

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 94/2024

G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro 30 giorno dall'udienza prevista per il giorno

24 Febbraio 2026

relativamente ai Quesiti richiesti in fase di nomina, comunica quanto segue:

PUNTO A)

- 1) Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione notarile sostitutiva.
- 3) Trattandosi di una società, non sono stati reperiti certificati.

PUNTO B)

- 5) Gli immobili sono dei terreni, per cui sono stati reperiti i Certificati di destinazione urbanistica.
- 7) Non vi sono comproprietari.
- 11) Il Lotto è unico e formato da tre terreni.
- 14) In allegato la documentazione fotografica e le planimetria catastale degli immobili.
- 16) In allegato la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- 17) In allegato la Check list e l'elenco dei Beni Periziati

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nella Relazione di stima redatta con Tribù Office e negli allegati principali.

2) ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente CTU precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

3) PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office. Pertanto risulta così costituita:

- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE

- ALLEGATI PRINCIPALI

- 1) VISURA CATASTALE
- 2) ISPEZIONI IPOTECARIE
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 4) PLANIMETRIA
- 5) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 6) OMI
- 7) VERBALE DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INVIATE
- 8) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 9) BENI PERIZIATI
- 10) PERIZIA PRIVACY

Con osservanza

Fermo, lì **21-01-2026**



Ing. Marco Rossetti



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. MARCO ROSSETTI

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MONTE URANO Via Sandro Pertini snc, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono tre terreni adiacenti edificabili esposti a nord, in area prevalentemente residenziale, poco pendenti e incolti, che si trovano a ridosso di Via Sandro Pertini a sud rispetto il centro di Monte Urano. Nel loro insieme i terreni hanno una forma complessiva circolare, inoltre sono costeggiati dal marciapiede della strada in corrispondenza della curva. L'accesso ai terreni può avvenire anche dalla parte centrale della forma circolare, attraverso una piccola strada.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 365, 366, 396 e 401.
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n^701/94
- foglio 7 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 230, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 0,83 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 397, 395, 401 e 367
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n^701/94
- foglio 7 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 640, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 2,31 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 452, 367 e 396
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n^701/94

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	880,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/06/2015 , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

ISCRIZIONE del 15/06/2015 - Registro Particolare 589 Registro Generale 3842 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 512/2015 del 09/06/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 26/08/2024 .

TRASCRIZIONE del 26/08/2024 - Registro Particolare 5964 Registro Generale 7932 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Repertorio 1152 del 02/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

I terreni appartengono al Lotto n.7, piano PEEP denominato "Progetto Norma n.2" con relativa Convenzione con il Comune. In occasione del sopralluogo dei terreni non sono state rese note le spese di gestione ordinarie e straordinarie, vizi, cause in corso e quant'altro non sia stato possibile individuare direttamente o non comunicato dall'esecutato. Pertanto si terrà conto di tutto questo applicando una riduzione del valore del 5% (indicata in perizia nella voce relativa all'assenza di garanzia per vizi). Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite, oltre a tutte le ulteriori spese e oneri non stimati in perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/11/2005).

Atto del 10/11/2005 Pubblico ufficiale CIPPITELLI ANGELO Sede MONTE URANO (FM) Repertorio n. 1699 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Trascrizione n. 1255.1/2006 Reparto PI di FERMO in atti dal 09/03/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/06/2003 fino al 10/11/2005).

Atto del 16/06/2003 Pubblico ufficiale NOTAIO ROSSI Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 174299 - UU Sede FERMO (FM) Registrazione n. 273 registrato in data 04/07/2003 - CESSIONE Voltura n. 6599.1/2003 -

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Di tutti i terreni è stata reperita la Certificazione di destinazione urbanistica. Da questa emerge quanto indicato successivamente.

PIANO REGOLATORE GENERALE:

approvato con deliberazione della Giunta Provinciale di Ascoli Piceno n. 904 del 09/10/1996 pubblicata sul B.U.R. n. 85 (entrato in vigore in data 14 novembre 1996) e successive varianti. - ZONA: Aree prevalentemente residenziali - z.o. C - (intera area) - Art. 88 - Progetto norma n. 2

PIANI ATTUATIVI (iniziativa pubblica e privata) e MODI DI INTERVENTO:

Art. 88 : Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18 Aprile 1962 , n 167 , approvato con delibera del C.C: n. 26 del 09/07/2001 (Zona Inclusa nel PPA). L'area è stata dichiarata zona sismica, perciò soggetta alla L. 64/74.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 88 - Progetto norma n. 2

1. Tipo di intervento e obiettivi Nuova edificazione. L'intervento ha come obiettivi:

o il completamento dell'intervento P.E.E.P. in corso, con stralcio dall'intervento dell'area geologicamente instabile;

o l'insediamento nel nuovo quartiere di famiglie appartenenti a classi sociali differenti, al fine di evitare fenomeni di separazione sociale;

o il miglioramento dell'impatto visivo di una porzione di crinale completamente urbanizzato, attraverso la delimitazione del tessuto urbano con un viale alberato e sottostante fascia a verde di rispetto che curi l'attacco con la zona agricola, e la contemporanea riduzione dell'altezza massima dei nuovi edifici "in vista" dal versante Ete;

o la realizzazione di uno "spazio di relazione" per il quartiere, in posizione baricentrica;

o il miglioramento della viabilità esistente attraverso la realizzazione di nuovi raccordi;

o la realizzazione di un percorso pedonale "belvedere" lungo la nuova strada adiacente la zona agricola;

o l'individuazione di un'area per attività collettive religiose;

o l'incremento della dotazione di verde pubblico di quartiere e di spazi per l'istruzione.

2. Modo d'intervento: Piano per l'Edilizia Economica e Popolare o Piano Particolareggiato di Esecuzione con Piano per l'Edilizia Economica e Popolare

3. Parametri urbanistici ed edilizi: V.max = come da tabella riassuntiva H max = 9,50 ml in generale. H max = 7,50 ml per gli edifici da realizzare sopra la linea di crinale e sul versante verso il fiume Ete.

4. Destinazioni d'uso

o Destinazioni d'uso previste : D4 Residenziali. D3 Terziarie: a) Esercizi di vicinato, e) Pubblici esercizi per ristoro, g) Studi professionali, l) Artigianato di servizio.

delle quali le seguenti sono

o Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25 % della SUL totale. D3 Terziarie: a) Esercizi di vicinato, e) Pubblici esercizi per ristoro, g) Studi professionali, l) Artigianato di servizio

5. Tipo edilizio

Villini isolati, alloggi individuali a schiera o binati, alloggi sovrapposti con accesso indipendente o collegamenti verticali comuni, edifici ad appartamenti.

6. Prescrizioni particolari

- L'intervento si attua attraverso P.E.E.P. esteso all'intera area.

- L'Amministrazione ha comunque facoltà di attuare la previsione di P.R.G. attraverso un Piano Particolareggiato di Esecuzione, le cui previsioni per nuovi edifici saranno attuate, per un terzo della volumetria totale prevista, dagli stessi proprietari dell'area, con intervento edilizio diretto subordinato a convenzione; i restanti due terzi troveranno attuazione attraverso un P.E.E.P..
- La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita di tutte le aree interessate dal Piano Particolareggiato, con la sola eccezione del terzo della superficie fondiaria che resterà alla proprietà per la realizzazione della volumetria di sua competenza.
- Il piano attuativo può modificare la dimensione e la dislocazione degli spazi di verde pubblico e delle aree all'interno delle quali dovranno essere concentrate le volumetrie realizzabili, nel rispetto della dotazione minima di spazi a verde pubblico fissata nella tabella riassuntiva.
- Il piano attuativo può destinare ad attività collettive di tipo religioso fino al 10% delle aree a verde pubblico.
- Il PEEP vigente resta confermato nelle sue previsioni per tutto quanto interessa il territorio ricadente all'interno del nuovo limite di intervento. Le previsioni edificatorie che riguardano le parti esterne al nuovo limite sono da intendersi decadute.
- La diversa perimetrazione del P.N., dovuta ad una minima riduzione della superficie territoriale, prevista dalla presente variante, non comporterà variante al Piano Particolareggiato, che si intenderà automaticamente modificato.

7. Tabella riassuntiva. Sup. Territoriale - fondiaria:ST (mq)= 53.527. Aree pubbliche: Vp+I (mq) = 30 mq/ab, P (pm e mq) = 120 (1.440). Edifici: V (mc)= 58.300.

CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE DI DIRITTO DI PROPRIETA' AREE COMPRESSE NEL P.E.E.P. (PROGETTO NORMA N. 2) LOTTO N. 7:

Per i dettagli della cessione dei diritti di proprietà da parte del Comune, agli attuali proprietari, si allega alla presente la convenzione (TRASCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 1255 Registro Generale 2136).

Si premette che ogni valutazione finale sulla validità, rinnovo, o altro, della Convenzione, spetta agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento.

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 MONTE URANO VIA SANDRO PERTINI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MONTE URANO Via Sandro Pertini snc, della superficie commerciale di **880,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili sono tre terreni adiacenti edificabili esposti a nord, in area prevalentemente residenziale, poco pendenti e incolti, che si trovano a ridosso di Via Sandro Pertini a sud rispetto il centro di Monte Urano. Nel loro insieme i terreni hanno una forma complessiva circolare, inoltre sono costeggiati dal marciapiede della strada in corrispondenza

della curva. L'accesso ai terreni può avvenire anche dalla parte centrale della forma circolare, attraverso una piccola strada.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 367 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 10, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,04 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 365, 366, 396 e 401.
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n°.701/94
- foglio 7 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 230, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 0,83 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 397, 395, 401 e 367
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n°.701/94
- foglio 7 particella 401 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 640, reddito agrario 3,47 €, reddito dominicale 2,31 €
Coerenze: Confina con: Foglio 7 Particelle 452, 367 e 396
Annotazione di immobile: Atto di aggiornamento non conforme all'articolo 1 ,comma 8,del d.m.f. n°.701/94

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

autostrada distante 11 km
ferrovia distante 12 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Foglio 7 Particella 367	10,00	x	100 %	=	10,00
Terreno Foglio 7 Particella 396	230,00	x	100 %	=	230,00
Terreno Foglio 7 Particella 401	640,00	x	100 %	=	640,00
Totale:	880,00				880,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni, anche se accatastati come agricoli, sono valutati come terreni edificabili. Il loro valore di mercato a mq viene calcolato eseguendo la media di tre metodologie di stima differenti.

DATI INIZIALI RACCOLTI

Indice di fabbricabilità fondiaria in aree C di nuova previsione: mc/mq 2,27

PN = Prezzo di mercato nuovo edificio: Euro 1800

CC = Costo di costruzione: E/mq 1600

OMI abitazione civile ottimo, Max: E/mq 1400

OMI abitazione civile ottimo, min: E/mq 1150

OMI abitazione civile ottimo, Medio: E/mq 1275

VM = Valore OMI medio, tra media e minimo: E/mq 1212,5

A.I. = incidenza terreno sul valore edificio = 0,2

ST = Superficie del terreno mq 880

SF = Superficie edificabile: mq 880

SA = Altre superfici: mq 0

AP = Altezza piano: m 3,1

PRIMO METODO (COSTI DI COSTRUZIONE):

VMAX= SF x IF = mc 2000 (dato fornito dall'Ufficio Tecnico Urbanistica)

SL = Superficie lorda= Vmax / AP = mq 645,16

SC = Superficie commerciale = (70% SL x 1,00 + 30% SL x 0,50) x 0,95 = mq 520,96

SA = Superficie commerciale altre aree = SA x 0,10 = mq 0

SCT = Superficie commerciale totale = SI + SC = mq 520,96

VMN = Valore di mercato nuovo = SCT x PN = Euro 937741,93

CC = Costo di costruzione = SF x CC = Euro 833548,38

VA = Valore area edificabile = VMN - CC = Euro 104193,54

V1 = Valore unitario a mq del terreno edificabile = VA / SF = Euro 118,4

V1 = Valore unitario a mq del terreno = VA / ST = Euro 118,4

SECONDO METODO (VALORE OMI):

Valore di mercato = SCT x VM = Euro 631673,38

VA = Valore area edificabile = VM x 20% = Euro 126334,67

V2 = Valore unitario a mq del terreno = VA / ST = Euro 143,56

TERZO METODO (AGENZIE IMMOBILIARI):

Dei valori attuali riscontrati dalle agenzie immobiliari, si è calcolata la media ponderata rapportata alla superficie lorda dei terreni:

V3 = Valore unitario ponderato a mq dei terreni nella zona = E/mq 114,8

VALORE UNITARIO MEDIO:

Viene calcolato il valore medio e ritenuto come dato attendibile:

Valore unitario = (V1 + V2 + V3)/3 = E/mq 125,58

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione della zona, della forma, dell'esposizione e panoramicità, degli accessi, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle parti comuni, delle varie problematiche emerse, delle parti non edificabili, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

120,00 E/mq

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie totale dei terreni. In questo modo si ottiene il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	880,00	x	120,00	=	105.600,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 105.600,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 105.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dell'immobile viene eseguita secondo gli Standard internazionali IVS, con la stima di confronto comparativa monoparametrica. In questo caso si è proceduto al riconoscimento, all'interno del mercato di riferimento, di terreni simili a quelli oggetto della stima. Oltre alle informazioni provenienti dalle agenzie immobiliari, è stata eseguita anche un'ulteriore verifica di confronto con le banche dati fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dal Borsino immobiliare. Di questi si è analizzato il reale prezzo di compravendita, identificando inoltre come parametro unitario comune di confronto il valore per unità di superficie. Per poter eseguire la stima dell'immobile, secondo il criterio di cui sopra, è stato poi necessario determinare la superficie commerciale dello stesso dalle Visure catastali. E' stata quindi calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e di merito e per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Monte Urano. Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Monte Urano.

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 residenziale	880,00	0,00	105.600,00	105.600,00
				105.600,00 €	105.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In questo caso non necessita una suddivisione in quote.

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: **€. 105.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.280,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 320,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.000,00**

data 21/01/2026

il tecnico incaricato
Ing. MARCO ROSSETTI