



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORTLES 21 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:

AVV. ARTURO PARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. FRANCESCO VALERI

CF: VLRFC80A08A944Z

con studio in PESARO (PU) Via Alfano 24

telefono: 0721 1626488

email: info@ingegnerevaleri.it

PEC: francesco.valeri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno Turistico Ricreativo a FANO, frazione TORRETTE, della superficie commerciale di **512,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni siti in Comune di Fano, foglio 120, con particelle 50 e 40, sono all'interno del comparto ST6_P69 che prevede una riqualificazione a carattere turistico ricreativo denominata, "Torrette 4".

Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 55 (catasto terreni), partita 12003, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 3424, reddito agrario 9,73 € reddito dominicale 8,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO
- foglio 120 particella 40 (catasto terreni), partita 12003, qualita/classe VIGNETO, superficie 1808, reddito agrario 11,21 € reddito dominicale 17,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante. Attualmente il terreno risulta incolto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	512,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 314.113,28
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 309.716,20
Data della valutazione:	03/03/2022

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 06/05/2010 a firma di CECCHETELLI ALESSANDRO ai nn. 75605/16593 di repertorio, iscritta il 14/05/2010 ai nn. 63, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: 396000.

Importo capitale: 220000.

Durata ipoteca: 2 ANNI.

LA BANCA HA DICHIARATO DI METTERE A DISPOSIZIONE DELLA SOCIETA' *** DATO OSCURATO *** UN'APERTURA DI CREDITO FONDIARIA DI EURO 220.000,00 UTILIZZABILE IN CONTO CORRENTE, IN RELAZIONE ED IN PROPORZIONE - AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGG. DEL T.U. - AL VALORE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'IPOTECA.E' CONSENTITA ALLA PARTE CORRENTISTA L'ESTINZIONE ANTICIPATA DELL'APERTURA DI CREDITO. IL FINANZIAMENTO E' CONCESSO ED ACCETTATO AL TASSO DI INTERESSE ANNUO DEL 3,147%.IL PREDETTO TASSO ANNUO - FERMO RESTANDO IL TASSO MINIMO PREVISTO DAL PENULTIMO PARAGRAFO DEL PRESENTE ARTICOLO - FORMERA' OGGETTO DI REVISIONE IL 31 MARZO, IL 30 GIUGNO, IL 30 SETTEMBRE, IL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO A PARTIRE DAL 30 GIUGNO 2010 E VERRA' FISSATO PER CIASCUN TRIMESTRE SUCCESSIVO NELLA MISURA DI 2,50 PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR A TRE MESI PUBBLICATO SUL SOLE 24 ORE O SU STAMPA SPECIALIZZATA RELATIVO ALLA MEDIA DEL MESE DI DICEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DEL MESE DI MARZO PER IL TRIMESTRE DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DEL MESE DI GIUGNO PER IL TRIMESTRE DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DEL MESE DI SETTEMBRE PER IL TRIMESTRE DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE.LE PARTI CONVENGONO CHE, IN MANCANZA DI PUBBLICAZIONE SUL SOLE 24 ORE O SU ALTRA STAMPA SPECIALIZZATA, DEI PREDETTI DATI MENSILI, ALL'APERTURA DI CREDITO VERRA' APPLICATO IL TASSO DI INTERESSE PARI AL TASSO UFFICIALE DI RIFERIMENTO DELLA BCE VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO DI 2,00 PUNTI.IL TASSO NON POTRA' ESSERE COMUNQUE INFERIORE AL 3% ANNUO.NESSUNA COMMISSIONE DI MASSIMO SCOPERTO GRAVERA' SUL PRESENTE FINANZIAMENTO. LA MESSA A DISPOSIZIONE DEL PRESENTE AFFIDAMENTO E' ASSOGGETTATA AD UNA COMMISSIONE SUL FIDO ACCORDATO OMNICOMPENSIV T1 439249 del 14/12/2021A, TRIMESTRALE E PROPORZIONALE ALLA DURATA E ALL'IMPORTO DELL'AFFIDAMENTO, PARI ALLO 0,15% CONTEGGIATA SUL CAPITALE, SALVO ADEGUAMENTO DI LEGGE. LA COMMISSIONE E' INDIPENDENTE DALL'EFFETTIVO UTILIZZO DELL'AFFIDAMENTO.OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO E NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA PARTE CORRENTISTA ED A FAVORE DELLA BANCA, NELLA MISURA DI 2,00 PUNTI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE DEFINITO AL PRECEDENTE ART. 7 E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE FISSATO DALL'ART. 2 DELLA LEGGE 108/96, DAL GIORNO DELLA SCADENZA E FINO AL MOMENTO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO ANCHE DOPO LA NORMALE SCADENZA O DOPO LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.LA PARTE CORRENTISTA ELEGGE DOMICILIO IN FANO PRESSO LA PROPRIA SEDE O IN DIFETTO PRESSO LA CASA COMUNALE DI FANO.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2021 a firma di UFF. GIUD.TRIBUNALE DI PESARO ai nn. 1661 di repertorio, trascritta il 20/10/2021 ai nn. 15, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 26/09/1986 a firma di ALBERTO DE MARTINO ai nn. 36810/6371 di repertorio, registrato il 14/10/1986 ai nn. 2076, trascritto il 04/10/1986 ai nn. 7618/4984

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le superfici risultanti dalla scheda de comparto del PRG sono le seguenti:

Superficie del comparto= 5293 m²; SUL= 265 m²; D8= 3786 m²; P1= 389 m²; P2_pr= 1117 m²

LE SUPERFICI SUDDETTE VENGONO RETTIFICATE CON QUELLE CATASTALI (solamente con rilievo topografico si potranno avere le superfici corrette):

Sup. totale catastale comparto = 3424 (Part. 55) + 1808 (Part.40) = 5232 m²

Indice UT= SUL/S.comp= 0,05 --> SUL = 5232 x 0,05 = 261,6 m²

Indice UF zona D8 = SUL/Sf D8 =0,07 --> Sup. zona D8 = 261,6 / 0,07 = 3737 m²

La differenza di superficie viene suddivisa in maniera ponderata tra la zona P1 e la zona P2 ottenendo:

P1=386 m²

P2=1109 m²

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona COMPARTO ST6_P69.

Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno della scheda di zona, si trovano: Zona D8 - Sup. 3786 m² - SUL 265 m²

ZonaP1 - Sup. 389 m²

Zona P2_pr - Sup. 1117 m²

Le zone D8 - Zona di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo, sono le zone di nuova formazione a carattere turistico-ricreativo, e cioè sono quelle prive di strutture e destinate

dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico. Sono ammesse di norma le seguenti destinazioni d'uso e attività, così come definite dalle presenti Norme:

U2.2 Campeggi (solo se indicato nelle schede tecniche dei comparti unitari)

U2.5 Attrezzature ricreative e Pubblici esercizi

U3.4 Attività commerciali di vicinato

U5.4 Attrezzature sportive

In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati.

UF= 0,07 m²/m²

UT= 0,05 m²/m²

IPE= 0,20 m²/m²

H max edifici ricettivi = 3,00 m

H max edifici ricettivi in bioedilizia = 3,50 m

H max attrezzature di servizio = 6,00 m

DC= 5,00 m; DF= 10,00 m; DS= 8,00 m

Le zone P1 - Zone destinate alla viabilità veicolare, e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi per la circolazione e la sosta dei veicoli e delle persone. Nel caso specifico, non essendoci indici nella scheda di comparto, si intendono parcheggi a raso.

Le zone P2 - Zone destinate a i parcheggi pubblici o di uso pubblico e sono vincolate alla conservazione, ampliamento e alla realizzazione di spazi pubblici per la sosta dei veicoli.

Le zone P2 sono le zone destinate ai parcheggi pubblici o di uso pubblico del tipo: a raso, interrati, multipiano. In tali zone il Piano si attua per intervento diretto di iniziativa pubblica o privata, previa – in quest'ultimo caso - stipula di una convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta, disciplini il modo della gestione, l'eventuale dotazione di servizi accessori (max 10% della sul di progetto con un limite di 300 mq) e le scadenze di attuazione. Le prescrizioni e gli indici edilizi ed urbanistici da osservare nell'edificazione sono di seguito riportati. Altezza massima degli edifici:

HMAX = 10,50 m

Distacco dai confini: DC = 5,00 m

Distacco tra gli edifici: DF = 10,00 m

Nel caso specifico, non essendoci indici nella scheda di comparto, si intendono parcheggi a raso.

Assumendo come ipotesi di progetto futura l'edificazione di "attività commerciali di vicinato", con SUV non superiore ai 250 m², si avrà una dotazione di parcheggi minima, prevista da PRG:

- P1 parcheggio pubblico 0,40 m²/m²

- PP parcheggio privato 0,30 m²/m²..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG approvato con Delibera Consiliare n.34 del 19/02/2009 e successive variani)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN FANO, FRAZIONE TORRETTE

TERRENO TURISTICO RICREATIVO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno Turistico Ricreativo a FANO, frazione TORRETTE, della superficie commerciale di **512,16** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni siti in Comune di Fano, foglio 120, con particelle 50 e 40, sono all'interno del comparto ST6_P69 che prevede una riqualificazione a carattere turistico ricreativo denominata, "Torrette 4".

Identificazione catastale:

- foglio 120 particella 55 (catasto terreni), partita 12003, qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO, superficie 3424, reddito agrario 9,73 € reddito dominicale 8,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO
- foglio 120 particella 40 (catasto terreni), partita 12003, qualita/classe VIGNETO, superficie 1808, reddito agrario 11,21 € reddito dominicale 17,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante. Attualmente il terreno risulta incolto.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Ponte Sasso, Ponte Metauro). Il traffico nella zona è scorrevole.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni siti in Comune di Fano, foglio 120, con particelle 50 e 40, sono all'interno del comparto ST6_P69 che prevede una riqualificazione a carattere turistico ricreativo denominata, "Torrette 4".

Nello specifico, la particella 55 e parte della 40 sono attualmente accatastate rispettivamente, con qualità di seminativo arborato e vigneto e trovano al loro interno:

- la zona D8 - Zona di riqualificazione urbanistica a carattere turistico-ricreativo e cioè sono quelle prive di strutture e destinate dallo strumento urbanistico generale alla espansione dell'apparato turistico.

- le zone P1 e P2, dovranno essere cedute al Comune mezzo convenzione che garantisca l'uso pubblico degli spazi di sosta e viabilità veicolare. La realizzazione di tali spazi sarà a carico del privato.

In tali zone il Piano si attua attraverso Piani di attuazione, estesi all'intera area del Comparto unitario così come perimetrato nelle tavole di Piano per le aree non ricadenti all'interno del comparto unitario il piano attuativo dovrà essere esteso all'intera zona omogenea.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Interno alla zona D8 --> SUL edificabile	261,60	x	100 %	=	261,60
Interno alla Zona D8 --> Parcheggio privato: 0.3 m ² / m ² di SUL	78,48	x	25 %	=	19,62
Interno alla zona D8 --> Fascia rispetto	2.175,00	x	5 %	=	108,75
Interno alla zona D8 --> Area scoperta su area edificabile eccedente la fascia di rispetto e i Pk privati (=Sf-SUL-Pk priv-Fascia rispetto)	1.221,92	x	10 %	=	122,19
Zona P1 --> ceduta al comune	386,00	x	0 %	=	0,00
Zona P2--> ceduta al comune	1.109,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	5.232,00				512,16



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT - RIF. 291843

Descrizione: LOCALE COMMERCIALE

Indirizzo: METAURILIA

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 370.000,00 pari a 973,68 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/02/2022

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT - Codice dell'annuncio: 1007

Descrizione: TERRENO EDIFICABILE

Indirizzo: TORRETTE-PONTE SASSO

Superfici principali e secondarie: 2000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 82,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 132.000,00 pari a 66,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Terreno edificabile
Indirizzo: Torrette
Superfici principali e secondarie: 2000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 80,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 128.000,00 pari a 64,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2021
Fonte di informazione: Agenzia delle entrate
Descrizione: Stato conservativo normale
Indirizzo: Torrette
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.550,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER QUANTO RIGUARDA LA ZONA OGGETTO DI PERIZIA, SI RITIENE DI DETERMINARE IL "PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO" APPLICANDO, IN VIA ANALITICA, IL "PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE" DATO DALLA DIFFERENZA DEL VALORE DEL TERRENO TRASFORMATO (EDIFICATO) ED I COSTI SOSTENUTI PER LA TRASFORMAZIONE.

IL VALORE CHE SI ANDRÀ A DETERMINARE SI RITIENE, GIÀ SCONTATO ALL'ATTUALITÀ.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

I VALORI OTTENUTI VENGONO ANCHE COFRONTATI CON IL PREZZO MEDIO RICAIVATO DAL VALORE DI MERCATO DI UNITÀ IMMOBILIARI E TERRENI VENDUTE NELLA ZONA DI STIMA E COMPARANDO TALE VALORE CON L'INTERVALLO VALUTATIVO O.M.I. (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE).

SI SPECIFICA CHE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE NON PUÒ CHE ESSERE INDICATIVA IN QUANTO, LA DETERMINAZIONE EFFETTIVA DEI COSTI SOSTENUTI PER LA COSTRUZIONE, POTRÀ ESSERE NOTA SOLO DOPO IL PROGETTO DELLE OPERE STESSE E LA REDAZIONE DI OPPORTUNO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 512,16 x 1.700,00 = **870.675,40**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo di costruzione edificio commerciale,	

comprensivo di opere di urbanizzazione, parcheggi, viabilità e opere di invarianza idraulica	-413.676,00
Spese tecniche	-39.274,80
Oneri di urbanizzazione secondaria	-11.418,84
Costo di costruzione	-6.592,95
Interessi passivi	-23.548,13
Utile d'impresa (15% Costi di costruzione)	-62.051,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 314.113,28**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 314.113,28**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER QUANTO RIGUARDA LA ZONA OGGETTO DI PERIZIA, SI RITIENE DI DETERMINARE IL "PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO" APPLICANDO, IN VIA ANALITICA, IL "PIÙ PROBABILE VALORE DI TRASFORMAZIONE" DATO DALLA DIFFERENZA DEL VALORE DEL TERRENO TRASFORMATO (EDIFICATO) ED I COSTI SOSTENUTI PER LA TRASFORMAZIONE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Fano, agenzie: Immobiliare.it ed idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI primo semestre 2021 del comune di Fano, zona Torrette, destinazione Commerciale, ed inoltre: annunci di terreni in vendita nelle vicinanze.

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 Turistico Ricreativo	512,16	0,00	314.113,28	314.113,28

314.113,28 €

314.113,28 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
L'imposta di registro a carico dell'acquirente, non può essere determinata in quanto è calcolata sul valore di aggiudicazione. Variabile tra il 3% e il 7% .	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene non possibile la divisione della quota perchè le due particelle fanno parte del comparto unitario ST6_P69

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: **€ 314.113,28**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€ 3.141,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.255,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 309.716,20**

data 03/03/2022

il tecnico incaricato
ING. FRANCESCO VALERI