rivestimenti e pavimenti di buona fattura. Sono presenti radiatori in alluminio e caldaia oltre agli allacci idrico, telecomunicazioni e delgas.

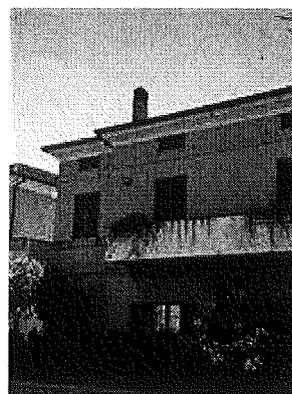
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,1,2, ha un'altezza interna di

3.00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 126 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 197 mq, rendita 926,62 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, 14, piano: Primo, intestato a , nato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO DEL 19/12/2005 PROTOCOLLO N. mc0033568 VOLTURA IN ATTI DAL 30/03/2006 REPERTORIO N. 80344 ROGANTE: GIANFERRO PACIFICO REGISTRAZIONE: SEDE : VERIFICA

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1980.





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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CENTRO DI MACERATA E COMUNI LIMITROFI.

SERVIZI

campo da calcio	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 ML	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 50 ML	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	0,00	☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[157.71 KWh/m²/anno]Certificazione APE N. Macerata: # 2020-18587/E783/urb/13/216/4/ #
registrata in data 18/08/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	203,69	x	100 %	=	203,69
BALCONI	34,54	x	50 %	=	17,27
Totale:	238,23				220,96

ACCESSORI:

cantina, composto da Locali di sgombero seminterrati e garage, sviluppa una superficie commerciale di **43,39** Mq, identificato con il numero 01. La cantina, composta da vari locali è attribuita catastalmente al 50% al sub. 3 ed al 50% al sub. 4

mansarda, composto da Vari locali indivisi e da un piccolo bagno posto all'arrivo delle scale di accesso., sviluppa una superficie commerciale di **61,10** Mq, identificato con il numero 02. In realtà si tratta di una soffitta, con potenzialità di mansarda. L'accessorio è catastalmente attribuito per il 50% al sub. 3 e per il restante 50 % al sub. 4

ricovero animali, composto da piccola costruzione originariamente adibita a pollaio, sviluppa una superficie commerciale di **2,66** Mq, identificato con il numero 03. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro fabbricato, composto da Piccola costruzione separata dal corpo principale ed adibita a lavanderia., sviluppa una superficie commerciale di **1,92** Mq, identificato con il numero 04. L'immobile è inserito nelle visure catastali come facente parte dei entrambi i subalterni relativi alle due unità immobiliari, nella valutazione quest'ultimo è stato considerato al 50% con il sub. 3 ed al 50% con il sub. 4.

altro terreno, composto da Corte comune a tutti i sub. B.C.N.C., sviluppa una superficie commerciale di **220,36** Mq, identificato con il numero 05. La corte è Comune a tutti i subalterni, pertanto la sua superficie totale è stata presa al 50% per il sub. 3 e per il 50% per il sub. 4, il suo valore è stato poi individuato nel 50% del valore dell'immobile.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020



Fonte di informazione: www.casa.it-Immobiliare Tempocasa
Descrizione: Trilocale in Vendita in zona Frazioni a Macerata mq 115
Indirizzo: Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie: 80
Prezzo: 183.000,00 pari a 938,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: www.immobiliare.it-Home Immobiliare
Descrizione: CASSETTE VERDINI di Pollenza VENDESI bellissimo APPARTAMENTO di mq 203 sito al primo piano di una bifamiliare, con corte esclusiva.
Indirizzo: Pollenza
Superfici principali e secondarie: 203
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.083,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: www.Immobiliare.it-Home Immobiliare
Descrizione: MACERATA - ZONA SFORZACOSTA proponiamo in VENDITA appartamento di 97 mq, sito al secondo piano di una piccola palazzina, dotata di ascensore
Indirizzo: via Nazionale Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 97
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 824,74 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: ww.Immobiliare.it- Immobiliare Tempocasa
Descrizione: ampio quadrilocale in zona Sforzacosta! L'appartamento è posto al secondo piano con ascensore e si sviluppa su 116 mq
Indirizzo: Sforzacosta
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo: 158.000,00 pari a 1.373,91 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio (04/08/2020)
Domanda: Abitazioni civili in vendita a Macerata Fraz. Sforzacosta
Offerta: Provincia: MACERATA Comune: MACERATA Fascia/zona: Periferica/BORGO SFORZACOSTA,BORGO PIEDIRIPA,C.DA BOSCHETTO,C.DA PIEVE,C.DA CHIENTI,C.DA VALTEIA,C.DA VALLEVERDE,STRADA



CARRARECCIA Codice di zona: D2 Microzona catastale n.: 3 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Le condizioni di manutenzione dell'immobile preso a riferimento sono buone, quindi NORMALE, come quelle del lotto in questione.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata eseguita con il metodo comparativo, Sono state effettuate ricerche di mercato per immobili simili, nella zona, proposti in vendita da varie agenzie, quindi si è osservato il prezzo minimo e massimo, proposto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio; individuato, quindi il prezzo medio di vendita più probabile, si è provveduto ad adeguarlo al bene in esame, tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione del bene, l'ubicazione e le sue caratteristiche intrinseche, non ultime le potenzialità future che esso può offrire. Operate tutte gli adeguamenti e le considerazioni anzidette, si è giunti alla conclusione che il più probabile valore di mercato del bene in esame, preso nella sua interezza, possa con buon grado di sicurezza, attestarsi in 860 €/mq che moltiplicati per la superficie totale dell'immobile, compresi gli accessori e considerando i balconi al 50%, fornisce il valore a corpo dell'immobile esaminato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **473.326,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 473.326,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 473.326,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima, utilizzato è quello comparativo, con immobili simili proposti in vendita nelle zone limitrofe, comparandolo con quanto indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare. Dall'analisi dei prezzi di vendita proposti, dal controllo delle specificità dell'immobile in esame e dall'osservazione del mercato immobiliare attuale, si può ottenere il più probabile prezzo di mercato dell'immobile da alienare. Quest'ultimo, è stato poi adeguato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame e della zona ove si trova. Dalle analisi svolte, operate le debite valutazioni di cui sopra, si può, con grado di certezza accettabile, affermare, che il prezzo di mercato dell'immobile in questione, riferito alla data della presente relazione, può attestarsi in 0000€/mq. Per gli accessori, i giardino, i balconi e le parti comuni, si è considerato il 50% del prezzo di mercato individuato, pertanto, per quasi ultimi il prezzo di mercato è pari a 00000€/mq.

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: VARIE AGENZIE PRESENTI IN RETE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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	220,96	329,42	473.326,80	473.326,80
				473.326,80 €	473.326,80 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

non ci sono quote di proprietà, ci sono però parti riferite a lotti differenti ed appartenenti in quota parte al sub. 3 ed al sub. 4, per brevità di trattazione sono stati formati i lotti basandosi sui subalterni indicati. La divisione delle parti comuni ai sub, può essere effettuata successivamente alla vendita dei lotti indicati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.516,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 470.810,80

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: €. 10,80

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 470.800,00



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2018

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

A cascina a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CRISTINA VALLE CASCIA, frazione VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, della superficie commerciale di **2.429,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un casale signorile di tipo rurale con vari annessi ed ampia corte esterna, il casale originale risale a prima del 1967, mentre il magazzino (granaio) e la stalla annessi sono stati realizzati negli anno '70. La struttura dell'abitazione è in muratura portante con solai in parte a voltine ed in parte in legno e pannelle, il granaio edificato successivamente ha struttura in muratura ma solai in latero cemento. L'immobile principale si compone di tre livelli fuori terra ed una cantina seminterrata, il corpo adiacente è, invece a due livelli. L'abitazione si compone di stalle, locali di deposito e garage, al piano terra, tutti con ingresso indipendente, al piano primo si accede da una scala che immette in un disimpegno che serve due camere, l'unico bagno presente ed il grande salone, dove è presente un bel camino, dal salone si possono raggiungere: la cucina, che immette a sua volta, in una camera, un'ulteriore camera e la scala di accesso che immette in soffitta, dalla cui partenza si accede ad un'ulteriore vano. Il piano secondo, "soffitta" ex granaio, si presenta come due ampie stanze separate dal vano scala e dai muri di spina della struttura muraria, gli accessi avvengono dal disimpegno di arrivo della seconda scala interna; il piano si presenta allo stato grezzo con porzioni di copertura da ristrutturare e mancanza di infissi. Il piano primo presenta pareti intonacate e pavimenti in parte in ceramica in parte in pianellato, gli infissi di tutta la struttura, ove presenti, sono in legno con vetro singolo, non è presente riscaldamento all'infuori del grande camino. le porte sono in legno, è presente energia elettrica ed acqua, non sono stati rilevati allacci a gas e telefono. Il granaio annesso, si presenta in continuità al piano terra, come prosecuzione della grande stalla, mentre al piano primo, si accede dall'esterno per mezzo di una rampa in muratura, utilizzata per il carico e scarico. La pavimentazione del piano primo, privo di infissi, ma con aperture create con mattoni, è in cemento, il piano terra è pianellato. Accanto alla struttura principale, composta dall'abitazione e dal magazzino in aderenza, sono presenti due annessi colonici: un forno a legna, con struttura in muratura, completato da altri locali ad uso stalla ed un'ulteriore costruzione originariamente adibita a deposito o fienile, sono presenti, inoltre due silos ed un'antica ghiacciaia. Rimangono tracce di una tettoia in metallo adibita a fienile, ormai completamente crollata. gli immobili, ad esclusione dell'ampliamento recente, si presentano in precario stato di manutenzione anche se necessari di interventi urgenti di ristrutturazione, soprattutto igli annessi ed alcune porzioni del solaio di copertura e del piano secondo, che in alcune zone presenta piccoli crolli e cedimenti delle strutture lignee (sono stati apposti puntelli nelle zone più ammalorate. tutti gli immobili sono circondati dall'ampia corte, in parte recintata che sviluppa una superficie di mq 4.830.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 339 mq, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: S1-T-1, intestato a , derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confinante con il sub. 1, corte comune a tutti isub. B.C.N.C. e con i terreni di cui al sub. 1

Annotazione: accertamento in autotutela, che annulla il precedente relativo alla dichiarazione n. 106109 del 27/07/2010 riguardante la u.i. fg. 16 part. 113 sub. 2, a cui erano stati attribuiti cat. A/7, classe 1, cons. vani 10,5, rendita euro 1.057,45, tale rendita ha il medesimo intervallo temporale di efficacia del provvedimento, annullato con istanza n. 59249 del 26/07/2013 (ex nunc) La notifica della Annotazione è stata effettuata il 28/10/2013 con prot. n. MC



0083065/2013 del 14/10/2013.

- foglio 16 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 360 mq, rendita 687,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confinante con il sub. 1 Corte comune a tutti i sub. B.C.N.C.
Annotazione: Classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- foglio 16 particella 113 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
cLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI (D.M. 701/94)
- foglio 16 particella 113 sub. 1 B.C.N.C. (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 0, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, FRAZ. VALLECASCIA, piano: TERRA, intestato a _____, derivante da CORTE COMUNE DI MQ 4240 BENE COMUNE NON CENSIBILE
Coerenze: Confinante con terreni di proprietà, a nord con la particella n. 111 e 309 foglio 16, ad est con la particella n. 309 stesso foglio, a sud con la strada comunale di S. Giovanni a Lungo, ad ovest con la particella n. 111 del foglio 16.
Il bene, indicato come Bene comune non censibile, compare con il subalterno n. 1 nell'elenco dei subalterni e non è presente nelle visure catastali, come solito per i B.C.N.C., essendo però comune a tutti i sub. pertanto sarà trattato come bene con proprio valore e concorrerà al prezzo di vendita dell'immobile nella sua totalità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.429,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 971.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 971.750,00
Data della valutazione:	29/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si tratta di un casolare rurale con annessi agricoli e corte, non occupato e necessario di interventi di restauro e ristrutturazione.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/10/2008 a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1311/2008 di repertorio, registrata il 16/10/2008 a MACERATA , iscritta il 20/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16003; R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro ; , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 104.751,98.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 5 terreno in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113 .

Il decreto ingiuntivo contempla n. 5 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 5 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa che il terreno indicato nell'atto, è in realtà il sub.1 della particella 113 e risulta accatastato come Bene comune non censibile; di fatto è la corte del fabbricato rurale distinto catastalmente al fg. 16 part. 113, il cui intestatario per la quota di 1/1 è il sig. . per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA INGIUNTA SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DELL'8,781% AD ANNO DAL 19.5.2008 FINO AL SALDO, IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE N. 224100, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA LIQUIDATE IN DECRETO E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI INVOCA L'ESENZIONE DI CUI ALL'ART. 15 DEL DPR 601/73 RELATIVAMENTE AL PAGAMENTO DEI BOLLI E DELL'IMPOSTA IPOTECARIA AVENDO IL CREDITO AZIONATO TITOLO IN OPERAZIONI A MEDIO/LUNGO TERMINE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/10/2008 a firma di GIUDICE TRIBUNALE ai nn. REP. 1333/2008 di repertorio, registrata il 21/10/2008 a MACERATA , iscritta il 22/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16297; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro nato a ,derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 480.705,79.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 terreno in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113 .

Il decreto ingiuntivo contempla n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 5 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa che il terreno indicato nell'atto, è in realtà il sub.1 della particella 113 e risulta accatastato come Bene comune non censibile; di fatto è la corte del fabbricato rurale distinto catastalmente al fg. 16 part. 113. per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA DI EURO 476.783,96, IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO COMPLESSIVO DELLE APERTURE DI CREDITO REGOLATE IN C/C N. 4168, SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DEL 13,50% AD ANNO DAL 16.10.2008 FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2009 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 216 di repertorio, registrata il 14/02/2009 a MACERATA , iscritta il 17/02/2009 a MACERATA ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede di JESI, P.I. 00078240421,



contro _____ nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 295.504,25.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 terreno in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 2 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa che il terreno indicato nell'atto, è in realtà il sub.1 della particella 113 e risulta accatastato come Bene comune non censibile; di fatto è la corte del fabbricato rurale distinto catastalmente al fg. 16 part. 113.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 753 di repertorio, registrata il 14/07/2018 a MACERATA, trascritta il 20/08/2018 a MACERATA ai nn. R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. Sede di Bergamo P.I. 03053920165, contro _____ nato a Macerata _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 fabbricato in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113, subb. 2,3,4.

Il verdale di pignoramento, comprende n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 2 e contempla il lotto preso in esame. In questo atto compaiono i subalterni relativi all'immobile, ed insitamente è ricompreso anche il B.C.N.C. contraddistinto con il sub. 1.

pignoramento, stipulata il 09/07/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1848/2019 di repertorio, registrata il 09/07/2019, trascritta il 30/07/2019 a MACERATA ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV) P.I. 04846340265, contro _____ nato a _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 terreno in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113.

Il verdale di pignoramento, comprende n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa che il terreno indicato nell'atto, è in realtà il sub.1 della particella 113 e risulta accatastato come Bene comune non censibile; di fatto è la corte del fabbricato rurale distinto catastalmente al fg. 16 part. 113.

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 1/2, in forza di DIVISIONE (dal 13/01/2006), con atto stipulato



il 19/12/2005 a firma di NOTAI PACIFICO GIANFERRO ai nn. REP. 80344/26931 di repertorio, registrato il 19/12/2005 a MACERATA, trascritto il 13/01/2006 a MACERATA ai nn. R.G. 760; R.P. 563.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113 .

L'atto di divisione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Nell'atto il bene è indicato come fabbricato rurale, comprendente, quindi tutti i subalterni, tra cui il sub. 1 B.C.N.C., corte comune a tutti i subalterni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 01/04/1999 fino al 13/01/2005), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 86/574 di repertorio, registrato il 01/04/1999 a MACERATA, trascritto il 17/04/1999 a MACERATA ai nn. R.G. 4766; R.P. 3064.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 immobile in Montecassiano distinto catastalmente al foglio n. 16, part. 113 .

Il documento di successione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa, inoltre che nella successione non compare il nome di _____, già proprietario di 1/2 del bene, dal 1987, come evidente dalla visura storica relativa al lotto in questione. Si aggiunge, inoltre, che nell'atto, il bene è indicato come terreno, in realtà si tratta di B.C.N.C. ed è un subalterno (il n. 1) della particella indicata, in particolare si tratta della corte comune dell'immobile censito con gli estremi catastali indicati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 15950, intestata a EREDI _____, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL

MANTO DI COPERTURA, presentata il 25/10/2007 con il n. 6/15950 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTECASSIANO.

Trattandosi di D.I.A. non è richiesta l'agibilità, questa è l'unica pratica edilizia riferita all'esecutato. La fine dei lavori di cui alla presente è stata indicata nel giorno 11/03/2008.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA RURALE AGRICOLA - PIANE ALLUVIONALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: CAPO IX, PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE, ART. 42 SALVAGUARDIA DEL SISTEMA IDRICO E GEOLOGICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nelle visure catastali l'indirizzo dell'immobile risulta Località Santa Cristina SNC, in realtà sul posto è stato rilevato il numero civico 20 in località Santa Cristina, (ex Palazzetto n.9) rilevato in un'ulteriore targa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

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



cascina a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CRISTINA VALLE CASCIA, frazione VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, della superficie commerciale di **2.429,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Si tratta di un casale signorile di tipo rurale con vari annessi ed ampia corte esterna, il casale originale risale a prima del 1967, mentre il magazzino (granaio) e la stalla annessi sono stati realizzati negli anni '70. La struttura dell'abitazione è in muratura portante con solai in parte a voltine ed in parte in legno e pianelle, il granaio edificato successivamente ha struttura in muratura ma solai in latero cemento. L'immobile principale si compone di tre livelli fuori terra ed una cantina seminterrata, il corpo adiacente è, invece a due livelli. L'abitazione si compone di stalle, locali di deposito e garage, al piano terra, tutti con ingresso indipendente, al piano primo si accede da una scala che immette in un disimpegno che serve due camere, l'unico bagno presente ed il grande salone, dove è presente un bel camino, dal salone si possono raggiungere: la cucina, che immette a sua volta, in una camera, un'ulteriore camera e la scala di accesso che immette in soffitta, dalla cui partenza si accede ad un'ulteriore vano. Il piano secondo, "soffitta" ex granaio, si presenta come due ampie stanze separate dal vano scala e dai muri di spina della struttura muraria, gli accessi avvengono dal disimpegno di arrivo della seconda scala interna; il piano si presenta allo stato grezzo con porzioni di copertura da ristrutturare e mancanza di infissi. Il piano primo presenta pareti intonacate e pavimenti in parte in ceramica in parte in pianellato, gli infissi di tutta la struttura, ove presenti, sono in legno con vetro singolo, non è presente riscaldamento all'interno del grande camino. Le porte sono in legno, è presente energia elettrica ed acqua, non sono stati rilevati allacci a gas e telefono. Il granaio annesso, si presenta in continuità al piano terra, come prosecuzione della grande stalla, mentre al piano primo, si accede dall'esterno per mezzo di una rampa in muratura, utilizzata per il carico e scarico. La pavimentazione del piano primo, privo di infissi, ma con aperture create con mattoni, è in cemento, il piano terra è pianellato. Accanto alla struttura principale, composta dall'abitazione e dal magazzino in aderenza, sono presenti due annessi colonici: un forno a legna, con struttura in muratura, completato da altri locali ad uso stalla ed un'ulteriore costruzione originariamente adibita a deposito o fienile, sono presenti, inoltre due silos ed un'antica ghiacciaia. Rimangono tracce di una tettoia in metallo adibita a fienile, ormai completamente crollata. Gli immobili, ad esclusione dell'ampliamento recente, si presentano in precario stato di manutenzione anche se necessitari di interventi urgenti di ristrutturazione, soprattutto agli annessi ed alcune porzioni del solaio di



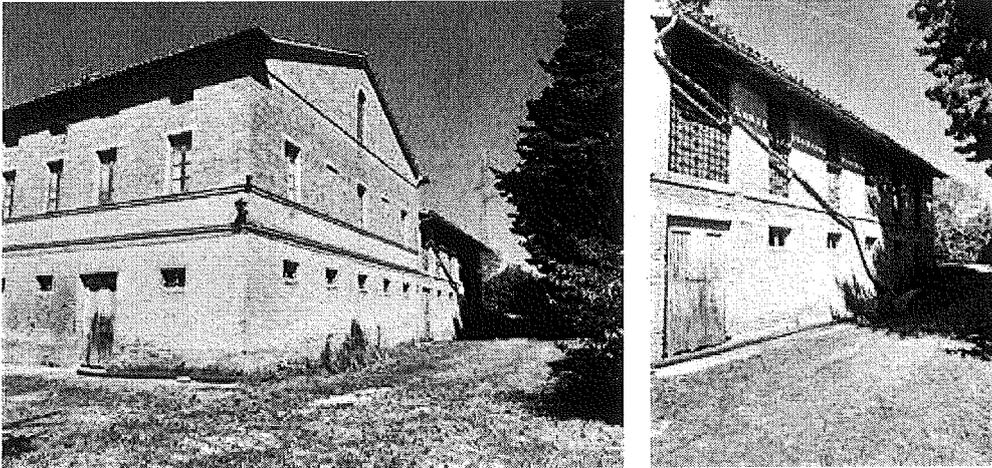
copertura e del piano secondo, che in alcune zone presenta piccoli crolli e cedimenti delle strutture lignee (sono stati apposti puntelli nelle zone più ammalorate. tutti gli immobili sono circondati dall'ampia corte, in parte recintata che sviluppa una superficie di mq 4.830.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1,T,1,2. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 113 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 339 mq, rendita 759,19 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: S1-T-1, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: confinante con il sub. 1, corte comune a tutti isub. B.C.N.C. e con i terreni di cui al sub. 1
Annotazione: accertamento in autotutela, che annulla il precedente relativo alla dichiarazione n. 106109 del 27/07/2010 riguardante la u.i. fg. 16 part. 113 sub. 2, a cui erano stati attribuiti cat. A/7, classe 1, cons. vani 10,5, rendita euro 1.057,45, tale rendita ha il medesimo intervallo temporale di efficacia del provvedimento, annullato con istanza n. 59249 del 26/07/2013 (ex nunc) La notifica della Annotazione è stata effettuata il 28/10/2013 con prot. n. MC 0083065/2013 del 14/10/2013.
- foglio 16 particella 113 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 360 mq, rendita 687,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T, intestato a _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Confinante con il sub. 1 Corte comune a tutti i sub. B.C.N.C.
Annotazione: Classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
- foglio 16 particella 113 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 150 mq, rendita 224,66 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA SNC, piano: T-1, derivante da Variazione del 09/11/2015, Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
cLASSAMENTO E RENDITA VALIDATI (D.M. 701/94)
- foglio 16 particella 113 sub. 1 B.C.N.C. (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 0, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, FRAZ. VALLECASCIA, piano: TERRA, intestato a _____, derivante da CORTE COMUNE DI MQ 4240 BENE COMUNE NON CENSIBILE
Coerenze: Confinante con terreni di proprietà, a nord con la particella n. 111 e 309 foglio 16, ad est con la particella n. 309 stesso foglio, a sud con la strada comunale di S. Giovanni a Lungo, ad ovest con la particella n. 111 del foglio 16.
Il bene, indicato come Bene comune non censibile, compare con il subalterno n. 1 nell'elenco dei subalterni e non è presente nelle visure catastali, come solito per i B.C.N.C. , essendo però comune a tutti i sub. pertanto sarà trattato come bene con proprio valore e concorrerà al prezzo di vendita dell'immobile nella sua totalità.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono RECANATI E MACERATA A 12km MONTECASSIANO A 3km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro di Montecassiano, Recanati e Macerata nelle vicinanze.

COLLEGAMENTI

superstrada distante circa 15 km

Le Espresso ★★★★★★

autostrada distante circa 15 km

l'Espresso ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

l'Espresso ★★★★★★

esposizione:

l'Espresso ★★★★★★

luminosità:

l'Espresso ★★★★★★

panoramicità:

l'Espresso ★★★★★★

impianti tecnici:

l'Espresso ★★★★★★

stato di manutenzione generale:

l'Espresso ★★★★★★

servizi:

l'Espresso ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è privo di caldaia, pertanto l'APE è stato redatto con impianto di riscaldamento simulato. Originariamente era presente un impianto a gasolio ora smantellato.

CLASSE ENERGETICA:



[172.71 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Montecassiano: # 2020-18596/F454/urb/16/113/2/ # registrata in data 19/08/2020

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	641,70	x	100 %	=	641,70
STALLA	483,75	x	50 %	=	241,88
MAGAZZINO	193,60	x	50 %	=	96,80
CORTE ESTERNA COMUNE	4.830,00	x	30 %	=	1.449,00
Totale:	6.149,05				2.429,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT-TEMPOCASA

Descrizione: RUSTICO CASALE IN VENDITA A MONTECASSIANO

Indirizzo: LOCALITA' VISSANI

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie: 2000

Prezzo: 65.000,00 pari a 29,28 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT-AB IMMOBILIARE

Descrizione: RUSTICO CASALE IN VENDITA IN ZONA SAMBUCHETO

Indirizzo: SAMBUCHETO DI MONTECASSIANO

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo: 300.000,00 pari a 666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT- IMMOBILIARE CAPORALINI

Descrizione: RUSTICO CASALE CON ANNESSI E CORTE



Indirizzo: MONTECASSIANO
Superfici principali e secondarie: 320
Superfici accessorie: 3080
Prezzo: 145.000,00 pari a 42,65 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT-PETTINARI IMMOBILIARE
Descrizione: RUSTICO CASALE
Indirizzo: LOCALITA' SAMBUCHETO
Superfici principali e secondarie: 290
Superfici accessorie: 215
Prezzo: 240.000,00 pari a 475,25 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE (04/08/2020)
Domanda: IMMOBILI IN MONTECASSIANO IN ZONA RURALE ESCLUSE FRAZIONI SAMBUCHETO, VILLA MATTEI, SANTEGIDIO
Offerta: ABITAZIONI DI TIPO RURALE
Tempo di rivendita o di assorbimento: MEDIO
Valore minimo: 780,00
Valore massimo: 1.000,00
Note: Il valore indicato si riferisce ad uno stato di manutenzione buono, per abitazioni civili.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata eseguita con il metodo comparativo, Sono state effettuate ricerche di mercato per immobili simili, nella zona, proposti in vendita da varie agenzie, quindi si è osservato il prezzo minimo e massimo, proposto dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia del territorio; individuato, quindi il prezzo medio di vendita più probabile, si è provveduto ad adeguarlo al bene in esame, tenendo in debita considerazione lo stato di manutenzione del bene, l'ubicazione e le sue caratteristiche intrinseche, non ultime le potenzialità future che esso può offrire. Operate tutte gli adeguamenti e le considerazioni anzidette, si è giunti alla conclusione che il più probabile valore di mercato del bene in esame, preso nella sua interezza, possa con buon grado di sicurezza, attestarsi in 400 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **971.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 971.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 971.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima, utilizzato è quello comparativo, con immobili simili proposti in vendita nelle zone limitrofe, comparandolo con quanto indicato dall'osservatorio del mercato immobiliare . Dall'analisi



dei prezzi di vendita proposti, dal controllo delle specificità dell'immobile in esame e dall'osservazione del mercato immobiliare attuale, si può ottenere il più probabile prezzo di mercato dell'immobile da alienare. Quest' ultimo, è stato poi adeguato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame e della zona ove si trova. Dalle analisi svolte, operate le debite valutazioni di cui sopra, si può, con grado di certezza accettabile, affermare, che il prezzo di mercato dell'immobile in questione, riferito alla data della presente relazione, può attestarsi in 400 €/mq. Per gli accessori, il giardino, i balconi e le parti comuni, si è considerato il 50% del prezzo di mercato individuato, valutando la corte al 30% del prezzo indicato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTECASSIANO, agenzie: VARIE AGENZIE IN INTERNET, osservatori del mercato immobiliare OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

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	cascina	2.429,38	0,00	971.750,00	971.750,00
				971.750,00 €	971.750,00 €

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: **€. 971.750,00**

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: **€. 971.750,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 141/2018

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Trattasi di terreno semipianeggiante costeggiato da una strada asfaltata, con varie piante di ulivo circa 11, coltivato con colture tipiche della zona, grano, girasoli, barbabietole, ecc. di forma irregolare, facilmente raggiungibile e lavorabile. Confinante con i corpi B e C del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 22570, reddito agrario 151,53 €, reddito dominicale 122,39 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA ZONA VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2005 prot. n. MC 0033563 in atti dal 30/03/2006 VERIFICA MODELLO UNICO 563/06 (n. 2231.1/2006)
Coerenze: Confinante a nord con la particella n. 307 ad est con la particella n. 309, a sud est con la particella n. 113, a sud con la strada comunale di S. Giovanni a Lungo, a sud ovest ed ovest, con la strada comunale della pelosa.

Presenta una forma irregolare, un'orografia semipianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture tipiche della zona ,arboree: ulivi ,Il terreno

B terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Apezzamento di terreno di forma triangolare, semipianeggiante con alberi di ulivo circa 8, coltivato e coltivabile con colture tipiche della zona, grano, girasoli barbabietole ecc.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOR. CL. 2, superficie 5370, reddito agrario 33,28 €, reddito dominicale 33,28 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2005 prot. n. MC 0033563 in atti dal 30/03/2006 VERIFICA MODELLO UNICO 563/06 (n. 2231.1/2006) Coerenze: Confinante a nord con la strada comunale della pelosa, a nord est con la particella n. 306, a sud est con la particella n. 309, a sud con la particella 111, ad ovest nord ovest con la strada comunale della pelosa.

Presenta una forma triangolare, un'orografia semipianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non evidenti, prossimo ad un bacino idrico di altra proprietà, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo arborato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: varie ,arboree: ulivi ,Il terreno

C terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Trattasi di terreno semipianeggiante costeggiato da una strada asfaltata, coltivato con colture tipiche della zona, grano, girasoli, barbabietole, ecc. di forma rettangolare allungata, facilmente raggiungibile e lavorabile.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBOR. CL. 1, superficie 5730, reddito agrario 39,55 €, reddito dominicale 39,55 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a



, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2005 prot. n. MC0033563
 in atti dal 30/03/2006 VERIFICA MODELLO UNICO 563/06 (n. 2231.1/2006)
 Coerenze: Confinante a nord nord-ovest con le particelle n. 306 e 307 ad est con la particella
 n. 308, a sud con la particella n. 113, ad ovest sud ovest con la particella 111.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia semipianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: non
 evidenti, prossimo ad un bacino idrico di altra proprietà, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo
 arborato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: varie ,arboree: ulivi ,Il terreno

D terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE
 CASCIA, della superficie commerciale di **2.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreno adiacente al corpo E in posizione semipianeggiante con vicino bacino idrico di altra
 proprietà, coltivato avigna da ripristinare, in prosecuzione della porzione di vigna del corpo E.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO CL. 2, superficie 2250,
 reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 11,62 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA
 CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a ,
 derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007
 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59725.1/2007)
 Coerenze: Confinante a nord con la strada comunale S. Giovanni in Lungo, ad est sud est con
 la particella n. 604, a sud con la particella n. 607, ad ovest con la particella n. 606

Presenta una forma rettangolare, un'orografia semipianeggiante, lievemente scosceso, i seguenti
 sistemi irrigui: vicino bacino idrico non di proprietà, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto, sono
 state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: vignetoIl terreno

E terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE
 CASCIA, della superficie commerciale di **53.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

si tratta di terreni in parte coltivati ed in parte con vigneto da ripristinare, attualmente ricoperto di
 erbacce. il terreno in esame, così come tutti i terreni del lotto, circondano l'edificio rurale. Sono
 semipianeggianti con pendenze lievi e dolci, sono racchiusi tra due strade che ne permettono il
 rapido raggiungimento. Il terreno in esame, inoltre, confina con un lago artificiale di altro proprietario
 e con il corpo D del lotto in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 606 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO CL. 2,
 superficie 47700, reddito agrario 320,25 €, reddito dominicale 258,67 €, indirizzo catastale:
 LOCALITA' SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a ,
 derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007
 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59726.1/2007)
 Coerenze: Confinante a nord con la strada vicinale di San Giovanni a Lungo a sud, con le
 particelle n. 11,108,651,9, ad est con le particelle n. 605,607, ad ovest con le particelle n. 678,
 217, 9
 porzione di terreno è occupata da vigneto per mq 6000.
- foglio 24 particella 606 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie
 6000, reddito agrario 30,99 €, reddito dominicale 30,99 €, indirizzo catastale: LOCALITA'
 SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a ,
 derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007
 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59726.1/2007)
 Coerenze: Confinante a nord con la strada vicinale di San Giovanni a Lungo a sud, con le
 particelle n. 11,108,651,9, ad est con le particelle n. 605,607, ad ovest con le particelle n. 678,
 217, 9
 Porzione di terreno è seminativo per mq 47700

Presenta una forma irregolare, un'orografia semipianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: prossimo ad



un bacino idrico , le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo e parte a vigneto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture tipiche della zona ,arboree: varie colture con alberi di ulivo e vigna ,di selvicoltura: ulivi e vigna.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55.950,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.003,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.000,00
Data della valutazione:	29/08/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si tratta di vari appezzamenti di terreno agricolo, siti nel comune di Montecassiano, che, per brevità di trattazione, sono stati uniti in un unico lotto.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/10/2008 a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1311/2008 di repertorio, registrata il 16/10/2008 a MACERATA , iscritta il 20/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16003; R.P. 3920, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro ; , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: 140.000.

Importo capitale: 104.751,98.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 5, Terreni in Montecassiano, censiti catastalmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

L'atto contempla anche diversi terreni e immobili in n. 5 unità negoziali, il lotto indicato è inserito all'interno dell'unità negoziale n. 5, il cui intestatario per la quota di 1/1 è il sig.



Per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA INGIUNTA SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DELL'8,781% AD ANNO DAL 19.5.2008 FINO AL SALDO, IN RELAZIONE AL FINANZIAMENTO CHIROGRAFARIO A MEDIO/LUNGO TERMINE N. 224100, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA LIQUIDATE IN DECRETO E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE. SI INVOCA L'ESENZIONE DI CUI ALL'ART. 15 DEL DPR 601/73 RELATIVAMENTE AL PAGAMENTO DEI BOLLI E DELL'IMPOSTA IPOTECARIA AVENDO IL CREDITO AZIONATO TITOLO IN OPERAZIONI A MEDIO/LUNGO TERMINE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/10/2008 a firma di GIUDICE TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1333/2008 di repertorio, registrata il 21/10/2008 a MACERATA, iscritta il 22/10/2008 a MACERATA ai nn. R.G. 16279; R.P. 3943, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. sede di Ancona P.I. 01377380421, contro _____ nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 600.000.

Importo capitale: 480.705,79.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1, Terreni in Montecassiano, censiti catastalmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale e contempla il solo lotto preso in esame. per completezza si cita quanto contenuto nel quadro A: SI PRECISA CHE SULLA SOMMA DI EURO 476.783,96, IN RELAZIONE ALL'UTILIZZO COMPLESSIVO DELLE APERTURE DI CREDITO REGOLATE IN C/C N. 4168, SONO DOVUTI GLI INTERESSI AL TASSO DEL 13,50% AD ANNO DAL 16.10.2008 FINO AL SALDO EFFETTIVO, OLTRE LE SPESE LEGALI DELLA PROCEDURA MONITORIA E LE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2009 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 216 di repertorio, registrata il 14/02/2009 a MACERATA, iscritta il 17/02/2009 a MACERATA ai nn. R.G. 2548; R.P. 468, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede di JESI, P.I. 00078240421, contro _____ nato a _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 295.504,2525.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2, Terreni in Montecassiano, censiti catastalmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

Il decreto ingiuntivo contempla n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. I beni indicati fanno parte dell'unità negoziale n. 2 e contemplano le particelle prese in esame.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2019 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 1848/2019 di repertorio, registrata il 09/07/2019 a MACERATA, trascritta il 30/07/2019 a MACERATA ai nn. R.G. 10008; R.P. 7504, a favore di PURPLE SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV) P.I. 04846340265, contro _____ nato a _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 1 Terreni in Montecassiano distinti catastalmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

Il verdale di pignoramento, comprende n. 1 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 1 e contempla i lotti presi in esame.

pignoramento, stipulata il 14/07/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. REP. 753 di repertorio, registrata il 14/07/2018 a MACERATA, trascritta il 20/08/2018 a MACERATA ai nn. R.G. 9721; R.P. 7294, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE sede di Bergamo P.I. 03053920165, contro _____ nato a _____, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DIPIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Unità negoziale n. 2 Terreni in Montecassiano distinti



catastralmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

Il verdale di pignoramento, comprende n. 2 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale N. 2 e contempla i lotti presi in esame.

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 1/2, in forza di DIVISIONE (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 19/12/2005 a firma di NOTAIO PACIFICO GIANFERRO ai nn. REP. 80344/26931 di repertorio, registrato il 19/12/2005 a MACERATA, trascritto il 13/01/2006 a MACERATA ai nn. R.G. 760; R.P. 563.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Terreni in Montecassiano distinti catastralmente al fg. 16 partt. 111,307,309 e fg. 24 partt. 605,606.

Il documento di successione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa, inoltre che nella successione non compare il nome di _____, già proprietario di 1/2 del bene, dal 1987, come evidente dalla visura storica relativa al lotto in questione.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di ATTO PER CAUSA DI MORTE CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE (dal 17/04/1999 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 01/04/1999 a firma di UFFICIO DEL REGISTRO ai nn. REP. 86/574 di repertorio, registrato il 01/04/1999 a MACERATA, trascritto il 17/04/1999 a MACERATA ai nn. R.G. 4766; R.P. 3064.

Il titolo è riferito solamente a Unità negoziale n. 1 Terreni in Montecassiano distinti catastralmente al fg. 16 partt. 111.

Il documento di successione, comprende n. 3 unità negoziali, con diversi immobili e terreni. Il bene indicato fa parte dell'unità negoziale n. 1 e contempla il solo lotto preso in esame. Si precisa, inoltre che nella successione non compare il nome di _____, già proprietario di 1/2 del bene, dal 1987, come evidente dalla visura storica relativa al lotto in questione. Si precisa che nel presente atto compare la sola particella 111.

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:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, FRAZIONE VALLE
CASCIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di terreno semipianeggiante costeggiato da una strada asfaltata, con varie piante di ulivo circa 11, coltivato con colture tipiche della zona, grano, girasoli, barbabietole, ecc. di forma irregolare, facilmente raggiungibile e lavorabile. Confinante con i corpi B e C del presente lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 22570, reddito agrario 151,53 €, reddito dominicale 122,39 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA ZONA VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2005 prot. n. MC 0033563 in atti dal 30/03/2006 VERIFICA MODELLO UNICO 563/06 (n. 2231.1/2006)
Coerenze: Confinante a nord con la particella n. 307 ad est con la particella n. 309, a sud est con la particella n. 113, a sud con la strada comunale di S. Giovanni a Lungo, a sud ovest ed ovest, con la strada comunale della pelosa.

Presenta una forma irregolare, un'orografia semipianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo , sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture tipiche della zona ,arboree: ulivi ,il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono MONTECASSIANO, MACERATA E RECANATI A POCHI CHILOMETRI). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BELLISSIMA VEDUTA DEL COMUNE DI MONTECASSIANO E DELLA CAMPAGNA MARCHIGIANA.



COLLEGAMENTI

autostrada distante CIRCA 15 KM media medio: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 superstrada distante CIRCA 15 KM media medio: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 luminosità: media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 panoramicità: media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 stato di manutenzione generale: media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 servizi: media medio: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE MARCHE 2019
 Descrizione: SEMINATIVO
 Indirizzo: regione agraria n. 6 - "Colline litoranee di Macerata"
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 20.263,00 pari a 2,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: WWW.CAMBIOCASA.IT-HOME IMMOBILIARE SNC.
 Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO
 Indirizzo: N.P.
 Superfici principali e secondarie: 80000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 260.000,00 pari a 3,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: WWW.IDEALISTA.IT-ABILITY MEDIAZIONI



Descrizione: TERRENO IN VENDITA IN LOCALITA' VALLE CASCIA MONTECASSIANO

Indirizzo: VALLE CASCIA

Superfici principali e secondarie: 85000

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT-TECNODATI INVEST

Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO MQ 191590

Indirizzo: VIA COLLINA

Superfici principali e secondarie: 191590

Superfici accessorie:

Prezzo: 550.000,00 pari a 2,87 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori medi indicati dalla Regione e comparati con i valori proposti per terreni simili, considerata l'orografia, la facilità di lavorazione, la posizione e le dimensioni, si stima come più probabile valore di mercato la cifra di 2.50 €/mq, che moltiplicato per la superficie complessiva, del corpo in esame, pari a mq 22570, produce un valore commerciale di € 56.425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	56.425,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 56.425,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 56.425,00
---	---------------------

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, FRAZIONE VALLE CASCIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Appezamento di terreno di forma triangolare, semipianeggiante con alberi di ulivo circa 8, coltivato e coltivabile con colture tipiche della zona, grano, girasoli barbabietole ecc.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 307 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO ARBOR. CL. 2, superficie 5370, reddito agrario 33,28 €, reddito dominicale 33,28 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 19/12/2005 prot. n. MC 0033563 in atti dal 30/03/2006 VERIFICA MODELLO UNICO 563/06 (n. 2231.1/2006)



Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: WWW.CASA.IT- TECNODATI INVEST
 Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO DI MQ 191.590
 Indirizzo: VIA COLLINA
 Superfici principali e secondarie: 191590
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 550.000,00 pari a 2,87 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: WWW.CAMBIOCASA.IT- HOME IMMOBILIARE SNC.
 Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO
 Indirizzo: N.P.
 Superfici principali e secondarie: 80000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 260.000,00 pari a 3,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
 Fonte di informazione: WWW.IDEALISTA.IT- ABILITY MEDIAZIONI
 Descrizione: TERRENO IN VENDITA IN LOCALITA' VALLE CASCIA MONTECASSIANO
 Indirizzo: VALLE CASCIA
 Superfici principali e secondarie: 85000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 230.000,00 pari a 2,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori medi indicati dalla Regione e comparati con i valori proposti per terreni simili, considerata l'orografia, la facilità di lavorazione, la posizione e le dimensioni, si stima come più probabile valore di mercato la cifra di 2.50 €/mq, che moltiplicato per la superficie complessiva, del corpo in esame, pari a mq 5370, produce un valore commerciale di € 13.425,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.425,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.425,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.425,00

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, FRAZIONE VALLE CASCIA



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE MARCHE 2019
Descrizione: TERRENO AGRICOLO SEMINATIVO ARBORATO
Indirizzo: regione agraria n. 6 - "Colline litoranee di Macerata"
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 20.620,00 pari a 2,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.CASA.IT- TECNODATI INVEST
Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO DI MQ 191590
Indirizzo: VIA COLLINA
Superfici principali e secondarie: 191590
Superfici accessorie:
Prezzo: 550.000,00 pari a 2,87 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.CAMBIOCASA.IT-HOME IMMOBILIARE SNC.
Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO
Indirizzo: N.P.
Superfici principali e secondarie: 80000
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 3,25 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW. IDEALISTA.IT- ABILITY MEDIAZIONI
Descrizione: TERRENO IN VENDITA IN LOCALITA' VALLE CASCIA MONTECASSIANO
Indirizzo: VALLE CASCIA
Superfici principali e secondarie: 85000
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 2,71 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori medi indicati dalla Regione e comparati con i valori proposti per terreni simili, considerata l'orografia, la facilità di lavorazione, la posizione e le dimensioni, si stima come più probabile valore di mercato la cifra di 2.50 €/mq, che moltiplicato per la superficie complessiva, del



corpo in esame, pari a mq 5730, produce un valore commerciale di € 14.325,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.325,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 14.325,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 14.325,00

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, FRAZIONE VALLE
CASCIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE CASCIA, della superficie commerciale di **2.250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Terreno adiacente al corpo E in posizione semipianeggiante con vicino bacino idrico di altra proprietà, coltivato avigna da ripristinare, in prosecuzione della porzione di vigna del corpo E.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 605 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO CL. 2, superficie 2250, reddito agrario 11,62 €, reddito dominicale 11,62 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a
derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59725.1/2007)
Coerenze: Confinante a nord con la strada comunale S. Giovanni in Lungo, ad est sud est con la particella n. 604, a sud con la particella n. 607, ad ovest con la particella n. 606

Presenta una forma rettangolare, un'orografia semipianeggiante, lievemente scosceso, i seguenti sistemi irrigui: vicino bacino idrico non di proprietà, le seguenti sistemazioni agrarie: vigneto, sono state rilevate le seguenti colture di selvicoltura: vignetoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono MONTECASSIANO, MACERATA E RECANATI A POCHI CHILOMETRI). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BELLISSIMA VEDUTA DEL COMUNE DI MONTECASSIANO E DELLA CAMPAGNA MARCHIGIANA.

COLLEGAMENTI

autostrada distante CIRCA 15 KM



superstrada distante CIRCA 15 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:	5 di 5 stelle (100%)
panoramicità:	5 di 5 stelle (100%)
impianti tecnici:	5 di 5 stelle (100%)
stato di manutenzione generale:	5 di 5 stelle (100%)
servizi:	5 di 5 stelle (100%)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vigneto	2.250,00	x	100 %	=	2.250,00
Totale:	2.250,00				2.250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.CASA.IT

Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO MQ 191590

Indirizzo: VIA COLLINA

Superfici principali e secondarie: 191590

Superfici accessorie:

Prezzo: 550.000,00 pari a 2,87 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.CAMBIOCASA.IT- HOME IMMOBILIARE SNC.

Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO

Indirizzo: N.P.

Superfici principali e secondarie: 80000

Superfici accessorie:



Prezzo: 260.000,00 pari a 3,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: WWW.IDEALISTA.IT - ABILITY MEDIAZIONI

Descrizione: TERRENO IN VENDITA IN LOCALITA' VALLE CASCIA A MONTECASSIANO

Indirizzo: VALLE CASCIA

Superfici principali e secondarie: 85000

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 2,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE MARCHE 2019

Descrizione: VIGNETO

Indirizzo: regione agraria n. 6 - "Colline litoranee di Macerata"

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.422,00 pari a 3,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori medi Regionali proposti per i vigneti e tenuti in considerazione i prezzi proposti per terreni agricoli nella zona in questione, operando i dovuti aggiustamenti, derivanti dalle condizioni di manutenzione, dalla tipologia e dalle dimensioni del terreno, tenuto altresì conto che lo stesso, confina con il corpo D, e con la porzione di vigneto di quest'ultimo, si stima un valore di mercato del corpo in esame, pari a 3,50 €/mq, che moltiplicato per i mq del corpo in questione produce un valore di mercato totale di € 7.878,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.878,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.878,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.878,00**

BENI IN MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA. FRAZIONE VALLE
CASCIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

**terreno agricolo a MONTECASSIANO LOCALITA' SANTA CATERINA, frazione VALLE
CASCIA, della superficie commerciale di 53.700,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**



()
 si tratta di terreni in parte coltivati ed in parte con vigneto da ripristinare, attualmente ricoperto di erbacce. il terreno in esame, così come tutti i terreni del lotto, circondano l'edificio rurale. Sono semipianeggianti con pendenze lievi e dolci, sono racchiusi tra due strade che ne permettono il rapido raggiungimento. Il terreno in esame, inoltre, confina con un lago artificiale di altro proprietario e con il corpo D del lotto in esame.

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 606 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO CL. 2, superficie 47700, reddito agrario 320,25 €, reddito dominicale 258,67 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59726.1/2007)
 Coerenze: Confinante a nord con la strada vicinale di San Giovanni a Lungo a sud, con le particelle n. 11,108,651,9, ad est con le particelle n. 605,607, ad ovest con le particelle n. 678, 217, 9
 porzione di terreno è occupata da vigneto per mq 6000.
- foglio 24 particella 606 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO, superficie 6000, reddito agrario 30,99 €, reddito dominicale 30,99 €, indirizzo catastale: LOCALITA' SANTA CRISTINA, VALLE CASCIA DI MONTECASSIANO, intestato a , derivante da Tabella di variazione del 12/12/2007 prot. n. MC 0294113 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 3/10/2006 n. 262 (n. 59726.1/2007)
 Coerenze: Confinante a nord con la strada vicinale di San Giovanni a Lungo a sud, con le particelle n. 11,108,651,9, ad est con le particelle n. 605,607, ad ovest con le particelle n. 678, 217, 9
 Porzione di terreno è seminativo per mq 47700

Presenta una forma irregolare, un'orografia semipianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: prossimo ad un bacino idrico , le seguenti sistemazioni agrarie: parte seminativo e parte a vigneto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: colture tipiche della zona ,arboree: varie colture con alberi di ulivo e vigna ,di selvicoltura: ulivi e vignaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono MONTECASSIANO, MACERATA E RECANATI A POCHI CHILOMETRI). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: BELLISSIMA VEDUTA DEL COMUNE DI MONTECASSIANO E DELLA CAMPAGNA MARCHIGIANA.

COLLEGAMENTI

autostrada distante CIRCA 15 KM ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 superstrada distante CIRCA 15 KM ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 esposizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 luminosità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 panoramicità: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



impianti tecnici: velocità 
 stato di manutenzione generale: frequenza della manutenzione 
 servizi: velocità 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
porzione di terreno seminativo PORZ. AA	47.700,00	x	100 %	=	47.700,00
porzione di terreno a vigneto PORZ. AB	6.000,00	x	100 %	=	6.000,00
Totale:	53.700,00				53.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE MARCHE 2019

Descrizione: TERRENO SEMINATIVO

Indirizzo: regione agraria n. 6 - "Colline litoranee di Macerata"

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.263,00 pari a 2,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 04/08/2020

Fonte di informazione: VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE MARCHE 2019

Descrizione: VIGNETO

Indirizzo: regione agraria n. 6 - "Colline litoranee di Macerata"

Superfici principali e secondarie: 6000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.422,00 pari a 5,90 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.CASA.IT TECNODATI INVEST
Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN MONTECASSIANO DI MQ 191590 IN AZIENDA AGRICOLA
Indirizzo: VIA COLLINA MONTECASSIANO
Superfici principali e secondarie: 191590
Superfici accessorie:
Prezzo: 550.000,00 pari a 2,87 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.IDEALISTA.IT - ABILITY MEDIAZIONI
Descrizione: TERRENO IN VENDITA IN LOCALITA' VALLE CSCIA MONTECASSIANO
Indirizzo: LOC. VALLE CASCIA
Superfici principali e secondarie: 85000
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 2,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/08/2020
Fonte di informazione: WWW.CAMBIOCASA.IT HOME IMMOBILIARE SNC
Descrizione: TERRENO AGRICOLO IN VENDITA A MONTECASSIANO
Indirizzo: N.P.
Superfici principali e secondarie: 80000
Superfici accessorie:
Prezzo: 260.000,00 pari a 3,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerati i valori agricoli medi proposti dalla Regione marche per l'anno 2019 ed i valori di terreni simili in vendita nelle zone limitrofe in media si attestano su un valore di 2.94 €/mq di superficie. Operando gli opportuni aggiustamenti derivanti dalle caratteristiche specifiche del terreno in esame, in posizione semipianeggiante con facilità di raggiungimento, di dimensione media e del fatto che una parte dello stesso è coltivata a vigneto, si può, con discreto grado di sicurezza affermare, che il prezzo di mercato del bene in questione possa attestarsi in 3.50 €/mq nel suo complesso, che applicato alla superficie totale di 53.700 mq, fornisce un valore di vendita pari ad € 187.950.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **187.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 187.950,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 187.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è proceduto con il metodo comparativo, tenendo ben presenti i valori agricoli medi indicati dalla Regione Marche. Dopo aver effettuato ricerche di mercato di terreni simili in vendita nella zona e dopo aver confrontato le offerte di vendita con i valori agricoli medi di terreni con caratteristiche identiche, si è provveduto ad effettuare una valutazione più accurata, basata sulla morfologia, la lavorabilità e le caratteristiche dei terreni da alienare, operando, alla media matematica dei valori trovati, opportune deduzioni o aggiunte al prezzo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTECASSIANO, agenzie: VARIE AGENZIE IN INTERNET, osservatori del mercato immobiliare V.A.M. VALORI AGRICOLI MEDI DELLA REGIONE MARCHE

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	0,00	0,00	56.425,00	56.425,00
B	terreno agricolo	0,00	0,00	13.425,00	13.425,00
C	terreno agricolo	0,00	0,00	14.325,00	14.325,00
D	terreno agricolo	2.250,00	0,00	7.878,00	7.878,00
E	terreno agricolo	53.700,00	0,00	187.950,00	187.950,00
				280.003,00 €	280.003,00 €

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:	€. 280.003,00
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:	€. 3,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 280.000,00

data 29/08/2020

il tecnico incaricato
Massimo Belelli

