

**Agronomo prof. Floriano Schiavoni**

Coordinatore provinciale per Ancona di E.VALUATIONS (Istituto di Estimo e Valutazioni)

Via delle Rose 7 60019 - Senigallia

Tel. e Fax: 071 7924057 - Cell. 3338462238 – P.IVA 00963510425- e-mail: [florianoschiavoni@teletu.it](mailto:florianoschiavoni@teletu.it)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

L'anno 2014 e il giorno undici del mese di aprile, io agronomo Floriano Schiavoni, nato a Jesi il 19/12/1953, residente a Senigallia in via delle Rose n° 7, (tel. 3338462238) iscritto all'albo degli Agronomi della provincia di Ancona al N°199, ho ricevuto dal dott. Claudio Gigli nato ad Ancona il 30/04/1961 domiciliato per la carica in corso in corso Mazzini 7 (CF: GGLCLD61D30A271V) nella veste di legale rappresentante della soc. VRD3 s.r.l con sede Ancona (P. IVA 02475980427) il mandato di elaborare un rapporto di valutazione di un terreno agricolo allo scopo di verificare la corrispondenza tra il valore accertato, comunicato in sede di accertamento dall'agenzia delle entrate, e il reale valore di mercato dell'area (subject) riferito alla data della compravendita (16/01/2012).

Ciò posto la relazione è divisa nei seguenti punti:

- 1) Definizione di valore di mercato -----pg. 1
- 2) Estremi catastali dell'immobile oggetto di valutazione (subject) -----pg. 2
- 3) Estremi catastali dei comparabili; -----pg. 2
- 4) Provenienza dell'immobile;----- pg. 2
- 5) Descrizione del subject e dei comparabili; -----pg. 3
- 6) Definizione e caratteristiche di un comparabile; ----- pg. 4
- 7) Valutazione attraverso il MCA ( Market comparison approach); -----pg. 5
- 8) Conclusioni;----- pg. 8
- 9) Allegati.-----pg. 8-14

### - 1 – DEFINIZIONE DI “VALORE DI MERCATO”

I codici di valutazione immobiliare ( IVS, ABI, Tecno-borsa) così definiscono il valore di mercato:

*“Il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”*

Il codice “MOSI” ( definito come libro delle regole dell'agenzia delle entrate), disegna le linee guida per i tecnici dell'agenzia delle entrate, lo stesso si pone in sintonia con le definizioni degli International Valuation Standard (IVS).

Nel rispetto di quanto sopra è stato sviluppato il presente rapporto di valutazione.

### - 2 - ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE (SUBJECT) OGGETTO DI VALUTAZIONE

La VRD 3 s.r.l. è proprietaria, di un appezzamento di terreno in comune di Corridonia, iscritto al catasto terreni al foglio 38. (allegato n°3)

L'immobile, formante un unico corpo, così com'è dall'elaborazione dei dati elaborati dall'agenzia delle entrate ( tabella 1), ha la superficie catastale complessiva di mq 102.115.

**Tabella 1**

COMPRAVENDITA 1	Ha	Ca	a	Mq	Mq	Mq	Tot. Mq.
PROPRIETA'							
	3	68	10	30.000	6.800	10	36.810
PROPRIETA' GRAVATA SUPERFICIE							
	1	2	3	10.000	200	3	10.203
PROPRIETA' AREA IMP. FOTOV.	2	8	87	20.000	800	87	20.887
COMPRAVENDITA 2	Ha	Ca	a	Mq	Mq	Mq	Tot. Mq.
	3	42	15	30.000	4.200	15	34.215

**TOTALE MQ 102.115**

**- 3 - ESTREMI CATASTALI DEGLI IMMOBILI (COMPARABILI) UTILIZZATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE PER LA VALUTAZIONE DEL SUBJECT**

Il sottostante prospetto riepiloga i dati catastali dei comparabili:

**Tabella 2**

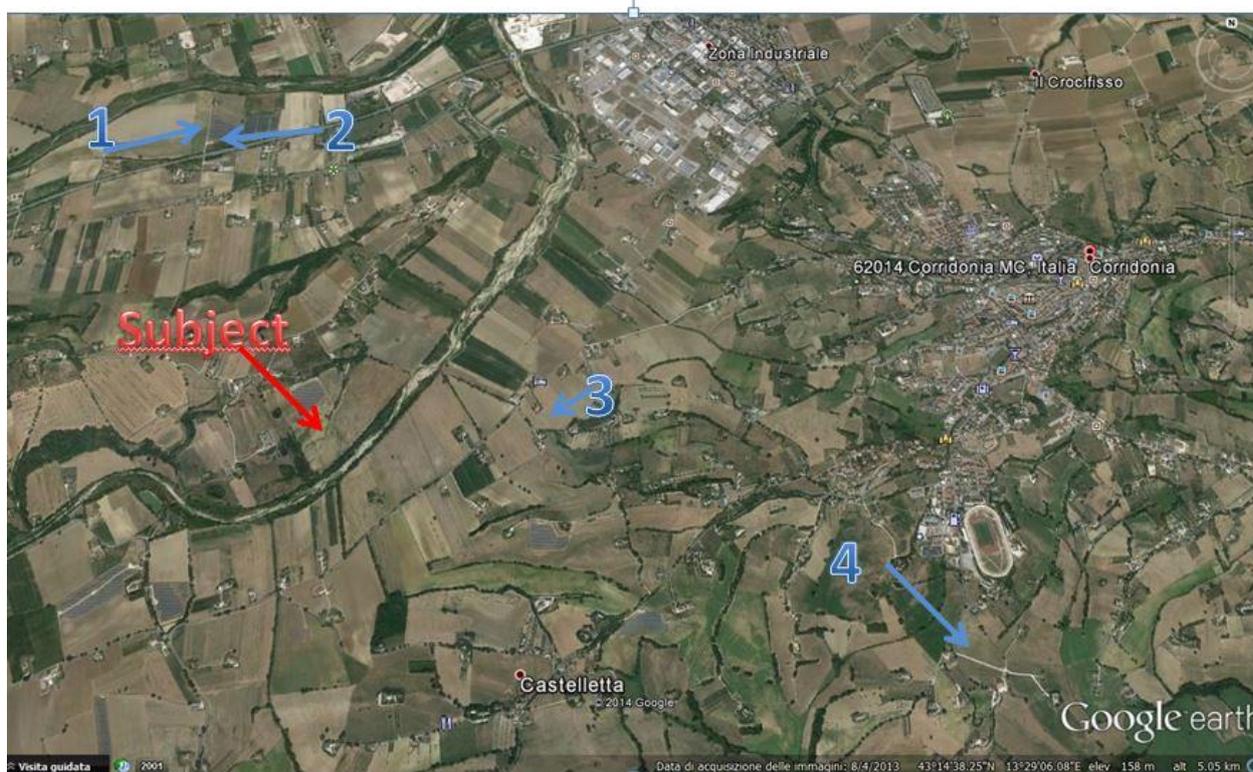
Comparabile	Comune	Foglio	Mappali	Sup. catastale mq
<b>1</b>	Corridonia	22	8,9,92,93,178,182	34.555
<b>2</b>	Corridonia	23	5,6,117	32.225
<b>3</b>	Corridonia	48	440	30.195
<b>4</b>	Corridonia	60	1,2,3,101	30.450

**- 4 - PROVENIENZA DELL'IMMOBILE ( subject)**

L'immobile è pervenuto all'attuale intestataria ( VRD 3 s.r.l.) per atto pubblico del 16 gennaio 2012 rogante notaio Giuseppe Belogi Di Macerata n° repertorio 137.618 ; raccolta 23.676.

Come da elaborazione da Google-Heart si riporta in rosso la posizione del bene da valutare e in azzurro la posizione dei comparabili utilizzati dall'agenzia delle entrate.

## Posizione subject e comparabili ( 1,2,3,4)



Dal sopralluogo effettuato il giorno 11/06/2014, al fine di rispettare i codici di valutazione indicati in precedenza ( IVS, ABI, Tecno-borsa e MOSI), sono state rilevate, tra il subject e i comparabili, le seguenti differenze:

1. Il subject, ( foto n° 4 e 5) a differenza di quanto affermato in sede di accertamento, è un seminativo asciutto e in piccolissima parte un bosco. I comparabili 1, 2 e 3 sono seminativi irrigui ( foto n° 1, 2 e 3).

L'esame della visura catastale allegata ( n°1) ,a conferma che il catasto "**indica, ma non prova**" evidenzia come le particelle o porzioni di particella che sono seminativo irriguo derivano, in maniera diretta o indiretta, da : "*omissis.... TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006*".

Vediamo di capire cosa è successo nel 2006 e soprattutto quali errori sono stati commessi dall'amministrazione centrale del catasto che si ripercuotono al caso in esame.

Prima del 2006, nella grande maggioranza dei casi, la qualità riportata in catasto non corrispondeva con quella reale. Per tale motivo il catasto dal 2006, sulla base delle dichiarazioni fatte dai singoli agricoltori al fine di percepire i finanziamenti comunitari della PAC, ha eseguito la variazione della qualità di coltura commettendo errori di "traduzione". In questa direzione ricordo, come in passato dichiarare "barbabietola" ( coltura in genere non irrigua nelle Marche) significava trovarsi in visura la qualità "seminativo irriguo". Dichiarare "cipolle da seme o cavoli da seme" ( tipiche coltivazioni in asciutto) era tradotto in "orto irriguo".

L'assenza di qualsiasi fonte irrigua da pozzo e/o autorizzazione al prelievo di acqua dal fiume ( così com'è dal sopralluogo e dall'esame dell'atto di provenienza ) fa sì che il terreno, di proprietà della soc. VRD 3 s.r.l. nel foglio 38 del comune di Corridonia, di sicuro non è un seminativo irriguo e come tale ( seminativo asciutto) va valutato.

2. Il terreno del subject ( foto n° 5 ) è ricco di scheletro. Il comparabile 1 è sicuramente quello che evidenzia( foto n° 1) una tessitura migliore. Il comparabile n° 2 ,quasi totalmente occupato da impianto fotovoltaico, essendo adiacente al 2 è uguale allo stesso. Anche i comparabili 3 e 4 evidenziano ( foto n° 3 e 6) una buona composizione granulometrica. L'eccessiva presenza di scheletro nel subject determina, a causa della maggior usura dei mezzi meccanici, maggiori costi di gestione. La produzione agricola, a causa della minor ritenzione idrica, inoltre è notevolmente minore.
3. Il subject si trova a circa 1500 metri dalla strada provinciale 28; il comprabile 1 e 2 si trovano a 300mt circa dalla medesima viabilità principale; il comparabile 3 è adiacente alla strada provinciale 19 mentre il comparabile 4 è adiacente alla strada provinciale 34.
4. Il comparabile 4 , come da foto n°6 e da estratto da Google-Heart, è adiacente al centro urbano di Corridonia mentre gli altri ( compreso il subject) si trovano in aperta campagna.

#### - 6 – DEFINIZIONE E CARATTERISTICHE DI UN COMPARABILE

La rilevazione dei dati e delle informazioni del mercato immobiliare è alla base delle stime degli immobili secondo gli IVS ( dati certi e verificabili) . L'articolo 51 del T.U. 131/86 al comma 3 riporta: “...omissis.... L'ufficio di registro, ai fini dell'eventuale rettifica, controlla il valore di cui al comma primo avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbia avuto per oggetto o altri di analoghe caratteristiche e condizioni, ovvero al reddito di cui gli immobili sono suscettibili...omissis”.

Al fine di garantire l'oggettività al valore di mercato attribuito al bene oggetto di valutazione, necessita che i comparabili appartengano al medesimo segmento immobiliare del subject. Alcuni tipi di compravendita sono ritenuti dati **non validi** ai fini della valutazione ( valutazione immobiliare standard di Marco Simonotti pg. 79 edizione 2011e 2013). Tra questi, l'autore, che ha introdotto gli IVS in Italia, ricorda, le vendite in cui l'acquirente possiede l'immobile adiacente.

Nel caso in esame il comparabile “4” utilizzato dall'agenzia delle entrate è stato acquistato dal signor Trapassi Lanfranco (già affittuario in precedenza) dalle sorelle Cardelli e proprietario del terreno situato oltre la strada che delimita, sul lato sud, il terreno compravenduto.

L'atto di compravendita riporta infatti che il signor Trapassi abita nella stessa via del terreno venduto (via Fonte D'Argento). La foto n°7 chiarisce ancor di più la situazione dei luoghi. Lo stesso sig. Trapassi Lanfranco, intervistato telefonicamente, al n° 3483368510, il giorno 11/06/2014, mi ha comunicato che tale terreno, in epoca precedente la compravendita, era in trattativa, al prezzo poi pagato( € 4,43/mq) con altri acquirenti per la possibile realizzazione di un parcheggio da parte del comune di Corridonia e di un impianto fotovoltaico da parte della ditta API di Falconara . Lo stesso ha poi precisato che con detto acquisto ha riformato l'azienda integrale di “ un tempo”. La mamma dello stesso, durante il colloquio, ha precisato che il terreno è stato pagato più del normale perché, con tipica espressione dialettale, ma rafforzante al principio di non validità del dato immobiliare di € 4,43/mq, “ a noialtri ce taccava”.

L'esame della foto n° 6 e la rielaborazione da Google-Heart evidenziano come tale comparabile, situato in prossimità del centro urbano, ha una localizzazione completamente diversa rispetto al subject e agli altri comparabili. Questo determina delle attese di “rendita di posizione” tali da rendere, in sede estimativa, tale immobile non comparabile con quelli ubicati in piena campagna.

Per tali motivi (presenza di complementarietà e diversa localizzazione), nel valutare il terreno di proprietà della VRD 3 s.r.l , il sottoscritto ( nel pieno rispetto degli IVS, ABI, Tecnoborsa e MOSI) non potrà utilizzare i dati immobiliari del comparabile “4”.

Al termine della relazione, in ogni caso, anche se commettessi questo errore ( inserire anche il comparabile “4” tra i dati immobiliari di confronto) vedremo come detti codici correggono “ automaticamente” l'errore commesso.

Il market comparison approach (MCA) (metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima pluri-parametrico del prezzo di mercato, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme d'immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali e verificabili di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Tale procedura prevista dai codici sopra-indicati (IVS, ABI, Tecnoborsa e MOSI) ricerca a quale prezzo sarebbero stati compravenduti i comparabili se avessero avuto le stesse caratteristiche quantitative del subject.

Nel caso in esame :

1. stessa data di compravendita ( quella di stima ovvero 16/01/2012);
2. stessa superficie ( ha 10,2115);
3. stessa disponibilità irrigua (assenza);
4. stessa tessitura del terreno ( ricco di scheletro); questa differenza, per motivi di tempo, per ora non è stata quantificata. Si precisa, in ogni caso, che la valutazione di tale caratteristica quantitativa comporterebbe un'altra riduzione del valore di mercato del subject.

In parole semplici si procede in questo modo:

- Si ricercano prima le differenze quantitative ( che si possono valutare);
- Si ricerca poi il prezzo dell'unità di differenza ( prezzo marginale). In questa direzione la rivalutazione annua è stata fissata in base ai dati riportati nelle tabelle dei VAM concernenti gli anni 2010, 2011 e 2012 che, pur non riportando valori di mercato ma valori legali, rappresentano un valido supporto sia per fissare la differenza, in termini percentuali, tra le quotazioni di seminativo in asciutto rispetto all'irriguo sia per quantificare l'entità della rivalutazione, qualora presente, annua dei terreni.
- Si valuta il valore di ogni singola differenza ( prezzo marginale per entità della differenza);
- Si determina il prezzo corretto di ogni comparabile ( prezzo al quale il comparabile sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche quantitative del subject);
- Al termine del percorso il MCA prevede di quantificare la variabilità dei prezzi corretti (prezzo corretto massimo meno prezzo corretto minimo; il tutto fratto il prezzo minimo);
- Se tale valore è inferiore al 5% ( alcuni codici indicano il 3%) la media dei tre prezzi corretti è il valore di mercato del subject;
- Qualora la differenza sia superiore al 5%, si procederà con il sistema di stima che permetterà di valutare le differenze qualitative ( nell'estimo classico definite come fattori di per se non valutabili ma di cui il mercato tiene conto “ *es. panorama, inquinamento, ubicazione etc.*”).

Di seguito si riporta la rielaborazione da Google-Heart , con l'indicazione delle principali caratteristiche quantitative, del subject e dei comparabili.



### Analisi prezzi marginali ( variazione del prezzo al variare della caratteristica unitaria )

- a) Differenza al mq tra seminativo asciutto e irriguo ( tabella 3). La differenza al mq tra un seminativo asciutto e irriguo è almeno pari al 50% ( da un minimo del 51% del 2009 a un massimo del 54% del 2005)
- b) Rivalutazione annua ( tabella 3). La rivalutazione annua del 2011 rispetto al 2010 è del 2,73% mentre nel 2012, rispetto al 2011, i VAM non hanno evidenziato variazioni di prezzo.

**Tabella 3**

VAM	seminativo €/mq	seminativo irriguo €/mq	differenza % VAM ( Irriguo/ asciutto)	differenza assoluta €/mq	rivalutazione annua
2010	1,935	2,930	51,421%	0,995	2010 ininfluente al caso
2011	1,985	3,010	51,637%	1,025	2,73%
2012	1,985	3,010	51,637%	1,025	0,00%
2009	1,915	2,9	51,436%	0,985	
2013	1,985	3,01	51,637%	1,025	
2008	1,915	2,9	51,436%	0,985	
2007	1,815	2,8	54,270%	0,985	
2006	1,79	2,76	54,190%	0,970	
2005	1,765	2,725	54,391%	0,960	

- c) differenza di prezzo ( al mq) per ogni mq in più di seminativo irriguo. I codici prevedono l'applicazione del prezzo medio minimo sulla base della seguente considerazione: Nel caso in esame di certo, un mq di terreno irriguo in più, vale almeno 4,48 € . ( comparabile 1= prezzo medio seminativo irriguo 4,48 €; comparabile 2 e 3= prezzo medio 4,5 €)

**Tabella 4**

Indice e informazione	Importo €
Prezzo marginale (al mq catastale) (= prezzo medio minimo dei comparabili)	4,48

- d) differenza di prezzo ( al mq) tra un terreno ricco di scheletro ( molto sciolto) e uno di medio impasto. In questa direzione qualora occorra, in considerazione della disponibilità dei dati contabili delle effettive produzioni concernenti le annate agrarie 2013 e 2014, sarà prodotta, qualora occorra, analisi estimativa atta a quantificare, in maniera certa, questa differenza quantitativa. La foto n° 5 ( subject, ricco di scheletro, con presenza di grossi ciottoli di ghiaia) rispetto alle foto n° 1 e 3 ( comparabili con assenza di scheletro) dimostra, a parità di altri fattori della produzione, di certo una minor produzione unitaria.

Applicazione del **market comparison approach** ( analisi e valutazione delle differenze):

**Tabella 5**

DIFFERENZE QUANTITATIVE	COMPARABILE 1				COMPARABILE 2				COMPARABILE 3				SUBJECT VALORE DI MERCATO € 307.503,39	
	Prezzo Pr. Medio	154.875,00	4,48		Prezzo Pr. Medio	145.125,00	4,50		Prezzo Pr. Medio	135.877,50	4,50			
	Comparabile "A"				Comparabile "B"				Comparabile "C"					
	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)		
Data mesi	26/09/2011	4,5 mesi	€ 0,00	0,00	30/09/2010	15,5 mesi	€ 3.961,91	3.961,91	04/08/2010	16,5 mesi	€ 3.709,46	3.709,46	16/01/2012	
superficie catastale	34555	67560	4,48	302.668,80	32250	69865	4,48	312.995,20	30195	71920	4,48	322.201,60	102115	
disponibilità idrica	0	102115	-€ 1,49	-152.559,31	0	102115	-€ 1,50	-153.172,50	0	102115	-€ 1,50	-153.172,50	102115	
	prezzo corretto € 304.984,49				prezzo corretto € 308.909,61				prezzo corretto € 308.616,06					
	attendibilità del MCA=				1,29%	livello Max<				5%	NON occorre applicare il Sistema di Stima			

**Valore medio prezzi corretti (in CT) = € 307.500,00 ( trecento settemila cinquecento/00)**

Qualora fosse inserito, come precisato nelle ultime tre righe di pg 4 , il comparabile “4” il prospetto del MCA verrebbe così a modificarsi:

**Tabella 6**

DIFFERENZE QUANTITATIVE	COMPARABILE 1				COMPARABILE 2				COMPARABILE 3				COMPARABILE 4						
	Prezzo Pr. Medio	154.875,00 4,48			Prezzo Pr. Medio	145.125,00 4,50			Prezzo Pr. Medio	135.877,50 4,50			Prezzo Pr. Medio	135.000,00 4,43					
	Comparabile "A"				Comparabile "B"				Comparabile "C"				Comparabile "C"						
	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)	valore ass.	differenza	Prez. Marg	differenza(€)			
Data mesi	26/09/2011	4,5 mesi	€ 0,00	0,00	30/09/2010	15,5 mesi	€ 3.961,91	3.961,91	04/08/2010	16,5 mesi	€ 3.709,46	3.709,46	08/06/2011	7 mesi	€ 0,00	0,00			
superficie catastale	34555	67560	4,43	299.290,80	32250	69865	4,43	309.501,95	30195	71920	4,43	318.605,60	30450	71665	4,43	317.475,95			
disponibilità idrica	0	102115	-€ 1,49	-152.559,31	0	102115	-€ 1,50	-153.172,50	0	102115	-€ 1,50	-153.172,50	0	0	€ 0,00	102115			
				prezzo corretto				prezzo corretto				prezzo corretto				prezzo corretto			
				€ 301.606,49				€ 305.416,36				€ 305.020,06				€ 452.475,95			
				attendibilità del MCA=				50,02%				livello Max >				5%			
																	OCCORRE APPLICARE IL SISTEMA DI STIMA		
				APPLICAZIONE DEL SISTEMA DI STIMA :															
				Comparabile "1"				Comparabile "2"				Comparabile "3"				Comparabile "4"			
Localizzazione vicino al Corridonia e Complementarietà				NO				NO				NO				SI			
				Valore localizzazione vicino Corridonia e complementarietà = €				(Valore medio comparabili con SI- Valore medio comparabili con NO) =				€ 148.461,65 in (CT)= €				€ 148.500,00			
				Valore corretto comparabile "4" = €				€ 303.975,95				Valore subject = €				€ 304.004,72 in (CT) 304.000,00 (trecento quattromila/00)			

L’inserimento di dati immobiliari non validi viene” immediatamente” riconosciuto dai codici di valutazione immobiliare sopra indicati in quanto il percorso, vista la divergenza dei prezzi corretti maggiore del 5%, impone l’applicazione del Sistema di Stima.

Quest’ultimo valuta, pertanto, la caratteristica qualitativa( localizzazione in prossimità del centro urbano e complementarietà) ( fattori di per sé non valutabili ma di cui il mercato tiene conto).

Con tale procedura i codici “ IVS & C” sono in grado di valutare anche gli aspetti qualitativi.

Nel nostro caso il “comparabile 4” inserito dall’agenzia delle entrate presentava due caratteristiche che davano luogo all’appartenenza ad altro segmento immobiliare rispetto a quello del Subject.

La tabella n° “6”, con applicazione congiunta di Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima (SS) determina una valutazione complessiva addirittura inferiore a causa del prezzo marginale pari a € 4,43/mq anziché € 4,48/mq.

## -8 - CONCLUSIONI

Il presente rapporto di valutazione, sviluppato nel rispetto dei codici di valutazione immobiliare sopra riportati , permette di fissare il valore di mercato del subject è pari( in CT) a **€ 307.500,00 . ( trecento settemila cinquecento/00).**

### Il valutatore dichiara che:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione (2005) di Tecnoborsa capitolo 9 al punto 4.20.10 il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;

-il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

-il valutatore ha i requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

-il valutatore possiede l’esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove si trova e collocato l’immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;

-nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente; né il

valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS) ottava edizione 2007, agli European Valuation Standards (EVS) e al Codice delle Valutazioni Immobiliari III edizione edito da Tecnoborsa

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento e ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti. Con osservanza.

*(agronomo prof. Floriano Schiavoni)*

Senigallia li 17/06/2014

#### ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

- 1) Visura subject;
- 2) Allegati fotografici.

# Allegato 1 VISURA SUBJECT



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 1

Dati della richiesta	Denominazione: VRD 3 S.R.L. Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA
Soggetto individuato	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA C.F.: 0247590427

### 1. Unità Immobiliari situate nel Comune di CORRIDONIA (Codice D042) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1		38	268					Euro 497,10	CONTRADA PIEDICOLLE SNC piano I. VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del 02/03/2011 n. 4592. 1/2011 in atti del 02/03/2011 (protocollo n. MC0069491) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione Notifica	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 70/194)  
Notifica: emessa il 09/05/2011 con prot. n. MC0097544/2011 del 08/04/11

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA	0247590427	(1) Proprietà pag. 11
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 1463 1/2011 in atti del 10/02/2011 Esperto n. 137618 Regione: BELOGGI GIUSEPPE Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA		



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	38	56			SEMIN IRRIG	4 3 75	10	Euro 142,88	Euro 142,88	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	38	78			SEMINAT IVO	2	00 46	Euro 0,10	Euro 0,10	Variazione del 19/08/2011 n. 14468 1/2011 in atti del 19/07/2011 (protocollo n. MC014498) TRASMISSIONE DATI AGLI SENSI DEL DL. 3 10 2006 N. 262	Annotazione
3	38	220			VIGNETO	3	21 48	Euro 6,54	Euro 0,46	FRAZIONAMENTO del 19/07/2011 n. 14468 1/2011 in atti del 19/07/2011 (protocollo n. MC014498) presentato il 19/07/2011	
4	38	223			SEMINAT IVO	4	14 66	Euro 4,54	Euro 4,92	FRAZIONAMENTO del 19/07/2011 n. 14468 1/2011 in atti del 19/07/2011 (protocollo n. MC014498) presentato il 19/07/2011	

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Immobile 2: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del d.l. 3 10 2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24 11 2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013)  
Totale: Superficie 03.12.30 Redditi: Dominicale Euro 152,51 Agrario Euro 155,51



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA	0247590427	(1) Proprietà pag. 11
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 1463 1/2011 in atti del 10/02/2011 Esperto n. 137618 Regione: BELOGGI GIUSEPPE Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA		

### 3. Immobili siti nel Comune di CORRIDONIA (Codice D042) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	38	87			SEMIN IRRIG	4 1 54 98		Euro 80,04	Euro 80,04	Tabella di variazione del 14/11/2011 n. 4759 1/2011 in atti del 14/11/2011 (protocollo n. MC012399) TRASMISSIONE DATI AGLI SENSI DEL DL. 3 10 2006 N. 262	Annotazione
2	38	75			PASCOLO	00 22		Euro 0,01	Euro 0,01	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
3	38	133			SEMINAT IVO	2	07 60	Euro 3,34 L. 9.590	Euro 1,990	DENUNCIA INEFFICACIA PER CASSA DI MORTE del 16/11/1987 n. 18855 in atti del 06/02/1989	
4	38	204			SEMIN IRRIG	4	23 48	Euro 12,11	Euro 12,11	FRAZIONAMENTO del 11/03/2010 n. 18106 1/2010 in atti del 11/03/2010 (protocollo n. MC003140) presentato il 11/03/2010	

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del d.l. 3 10 2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24 11 2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011)  
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario

\* Codice Fiscale Valore in Aspetta Tributo



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA	0247590427	(1) Proprietà pag. 11
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/01/2011 Nota presentata con Modello Unico n. 1464 1/2011 in atti del 10/02/2011 Esperto n. 137618 Regione: BELOGGI GIUSEPPE Sede: MACERATA Registrazione: Sede: COMPREAVENDITA		

### 4. Immobili siti nel Comune di CORRIDONIA (Codice D042) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	38	51			SEMINAT IVO	2	11 80	Euro 5,62	Euro 3,36	Tabella di variazione del 14/11/2011 n. 4759 1/2011 in atti del 14/11/2011 (protocollo n. MC012399) TRASMISSIONE DATI AGLI SENSI DEL DL. 3 10 2006 N. 262	Annotazione
2	38	62			SEMIN IRRIG	4	05 00	Euro 2,58	Euro 2,58	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
3	38	80			SEMIN IRRIG	4	18 00	Euro 9,30	Euro 9,30	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
					ENCOLT FROD	1	03 80	Euro 0,04	Euro 0,02		
					BOSCO ALTO	2	16 20	Euro 1,00	Euro 0,33		

Totale: Superficie 01.26.30 Redditi: Dominicale Euro 110,53 Agrario Euro 112,11



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 5

Immobile 1: Annotazione: di stadio: variazione culturale eseguita ai sensi del d.l. 3 10 2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24 11 2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013)  
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Immobile 3: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Totale: Superficie 55.80 Redditi: Dominicale Euro 18,63 Agrario Euro 20,49

### Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA	0247590427	(1) Proprietà pag. 11
DATI DERIVANTI DA	VOLONTA D'UFFICIO del 16/01/2011 Volontà n. 1811 1/2011 in atti del 06/03/2011 (protocollo n. MC002323) Esperto n. 137618 Regione: BELOGGI Sede: MACERATA Registrazione: Sede: VERIFICA MOD. UNICO 1464/2011		

### 5. Immobili siti nel Comune di CORRIDONIA (Codice D042) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	38	60			SEMIN IRRIG	4	19 10	Euro 5,36	Euro 5,36	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
2	38	71			BOSCO ALTO	2	02 80	Euro 0,19	Euro 0,06	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
					SEMIN IRRIG	4	10 80	Euro 51,65	Euro 51,65		
					SEMINAT IVO	2	06 70	Euro 2,94	Euro 4,33		



Ufficio Provinciale di Macerata - Territorio Servizi Catastrali

Visura per soggetto  
Situazione degli atti informatizzati al 11/06/2014

Data: 11/06/2014 - Ora: 14.21.37 Segue  
Visura n.: T201446 Pag. 6

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
3	38	76			SEMIN IRRIG	4	06 00	Euro 2,38	Euro 2,38	Tabella di variazione del 08/03/2007 n. 10999 1/2007 in atti del 08/03/2007 (protocollo n. MC064719) TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 161 DEL 3 OTTOBRE 2006	Annotazione
					QUERCE TO	1	01 30	Euro 0,20	Euro 0,01		

Immobile 1: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Immobile 2: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Immobile 3: Annotazione: variazione culturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata oificata a coltura presente nel quadro tariffario  
Totale: Superficie 01.26.80 Redditi: Dominicale Euro 63,24 Agrario Euro 64,31

### Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VRD 3 S.R.L. con sede in ANCONA	0247590427	(1) Proprietà pag. 11
DATI DERIVANTI DA	VOLONTA D'UFFICIO del 16/01/2011 Volontà n. 1811 1/2011 in atti del 06/03/2011 (protocollo n. MC002323) Esperto n. 137618 Regione: BELOGGI Sede: MACERATA Registrazione: Sede: VERIFICA MOD. UNICO 1464/2011		

### 6. Immobili siti nel Comune di CORRIDONIA (Codice D042) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Perz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Dest.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	38	227			SEMIN IRRIG	4	12 38	Euro 11,24	Euro 11,24	Tipo mappa del 17/09/2011 n. 17650 1/2011 in atti del 17/09/2011 (protocollo n. MC0176240) presentato il 17/09/2011	
2	38	230			SEMIN ARBOR	2	76 00	Euro 39,28	Euro 45,14	Tipo mappa del 17/09/2011 n. 17650 1/2011 in atti del 17/09/2011 (protocollo n. MC0176240) presentato il 17/09/2011	

Totale: Superficie 01.26.80 Redditi: Dominicale Euro 63,24 Agrario Euro 64,31



Foto n° 2

COMPARABILE N° 2



Foto n° 3

COMPARABILE N° 3



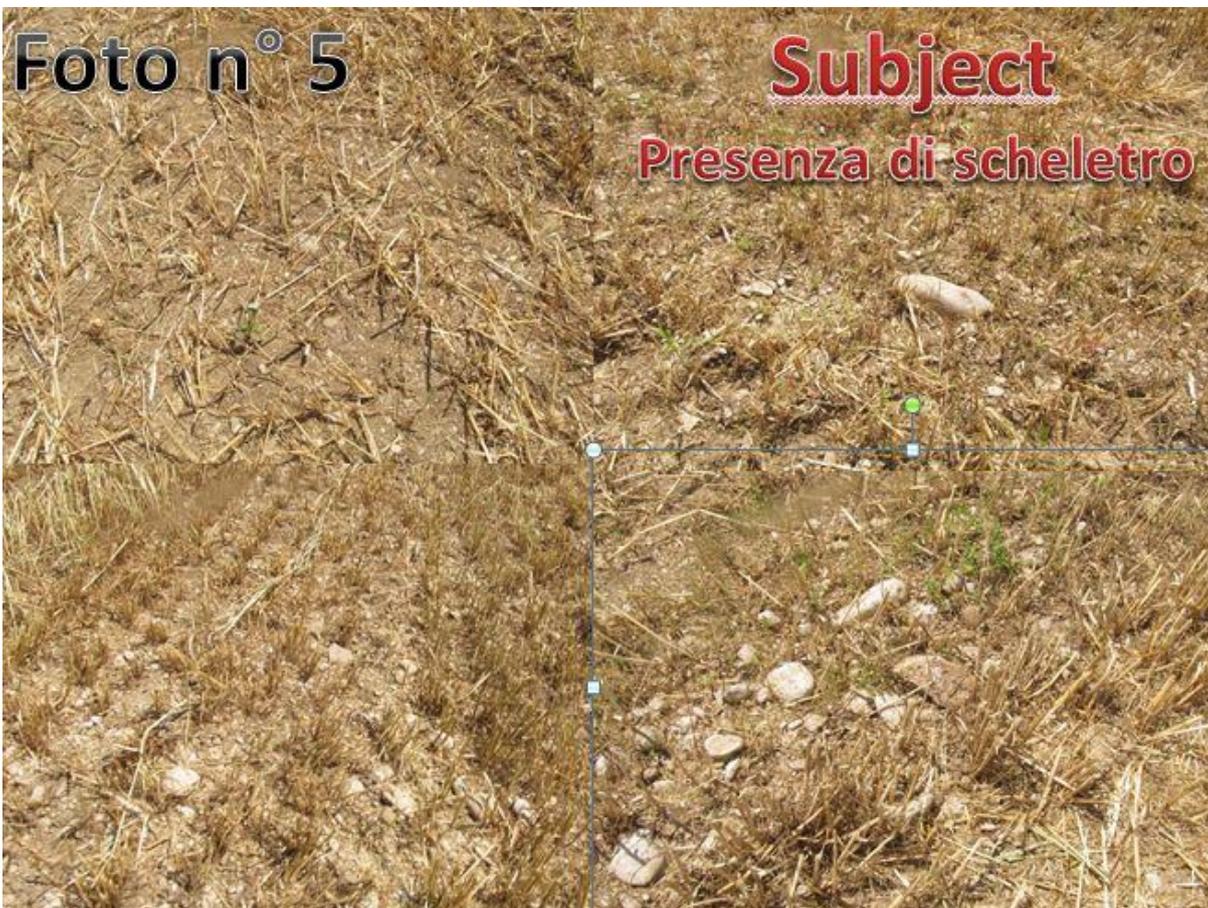
Foto n° 4



Subject



Foto n° 5



Subject

Presenza di scheletro

Foto n° 6



Foto n° 7

Abitazione acquirente ( Trapassi)

