



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Papili

CF:PPLLCU78D16D542B

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Regina Elena, 51

telefono: 07331898226

email: luca.papili@ingpec.eu

PEC: luca.papili@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Luca Papili

Pagina 1 di 10



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2021

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

A terreno agricolo a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **5.818,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

La proprietà è posta in zona agricola e si posiziona a Nord della strada provinciale 43 che collega la Superstrada SS77 con il centro di Urbisaglia, tale viabilità è in ottime condizioni e risulta asfaltata; ad Est dell'appezzamento di terreno, è posta una viabilità secondaria di collegamento (vedi vista aerofotogrammetrica e foto 3-4). L'accesso avviene da Sud dalla SP43 e da Est da un cancello presente sulla recinzione che delimita l'appezzamento di terreno con l'edificio della stessa proprietà; il terreno è recintato per la porzione confinante con la corte dello stesso edificio, negli altri liberi non ha delimitazioni. Il terreno è collinare con pendenza verso Sud; su questo lato il terreno è più stretto rispetto alla parte sovrastante perchè in adiacenza allo stesso ad Est insiste la corte di pertinenza dell'abitazione dello stesso proprietario. Dal sopralluogo effettuato è risultato che il terreno risulta incolto, solo nella parte più stretta a Sud sono presenti alberi di ulivo e alcuni alberi da frutto, insistenti sulla porzione di terreno identificato con la p.lla 207 (vedi foto 4-5-6). Nell'angolo Nord-Ovest della proprietà è posta una quercia secolare (vedi foto 7-8-9). In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto, insistente nella p.lla 207 posto nella zona a monte dell'edificio della stessa proprietà, utilizzato in passato come ricovero per un cavallo ed allo stato attuale non utilizzato (vedi foto 6-9-10). La copertura è costituita da un pannello rivestito con guaina bituminosa; la struttura portante probabilmente è realizzata in legno e le chiusure perimetrali sono realizzate con teli in pvc.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBORATO 3, superficie 3570, reddito agrario 18,44 €, reddito dominicale 15,67 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a (), derivante da Frazionamento registrato in data 03/09/1987 al n.42.1/1987 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 78 di Ha 0.62.70 del medesimo Foglio 67 del Catasto Terreni.
Coerenze: La particella 78 confina a Nord con la strada vecchia di Col Bamboccio; a Sud con la p.lla 207 della stessa proprietà e con la p.lla 102 ; ad Est in parte con la stessa p.lla 207 ed in parte con altra proprietà; ad Ovest con la p.lla 77 di altra proprietà.
- foglio 67 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEM.ARBORATO 3, superficie 2248, reddito agrario 11,61 €, reddito dominicale 9,87 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a (), derivante da Variazione registrata in data 13/02/2009 al n. 24532.1/2009 (protocollo n. MC0024532) in variazione del terreno precedentemente censito con la p.lla 180.
Coerenze: La particella 207 confina a Nord e ad Ovest con la p.lla 78 (stessa proprietà); a Sud con la p.lla 130 della stessa proprietà e con la p.lla 102 ; ad Est in parte con la stessa p.lla 130 ed in parte con la strada vicinale.

Presenta una forma irregolare ad L, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti, arboree: ulivi ed alberi da frutto su porzione del terreno, di selvicoltura: non presenti terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.818,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.899,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 5.899,80
Data della valutazione:	24/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CARLO CONTI ai nn. REP.80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a Macerata ai nn. RG 17099-RP 3171, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE ANCONA C.F.01377380421, contro [REDACTED] -TERZO DATORE DI IPOTECA, derivante da ATTO notarile- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 512.834,67.

Importo capitale: -.

Durata ipoteca: -.

L'ipoteca è a garanzia di esposizioni bancarie delle società [REDACTED] con sede in [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF: [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CARLO CONTI ai nn. REP. 80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a MACERATA ai nn. RG 17099 RP 3172, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena CF: 00884060526, contro



██████████ datore di ipoteca, derivante da ATTO notarile- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 434.974,66.

Importo capitale: -.

Durata ipoteca: -.

L'ipoteca è a garanzia di esposizioni bancarie delle società "██████████ con ██████████ (██████████ e "██████████" con sede ██████████

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/12/2011 a firma di NOTAIO CARLO CONTI ai nn. REP. 80046/20291 di repertorio, iscritta il 12/12/2011 a MACERATA ai nn. RG 17099 RP 3173, a favore di BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. con sede in Jesi (AN) CF: 00078240421, contro ██████████ TERZO DATORE DI IPOTECA, derivante da ATTO notarile- CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 457.733,43.

Importo capitale: -.

Durata ipoteca: -.

L'ipoteca è a garanzia di esposizioni bancarie della società "██████████" con sede in ██████████.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2013 a firma di TRIBUNALE DI BOLOGNA ai nn. REP.1644 di repertorio, iscritta il 06/03/2013 a MACERATA ai nn. RG 3464 RP 366, a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna CF: 03719580379, contro G.V. SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 36.000,00.

Importo capitale: 27.202,78.

Durata ipoteca: -

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO-MACERATA ai nn. REP.3174 di repertorio, trascritta il 19/12/2023 a MACERATA ai nn. RG 18628 RP 14143, a favore di EPICURO SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) CF: 04628830269, contro ██████████ ██████████ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:

Da oltre un ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dei beni oggetto di perizia è ██████████

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1000, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 26/01/1990 a firma di NOTAIO CARLO CONTI ai nn. REP. 27.020 di repertorio, trascritto il 09/02/1990 a MACERATA ai nn. RG1764 RP1378

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.14 del 31/01/2022, l'immobile ricade in zona zona Agricola: EN - Zona Agricola Normale E1- Zona Agricola di Interesse Paesistico-Ambientale- Fascia di rispetto stradale art. 72.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.47 Zone Agricole. Art. 48 NTA- Zone agricole Normali regolate dalla LR 13/90. Art. 49 NTA - E1- Zona Agricola di Interesse Paesistico-Ambientale "49.2 In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle zone agricole normali EN, sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni, secondo quanto previsto dalla LR 13/90 e con le limitazioni del presente articolo, fatto salvo quanto disposto nelle presenti NTA per la salvaguardia e conservazione degli edifici e dei manufatti extraurbani soggetti a specifica normativa di tutela. Sono ammessi inoltre i seguenti interventi purché la validità tecnico-economica dell'impresa agricola sia attestata da un Piano Aziendale approvato dai competenti organi regionali: - attrezzature di cui al punto c) dell'art. 3 della LR 13/90; - le serre di cui al punto e) dell'art. 3 della LR 13/90; - costruzioni da adibire alla lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli di cui al f) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 4,50 e un indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 0,03 mc/mq; - le opere di pubblica utilità che debbono sorgere necessariamente in zone agricole ai sensi del punto h) dell'art. 3 della LR 13/90. 49.3 Sui fondi di estensione superiori o pari a 3,00 Ha, fermo restando quanto previsto al precedente comma, possono essere consentiti, purché la validità tecnico - economica dell'impresa agricola sia attestata da un Piano Aziendale approvato dai competenti organi regionali, anche i seguenti interventi: - realizzazione di nuove costruzioni di cui al punto a) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00, nei fondi non dotati di abitazione colonica o dotati di abitazione non più idonea sotto il profilo statico, igienico e funzionale, in alternativa alla ristrutturazione del fabbricato preesistente; - ampliamento o ricostruzione di abitazioni preesistenti da parte dell'imprenditore agricolo di cui al punto b) dell'art. 3 della LR 13/90, aventi un'altezza massima non superiore a ml 6,00. 49.4 Le nuove costruzioni ammesse, considerato il valore paesistico-ambientale della zona, debbono essere realizzate con particolare attenzione alle caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia rurale tradizionale. Art. 55 - Tutela della struttura geomorfologica: PAI Aree di dissesto P2 "55.4 Le aree di versante in dissesto P2, riportate nelle tavole di Piano e desunte dalla Tav. GA.7a/b/c (Carta della pericolosità idrogeomorfologica) e dalla Tav. GA.8a/b/c (Carta del rischio idrogeomorfologico) sono da intendersi come aree di versante potenzialmente instabili a pericolosità media, per le quali la locale propensione al dissesto va stabilita attraverso indagini più approfondite qualora vengano realizzati eventuali interventi di trasformazione. Art. 72 - Vincoli di salvaguardia



"72.1 Nelle fasce di rispetto stradale, come cartografate nelle tavole di Piano, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione delle opere previste dalla normativa statale e regionale vigente. Ai fini della classificazione ed applicazione delle fasce di rispetto stradale si fa riferimento al DPR 147/93 e successive modifiche ed integrazioni, ed al DM 1404/68.". L'area di proprietà è lambita ad Est dalla perimetrazione (Aree di versante e sponde fluviali in dissesto a pericolosità elevata P3).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato si è constatata la presenza di un manufatto (probabile deposito) realizzato con struttura in legno e delimitazioni perimetrali e copertura in PVC. (normativa di riferimento: NTA e LR13/90)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione del manufatto: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

Questa situazione è riferita solamente a La realizzazione del manufatto, purchè a parere dello scrivente, del tipo amovibile, non è stata autorizzata e ad oggi non è autorizzabile per quanto contemplato dalla LR 13/90 in termini di superficie minima del fondo.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOLENTINO C.DA REDENTORE 43

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TOLENTINO C.DA REDENTORE 43, della superficie commerciale di **5.818,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

La proprietà è posta in zona agricola e si posiziona a Nord della strada provinciale 43 che collega la Superstrada SS77 con il centro di Urbisaglia, tale viabilità è in ottime condizioni e risulta asfaltata; ad Est dell'appezzamento di terreno, è posta una viabilità secondaria di collegamento (vedi vista aerofotogrammetrica e foto 3-4). L'accesso avviene da Sud dalla SP43 e da Est da un cancello presente sulla recinzione che delimita l'appezzamento di terreno con l'edificio della stessa proprietà; il terreno è recintato per la porzione confinante con la corte dello stesso edificio, negli altri liberi non ha delimitazioni. Il terreno è collinare con pendenza verso Sud; su questo lato il terreno è più stretto rispetto alla parte sovrastante perchè in adiacenza allo stesso ad Est insiste la corte di pertinenza dell'abitazione dello stesso proprietario. Dal sopralluogo effettuato è risultato che il terreno risulta incolto, solo nella parte più stretta a Sud sono presenti alberi di ulivo e alcuni alberi da frutto,



insistenti sulla porzione di terreno identificato con la p.lla 207 (vedi foto 4-5-6). Nell'angolo Nord-Ovest della proprietà è posta una quercia secolare (vedi foto 7-8-9). In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto, insistente nella p.lla 207 posto nella zona a monte dell'edificio della stessa proprietà, utilizzato in passato come ricovero per un cavallo ed allo stato attuale non utilizzato (vedi foto 6-9-10). La copertura è costituita da un pannello rivestito con guaina bituminosa; la struttura portante probabilmente è realizzata in legno e le chiusure perimetrali sono realizzate con teli in pvc.

Identificazione catastale:

- foglio 67 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBORATO 3, superficie 3570, reddito agrario 18,44 €, reddito dominicale 15,67 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ██████████ da Frazionamento registrato in data 03/09/1987 al n.42.1/1987 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale 78 di Ha 0.62.70 del medesimo Foglio 67 del Catasto Terreni.

Coerenze: La particella 78 confina a Nord con la strada vecchia di Col Bamboccio; a Sud con la p.lla 207 della stessa proprietà e con la p.lla 102 ; ad Est in parte con la stessa p.lla 207 ed in parte con altra proprietà; ad Ovest con la p.lla 77 di altra proprietà.

- foglio 67 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEM.ARBORATO 3, superficie 2248, reddito agrario 11,61 €, reddito dominicale 9,87 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ██████████, derivante da Variazione registrata in data 13/02/2009 al n. 24532.1/2009 (protocollo n. MC0024532) in variazione del terreno precedentemente censito con la p.lla 180.

Coerenze: La particella 207 confina a Nord e ad Ovest con la p.lla 78 (stessa proprietà); a Sud con la p.lla 130 della stessa proprietà e con la p.lla 102 ; ad Est in parte con la stessa p.lla 130 ed in parte con la strada vicinale.

Presenta una forma irregolare ad L, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti, arboree: ulivi ed alberi da frutto su porzione del terreno, di selvicoltura: non presentell terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sopra della media ★★★★★★★★
 panoramicità: nella media ★★★★★★★★
 stato di manutenzione generale: mediocre ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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



Superficie catastale Terreno agricolo p.lla 78	3.570,00	x	100 %	=	3.570,00
Superficie catastale Terreno agricolo p.lla 207	2.248,00	x	100 %	=	2.248,00
Totale:	5.818,00				5.818,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA TEMPO CASA Viale della Repubblica 52 tel. 0733.961825 (23/05/2024)

Domanda: Valore di Terreni agricoli zona c.da Redentore Tolentino con caratteristiche simili

Valore minimo: 10.000,00

Valore massimo: 12.000,00

Note: I valori di cui sopra si intendono ad euro/Ha.

AGENZIA DELLE ENTRATE- UFFICIO PROVINCIALE DI ANCONA (22/05/2024)

Domanda: VALORI AGRICOLI MEDI ANNUALITA' 2023 - pubblicazione al BUR n.25 del 16/03/2023

Valore minimo: 15.031,00

Valore massimo: 15.031,00

Note: Il portale dell'Agenzia delle Entrate fornisce il valore agricolo medio dei terreni di ogni provincia in Italia. I valori vengono aggiornati annualmente e si presentano suddivisi in base alle diverse colture (es. bosco ceduo, bosco d'alto fusto, bosco misto, castagneto, frutteto, frutteto irriguo intensivo, incolto produttivo, orto, pascolo, pascolo arborato, ecc.). Per ciascuna zona e tipologia, viene pubblicato un valore agricolo espresso in euro per ettaro (€/Ha), pari a 10.000 metri quadrati. Inoltre, vengono fornite anche le percentuali di rivalutazione a seconda dei singoli casi. Non sono pubblicati i valori per la Provincia di Macerata, il valore considerato è quello più basso con riferimento alle zone individuate per la provincia di Ancona.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del terreno agricolo ad ettaro dipende da diversi fattori determinanti. Innanzitutto, la posizione geografica: terreni situati in zone ad alta vocazione agricola o in prossimità di centri urbani hanno un valore superiore. Inoltre, la qualità del terreno stesso è un fattore chiave: terreni fertili e ben irrigati sono più pregiati. È quindi fondamentale considerare questi fattori per una valutazione accurata del terreno agricolo. Sono stati considerati nello sviluppo della valutazione le caratteristiche intrinseche del terreno, quali la topografia, la disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona, la salubrità dell'aria; le caratteristiche estrinseche: la giacitura, l'esposizione al sole, la superficie totale e la forma geometrica (più o meno regolare) del terreno che potrebbero favorire o svantaggiare l'utilizzo di attrezzi agricoli, presenza e tipologia di colture o piantagioni arboree e il relativo ciclo produttivo, presenza di vincoli. Tali considerazioni hanno portato a definire il valore ad ettaro del terreno, quale media dei valori forniti dall'Agenzia immobiliare che è stato moltiplicato per la superficie catastale dello stesso. Si è ritenuto di scartare il valore dell'Agenzia delle Entrate perché troppo discordante con i valori della zona e del valore catastale del terreno.

Valore medio Agenzia Immobiliare = $(10.000 \text{ €} + 12.000,00 \text{ €}) / 2 = 11.000,00 \text{ €}$

VALORE DEL TERRENO : Ha 0.5818 x 11.000,00 € = 6.400,00 € (agenzia immobiliare della zona)

Contemporaneamente si è calcolato il VALORE CATASTALE DEL TERRENO AGRICOLO effettuando la rivalutazione del 25% del reddito dominicale per ognuna delle due particelle costituenti il terreno e la successiva moltiplicazione per 110 o 130 come di seguito:

PLLA 78: R.D. 15.67 € x 25% = €19.57 x 130 = VALORE 2.544,10 €



PLLA 207: R.D. 9.87 € x 25% = €12.34 x 130 = VALORE 1.603,81 €
 VALORE TOTALE DEL TERRENO : 4.147,91 €

In considerazione della presenza degli ulivi su parte del terreno ed in virtù delle considerazioni di cui sopra, si ritiene di non considerare il Valore Catastale del Terreno perchè troppo basso e si attribuisce al terreno il valore medio dell'Agenzia Immobiliare e pari ad €/ Ha 11.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.818,00 x 1,10 = **6.399,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.399,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.399,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per stabilire più probabile valore di mercato del bene è stata utilizzata la stima comparativa con procedimento sintetico. In particolare è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili mediante acquisizione dei dati tecnici e operatori del settore immobiliare. Sono stati analizzati quindi i prezzi, fatte salve le dovute proporzioni dipendenti dalle peculiarità del bene in esame, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, vista la consistenza dei beni, tenuto conto dell'ubicazione rispetto ai servizi ed al centro e della quota intera di proprietà dell'esecutato. Sono stati consultati inoltre i registri degli uffici provinciali disponibili sul portale dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, agenzie: TOLENTINO, osservatori del mercato immobiliare 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	terreno agricolo	5.818,00	0,00	6.399,80	6.399,80



	6.399,80 €	6.399,80 €
--	------------	------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.899,80

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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 5.899,80

data 24/05/2024

il tecnico incaricato
Luca Papili



tecnico incaricato: Luca Papili
Pagina 10 di 10

