



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. PANNAGI ENRICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Bruno Simoni

CF:SMNBRN77C04B474A

con studio in MACERATA (MC) VIA ROCCO CHINNICI, 4

telefono: 3382518424

fax: 0733263589

email: brunosimoni@libero.it

PEC: bruno.simoni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa signorile a MUCCIA CONTRADA VARANO, della superficie commerciale di **1.318,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN VIA VARANO E VICOLO DELL'ARCO, TRATTASI DI IMMOBILI SIGNORILI CON PERTINENZE, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE DAL XIII AL XIV SECOLO, SI ELEVA PER QUATTRO PIANI FUORI TERRA E UN PIANO (PORZIONE) INTERRATO, E' LIBERO SU TRE LATI. LA STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E' IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO IN PARTE A VOLTE A MATTONI E IN PARTE IN LEGNO, LA COPERTURA IN LEGNO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO ALLO STATO GREZZO. IMPIANTI ASSENTI. E' PRESENTE UNA STRUTTURA IN ACCIAIO E LEGNO ISTALLATA PER LA MESSA IN SICUREZZA DI PARTE DEGLI IMMOBILI. GLI EDIFICI IN QUESTIONE SONO ALL'INTERNO DELLA "ZONA ROSSA" DEL COMUNE DI MUCCIA (MC). SI SPECIFICA CHE SONO STATE ATTIVATE LE PROCEDURE PER MANTENERE VALIDO IL DIRITTO AL CONTRIBUTO PER LAVORI DI RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO (MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - PIATTAFORMA GE.DI.SI. DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO RICOSTRUZIONE SISMA 2016).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INT. - T - 1 - 2 - SOT., ha un'altezza interna di 3,30 (MEDIA).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 316 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARANO, piano: T - 1 - 2
- foglio 7 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELL'ARCO, piano: T
- foglio 7 particella 218 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARANO, piano: T - 1 - 2
- foglio 7 particella 287 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CATASTALE, piano: T - 1 - 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.318,09 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.153.328,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 1.153.328,75
Data della valutazione: 13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
IMMOBILI INAGIBILI V. ORDINANZE SINDACALI NN. 207 - 208 DEL 16.02.2017 (ALLEGATE).

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 20/05/2005 a firma di NOTAIO ALESSANDRINI CALISTI CLAUDIO ai nn. 72888/32146 di repertorio, iscritta il 21/05/2005 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7659 - R.P. 1712, a favore di _____

contro _____

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.200.000,0.

Importo capitale: € 600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

ANNOTAZIONE N. 1460 DEL 21.05.2010 (SURROGAZIONE)

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 28/07/2011 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11290 - R.P. 2133, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 1.133.067,00

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/06/2016 a firma di NOTAIO CERRETO ALESSANDRA ai nn. 40664/18378 di repertorio, iscritta il 22/06/2016 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7777 - R.P. 1142, a favore di _____, contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: € 316.000,00.
Importo capitale: € 158.000,00.
Durata ipoteca: 15 ANNI

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/06/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 6251 - R.P. 837, a favore di
contro , derivante da DECRETO
INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 90.000,00.
Importo capitale: € 63.275,30

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/08/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9789 - R.P. 1340, a favore di
di , contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
Importo ipoteca: € 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/06/2022 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9799 - R.P. 7200, a favore di
contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

pignoramento, trascritta il 19/04/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5755 - R.P. 4311, a favore di
contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, trascritta il 29/05/2007 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9097 - R.P. 5533, a favore di
MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI, contro
derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI.
TRASCRIZIONE DECRETO DI TUTELA AI SENSI DEL D.L.VO N. 42/04

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO (dal 14/01/2005),
trascritto il 31/01/2005 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 1445 - R.P. 916.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FG. 7 PART. 218/1 - 287 - 316/2

per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO (dal 13/01/2006),
trascritto il 19/01/2006 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 1396 - R.P. 1033.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 7 PART. 316/1



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (fino al 14/01/2005), con atto stipulato il 18/06/1973 a firma di NOTAIO MARSILI ai nn. 11073 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FG. 7 PARTICELLE NN. 218/1 - 287 - 316/2

per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO (fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 18/06/1973 a firma di NOTAIO MARSILI ai nn. 11073 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG. 7 PARTICELLA N. 316/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUCCIA CONTRADA VARANO

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

casa signorile a MUCCIA CONTRADA VARANO, della superficie commerciale di **1.318,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà



GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN VIA VARANO E VICOLO DELL'ARCO, TRATTASI DI IMMOBILI SIGNORILI CON PERTINENZE, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE DAL XIII AL XIV SECOLO, SI ELEVA PER QUATTRO PIANI FUORI TERRA E UN PIANO (PORZIONE) INTERRATO, E' LIBERO SU TRE LATI. LA STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E' IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO IN PARTE A VOLTE A MATTONI E IN PARTE IN LEGNO, LA COPERTURA IN LEGNO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO ALLO STATO GREZZO. IMPIANTI ASSENTI. E' PRESENTE UNA STRUTTURA IN ACCIAIO E LEGNO INSTALLATA PER LA MESSA IN SICUREZZA DI PARTE DEGLI IMMOBILI. GLI EDIFICI IN QUESTIONE SONO ALL'INTERNO DELLA "ZONA ROSSA" DEL COMUNE DI MUCCIA (MC). SI SPECIFICA CHE SONO STATE ATTIVATE LE PROCEDURE PER MANTENERE VALIDO IL DIRITTO AL CONTRIBUTO PER LAVORI DI RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO (MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - PIATTAFORMA GE.DI.SI. DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO RICOSTRUZIONE SISMA 2016).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INT. - T - 1 - 2 - SOT., ha un'altezza interna di 3,30 (MEDIA).Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 316 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARANO, piano: T - 1 - 2
- foglio 7 particella 316 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 49 mq, rendita 96,16 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELL'ARCO, piano: T
- foglio 7 particella 218 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARANO, piano: T - 1 - 2
- foglio 7 particella 287 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 21 vani, rendita 2.277,57 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CATASTALE, piano: T - 1 - 2

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN VIA VARANO E VICOLO DELL'ARCO, TRATTASI DI IMMOBILI SIGNORILI CON PERTINENZE, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE DAL XIII AL XIV SECOLO, SI ELEVA PER QUATTRO PIANI FUORI TERRA E UN PIANO (PORZIONE) INTERRATO, E' LIBERO SU TRE LATI. LA STRUTTURA PORTANTE VERTICALE E' IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO IN PARTE A VOLTE A MATTONI E IN PARTE IN LEGNO, LA COPERTURA IN LEGNO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN



PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO ALLO STATO GREZZO. IMPIANTI ASSENTI. E' PRESENTE UNA STRUTTURA IN ACCIAIO E LEGNO ISTALLATA PER LA MESSA IN SICUREZZA DI PARTE DEGLI IMMOBILI. GLI EDIFICI IN QUESTIONE SONO ALL'INTERNO DELLA "ZONA ROSSA" DEL COMUNE DI MUCCIA (MC). SI SPECIFICA CHE SONO STATE ATTIVATE LE PROCEDURE PER MANTENERE VALIDO IL DIRITTO AL CONTRIBUTO PER LAVORI DI RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICO (MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - PIATTAFORMA GE.DI.SI. DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO RICOSTRUZIONE SISMA 2016).

CLASSE ENERGETICA:



[250,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240313-043034-1152 registrata in data 13/03/2024

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
MAGAZZINI	478,31	x	50 %	=	239,16
CORTILE	69,50	x	15 %	=	10,43
GARAGE	62,45	x	50 %	=	31,23
ABITAZIONE	884,85	x	100 %	=	884,85
TERRAZZI	42,38	x	25 %	=	10,60
SOTTOTETTO	405,25	x	35 %	=	141,84
Totale:	1.942,74				1.318,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.318,09 x 875,00 = **1.153.328,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.153.328,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.153.328,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MUCCIA (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	casa signorile	1.318,09	0,00	1.153.328,75	1.153.328,75
				1.153.328,75 €	1.153.328,75 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.153.328,75**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.153.328,75



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **FABBRICATI RUR. CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRIC.** a MUCCIA LOCALITA' GIOVE, della superficie commerciale di **643,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE COL DI GIOVE, TRATTASI DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER DUE PIANI FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURA CROLLATA E PORZIONE DI FABBRICATI CROLLATI.

ALL'INTERNO DEL LOTTO SONO PRESENTI DEI PREFABBRICATI IN LEGNO, DI RECENTE REALIZZAZIONE CHE SI SVILUPPANO SU UN UNICO PIANO FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' SCADENTE.

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

- foglio 12 particella 197 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 16.132,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE SNC, piano: T - 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	643,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.584,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.584,00
Data della valutazione:	13/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
IMMOBILI INAGIBILI POST SISMA 2016 (V. ORDINANZA SINDACALE N. 205 DEL
16.02.2017 - ALLEGATA)

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MUCCIA identificata al FG. 12 PART. EX 198 e 201 della superficie di 9018, trascritto il 15/11/2012 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 14709 - R.P. 10312, a favore di ANAS S.P.A., PATRIMONIO INDISPONIBILE, contro derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

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**, iscritta il 28/07/2011 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11290 - R.P. 2133, a favore di _____ contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 1.133.067,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/06/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 6251 - R.P. 837, a favore di _____ contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 63.275,30

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/08/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9789 - R.P. 1340, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 40.000,00

ipoteca **legale**, iscritta il 08/09/2015 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9921 - R.P. 1455, a favore di _____ contro _____, derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 740.682,80.

Importo capitale: € 370.341,40

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 22/06/2022 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9799 - R.P. 7200, a favore di
contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

pignoramento, trascritta il 19/04/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5755 - R.P. 4311, a favore di
contro derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1, in forza di 1 (dal 27/12/2005), trascritto il 19/01/2006 a
MACERATA (MC) ai nn. R.G. 1395 - R.P. 1032

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000, in forza di 1000 (dal 30/04/1973 fino al
27/12/2005), con atto stipulato il 30/04/1973 a firma di NOTAIO MARSILI ai nn. 10992 di
repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C-37/61, intestata a per lavori di
INTERVENTI DI RIPARAZIONE DEL DANNO CON MIGLIORAMENTO E ADEGUAMENTO
SISMICO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, rilasciata il 13/09/2000 con il n.
PROT. 3184 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. A - 40/61, intestata a , per
lavori di RIPARAZIONE DANNI, RISANAMENTO CONSERVATIVO E MIGLIORAMENTO
SISMICO, rilasciata il 19/07/2002 con il n. PROT. 04039 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: STRUTTURE NON PRESENTI. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 GG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: FABBRICATI DEMOLITI (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUCCIA LOCALITÀ GIOVE

FABBRICATI RUR. CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRIC.

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATI RUR. CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRIC. a MUCCIA LOCALITÀ GIOVE, della superficie commerciale di **643,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE COL DI GIOVE, TRATTASI DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITÀ). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER DUE PIANI FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITÀ IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURA CROLLATA E PORZIONE DI FABBRICATI CROLLATI.

ALL'INTERNO DEL LOTTO SONO PRESENTI DEI PREFABBRICATI IN LEGNO, DI RECENTE REALIZZAZIONE CHE SI SVILUPPANO SU UN UNICO PIANO FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LO STATO DI CONSERVAZIONE È SCADENTE.



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

- foglio 12 particella 197 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 16.132,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE SNC, piano: T - 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:

al di sopra della media



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE COL DI GIOVE, TRATTASI DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITÀ). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER DUE PIANI FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURE CROLLATE.

ALL'INTERNO DEL LOTTO SONO PRESENTI DEI PREFABBRICATI IN LEGNO, DI RECENTE REALIZZAZIONE CHE SI SVILUPPANO SU UN UNICO PIANO FUORI TERRA E LIBERI SU QUATTRO LATI. LO STATO DI CONSERVAZIONE E' SCADENTE.

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
FABBRICATI RURALI STRUMENTALI ATTIVITA' AGRICOLA	348,94	x 100 %	= 348,94
MAGAZZINI	99,70	x 50 %	= 49,85
TERRAZZI	10,58	x 25 %	= 2,65



TETTOIE	89,28	x	20 %	=	17,86
PREFABBRICATI IN LEGNO	284,98	x	50 %	=	142,49
CORTE	8.218,32	x	1 %	=	82,18
Totale:	9.051,80				643,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 643,96 x 400,00 = **257.584,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 257.584,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.584,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MUCCIA (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI

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	FABBRICATI RUR. CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRIC.	643,96	0,00	257.584,00	257.584,00
				257.584,00 €	257.584,00 €

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: **€. 257.584,00**

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: **€. 257.584,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A IN PARTE ABITATIVO E IN PARTE FABB. RUR. STRUMENT. a MUCCIA FRAZIONE GIOVE, della superficie commerciale di **621,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE GIOVE, TRATTASI IN PARTE DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA E IN PARTE IN ABITAZIONI, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER TRE PIANI FUORI TERRA. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATO E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURE CROLLATE.

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

- foglio 20 particella 223 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.654,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T - 1 - 2
- foglio 20 particella 223 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: 1 - 2
- foglio 20 particella 223 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T
- foglio 20 particella 223 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T
- foglio 20 particella 223 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: 1 - 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	621,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 279.711,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 279.711,00
Data della valutazione: 13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
IMMOBILI INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE SINDACALI NN. 101 - 102 103 DEL 19.12.2016 - ALLEGATE)

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MUCCIA identificata al FG. 20 PART. 442 della superficie di 313 MQ, trascritto il 20/05/2021 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 7487 - R.P. 5833, a favore di DEMANIO DELLO STATO RAMO STRADE, contr. derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

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**, iscritta il 28/07/2011 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11290 - R.P. 2133, a favore di _____ contro _____ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 1.133.067,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/06/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 6251 - R.P. 837, a favore di _____ contro _____ derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 63.275,30

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/08/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9789 - R.P. 1340, a favore di _____, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 40.000,00



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 19/04/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5755 - R.P. 4311, a favore di
contro derivante da ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI
TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 27/12/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO PUBBLICO (dal
30/04/1973 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 30/04/1973 a firma di NOTAIO MARSILI ai nn.
10992 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **A-27/61**, intestata a _____, per
lavori di RIPARAZIONE DANNI, RISANAMENTO CONSERVATIVO E MIGLIORAMENTO
SISMICO, presentata il 10/05/1999 con il n. PROT. 03185 di protocollo, rilasciata il 31/05/2001 con
il n. PROT. 03215 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **A-32/61**, intestata a _____, per
lavori di RIPARAZIONE DANNI, RISANAMENTO CONSERVATIVO E MIGLIORAMENTO
SISMICO, presentata il 10/07/1999 con il n. PROT. 03186 di protocollo, rilasciata il 20/06/2002 con
il n. PROT. 03434 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **A-42/61**, intestata a _____, per
lavori di RIPARAZIONE DANNI, RISANAMENTO CONSERVATIVO E MIGLIORAMENTO
SISMICO, presentata il 10/07/1999 con il n. PROT. 03187 di protocollo, rilasciata il 19/07/2002 con
il n. PROT. 04040 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUCCIA FRAZIONE GIOVE

IN PARTE ABITATIVO E IN PARTE FABB. RUR. STRUMENT.

DI CUI AL PUNTO A

IN PARTE ABITATIVO E IN PARTE FABB. RUR. STRUMENT. a MUCCIA FRAZIONE GIOVE, della superficie commerciale di **621,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE GIOVE, TRATTASI IN PARTE DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA E IN PARTE IN ABITAZIONI, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITÀ). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER TRE PIANI FUORI TERRA. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURE CROLLATE.

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

- foglio 20 particella 223 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 3.654,00 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T - 1 - 2



- foglio 20 particella 223 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: 1 - 2
- foglio 20 particella 223 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T
- foglio 20 particella 223 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: T
- foglio 20 particella 223 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE GIOVE, piano: 1 - 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA, SONO UBICATI NEL COMUNE DI MUCCIA (MC) IN FRAZIONE GIOVE, TRATTASI IN PARTE DI FABBRICATI RURALI CON FINI STRUMENTALI PER L'AGRICOLTURA E IN PARTE IN ABITAZIONI, INAGIBILI A SEGUITO DEL SISMA 2016 (V. ORDINANZE DI INAGIBILITA'). L'EPOCA DI COSTRUZIONE SI ATTESTA NEI PRIMI ANNI DEL 1900, SI ELEVANO AL MASSIMO PER TRE PIANI FUORI TERRA. LE STRUTTURE PORTANTI VERTICALI SONO IN MURATURA DI PIETRE E MATTONI, GLI ORIZZONTAMENTI DI PIANO E COPERTURA IN PARTE IN PARTE IN LEGNO E IN PARTE IN LATEROCEMENTO. TETTO A FALDE. ESTERNAMENTE I PROSPETTI SONO IN PARTE INTONACATI E IN PARTE IN PIETRA E MATTONI A FACCIA VISTA. GLI INFISSI IN LEGNO VERNICIATO (PER LO PIU' ASSENTI). LE UNITA' IMMOBILIARI SONO IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE, DOVUTO ANCHE AL FATTO CHE GLI EVENTI SISMICI DEL 2016 HANNO CREATO INGENTI DANNI STRUTTURALI CON PORZIONE DI MURATURE CROLLATE.

CLASSE ENERGETICA:



[449,32 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240313-043034-11854 registrata in data 13/03/2024

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
MAGAZZINI	566,44	x	50 %	=	283,22
ABITAZIONI	323,25	x	100 %	=	323,25
SOFFITTA	19,47	x	50 %	=	9,74
TERRAZZO	21,51	x	25 %	=	5,38
Totale:	930,67				621,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 621,58 x 450,00 = **279.711,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 279.711,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 279.711,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO UTILE COMMERCIALE, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI IMMOBILI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEGLI STESSI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MUCCIA (MC), osservatori del mercato immobiliare OMI



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	IN PARTE ABITATIVO E IN PARTE FABB. RUR. STRUMENT.	621,58	0,00	279.711,00	279.711,00
				279.711,00 €	279.711,00 €

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: **€. 279.711,00**

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: **€. 279.711,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MUCCIA FRAZIONE GIOVE, della superficie commerciale di **4.281,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI IN LEGGERA PENDENZA, CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA, DI RISPETTO STRADALE, DI RISPETTO DEMANIALE E VERDE DI RISPETTO. SONO POSIZIONATI LUNGO IL FIUME CHIENZI.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 779, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 2,82 €
- foglio 12 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 3229, reddito agrario 13,34 €, reddito dominicale 11,67 €
- foglio 12 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 30, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €
- foglio 12 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 60, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,22 €
- foglio 12 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 183

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.281,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.843,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.843,00
Data della valutazione:	13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune MUCCIA identificata al FG. 12 PART. EX 198 e 201 della superficie di 9018, trascritto il 15/11/2012 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 14709 - R.P. 10312, a favore di ANAS S.P.A., PATRIMONIO INDISPONIBILE, derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - PER LA REALIZZAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

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**, iscritta il 28/07/2011 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 11290 - R.P. 2133, a favore di , contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.300.000,00.

Importo capitale: € 1.133.067,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/06/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 6251 - R.P. 837, a favore di contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 63.275,30

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/08/2018 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9789 - R.P. 1340, a favore di , contro , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 22/06/2022 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 9799 - R.P. 7200, a favore di contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

pignoramento, trascritto il 19/04/2023 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 5755 - R.P. 4311, a favore di , contro , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1 (dal 27/12/2005), trascritto il 12/03/2024 a MACERATA (MC) ai nn. R.G. 1395 - R.P. 1032

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO PUBBLICO (dal 30/04/1973 fino al 27/12/2005), con atto stipulato il 30/04/1973 a firma di NOTAIO MARSILI ai nn. 10992 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

V. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ALLEGATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MUCCIA FRAZIONE GIOVE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MUCCIA FRAZIONE GIOVE, della superficie commerciale di **4.281,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI IN LEGGERA PENDENZA, CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA, DI RISPETTO STRADALE, DI RISPETTO DEMANIALE E



VERDE DI RISPETTO. SONO POSIZIONATI LUNGO IL FIUME CHIENZI.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 779, reddito agrario 3,22 €, reddito dominicale 2,82 €
- foglio 12 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 3229, reddito agrario 13,34 €, reddito dominicale 11,67 €
- foglio 12 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 30, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,11 €
- foglio 12 particella 267 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG - U, superficie 60, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,22 €
- foglio 12 particella 268 (catasto terreni), qualita/classe AREA URBANA, superficie 183

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI IN LEGGERA PENDENZA, CON DESTINAZIONE URBANISTICA AGRICOLA, DI RISPETTO STRADALE, DI RISPETTO DEMANIALE E VERDE DI RISPETTO. SONO POSIZIONATI LUNGO IL FIUME CHIENZI.

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
TERRENO AGRICOLO	4.281,00	x	100 %	=	4.281,00
Totale:	4.281,00				4.281,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI TERRENI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEI TERRENI STESSI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.281,00 x 3,00 = **12.843,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.843,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.843,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA SITUAZIONE DI MERCATO ESAMINATA DAL SOTTOSCRITTO, I PREZZI APPLICATI IN RECENTI COMPRAVENDITE, LE INFORMAZIONI ASSUNTE CONSENTONO LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI, ADOTTANDO LA STIMA SINTETICA E ASSUMENDO COME PARAMETRO TECNICO IL METRO QUADRO, IL QUALE RISULTA ESSERE IL PIU' COMUNAMENTE USATO NELLE LIBERE CONTRATTAZIONI DI TERRENI SIMILARI A QUELLO IN ESAME. I VALORI ATTRIBUITI, TENGONO CONTO OLTRE AI BENI IN ESAME, ANCHE DELLE CARATTERISTICHE INTRISECHE ED ESTRINSECHE DEI TERRENI STESSI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA (MC), conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA (MC), ufficio tecnico di MUCCIA (MC), 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	4.281,00	0,00	12.843,00	12.843,00
				12.843,00 €	12.843,00 €

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: **€. 12.843,00**

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: **€. 12.843,00**

data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Bruno Simoni

