



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

211/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Umberto Rana

CUSTODE:
Avv. Francesca Brunieri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Geom. Corrado Tartabini
CF:TRTCD71R171156A
con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) Via Salimbeni, 7
telefono: 0733637294
fax: 0733637294
email: geomcorrado Tartabini@gmail.com
PEC: corrado.tartabini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 211/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito artigianale a CORRIDONIA VIA DEL PROGRESSO 4, 6, 8, quartiere Zona Industriale e commerciale di Corridonia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobile ad uso magazzino/deposito, comprende anche degli uffici al Piano Terra e Primo, una corte esclusiva su tutti e quattro i lati del fabbricato ad uso parcheggi, manovre di carico/scarico e sosta per i veicoli pesanti.

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Corridonia, è stato edificato nel 2002, confinante con area commerciale e direzionale; è facilmente accessibile dalla Superstrada 77 var, e dal centro abitato del Comune di Corridonia attraverso la strada Provinciale Corridoniana (V.le Pausula).

L'edificio è adiacente anche la strada Comunale di Via del Progresso, e per tutta la lunghezza del confine con tale strada sono presenti dei parcheggi disponibili a clienti, dipendenti e/o altro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 7,15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 468 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.972,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Progresso, 4,6,8, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/03/2016 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 40058 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3298.1/2016 Reparto PI di MACERATA in atti dal 05/04/2016
Coerenze: A NORD: - P. 309 Proprietà Pentagono Immobiliare s.r.l. con sede in Corridonia (MC). - P. 310 e P. 222 Proprietà EDILVETRI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORRIDONIA (MC). Ad EST Strada Comunale di Via del Progresso. A SUD P. 467 Proprietà FAIS S.R.L. con sede in CORRIDONIA (MC) Ad OVEST P. 311 Proprietà MA.RE. DI CORRADINI MARIA E C. S.A.S. con sede in CORRIDONIA (MC)
2. Atto del 25/05/2005 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57994 - UU Sede JESI (AN) registrazione n. 13 registrato in data 31/05/2005 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 17870.1/2005
- foglio 26 particella 468 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 3770, indirizzo catastale: Via Del Progresso, 4, 6, 8, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/03/2016 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 40058 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3298.1/2016 Reparto PI di MACERATA in atti dal 05/04/2016
Coerenze: A NORD: - P. 309 Proprietà Pentagono Immobiliare s.r.l. con sede in Corridonia (MC). - P. 310 e P. 222 Proprietà EDILVETRI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORRIDONIA (MC). Ad EST Strada Comunale di Via del Progresso. A SUD P. 467 Proprietà FAIS S.R.L. con sede in CORRIDONIA (MC) Ad OVEST P. 311 Proprietà MA.RE. DI CORRADINI MARIA E C. S.A.S. con sede in CORRIDONIA (MC)
2. Atto del 25/05/2005 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57994 - UU Sede JESI (AN) registrazione n. 13 registrato in data 31/05/2005 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 17870.1/2005

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 351.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 351.050,00
Data di conclusione della relazione:	20/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 03/03/2025, con scadenza il 03/03/2028, registrato il 03/03/2025 a Treia ai nn. Rep. 3329 - Racc. 2496 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 37.476,69.
Il contratto di affitto reperito in fase di ricerche non risulta firmato dalle parti.

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: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:
pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3433/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolare della società Autotrasporti SERAFINI s.r.l., Serafini Leonardo presso il Comune di Corridonia risulta essere celibe; nato il 30/10/1964 in CORRIDONIA (MC) Atto N. 110 parte 1 serie A - anno 1964 - Comune di CORRIDONIA (MC); (C.F. SRFLRD64R30D042E); residente in VIA SAN GIUSEPPE N. 71Comune CORRIDONIA (MC)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/03/2016 a firma di Notaio Alessandra Cerreto ai nn. Repertorio n. 40058 Raccolta n. 17968 di repertorio, registrato il 04/04/2016 a Macerata ai nn. 3089. AUTOTRASPORTI SERAFINI S.R.L." ha ora richiesto di esercitare il di ritto di riscatto finale del bene oggetto del leasing in di scorso, ATTO COMPRAVENDITA A SEGUITO DELL'ESERCIZIO DI OPZIONE DI RISCATTO FINALE.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1294 del 19-03-03 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo edificio artigianale sul lotto n. 52 del P.I.P. Fonteleppe. Autorizzazione allo scarico di acque reflue, presentata il 25/11/2002 con il n. 31125 di protocollo, rilasciata il 19/03/2003 con il n. 1294 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. D.I.A. Prot. 31549 11-12-03 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. già rilasciata. Impianti tecnologici indispensabili. Realizzazione di scavo ed apposizione di serbatoio interrato per carburanti., presentata il 11/12/2003 con il n. 31549 di protocollo. Piercecchi Giuseppe Procuratore di Banca delle marche S.p.A. con sede in Ancona. ditta utilizzatrice dell'opera AUTOTRASPORTI Serafini di Serafini L & C. snc

Agibilità N. 7917, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Richiesta certificato di agibilità, presentata il 19/03/2004 con il n. 7917 di protocollo

Denuncia pratica al Genio Civile N. 9315, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione pensilina in acciaio su edificio esistente predisposto in zona Ind.le Fonteleppe, presentata il 25/03/2004 con il n. 22468 di protocollo, rilasciata il 05/11/2004 con il n. 9315 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera In vigore dal 26/02/1993, aggiornato al 31 agosto 2010, l'immobile ricade in zona DL - Zona D con lottizzazioni (L) già convenzionate ed ancora vigenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ARTICOLO 19.9 - ZONA DL - LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE.

Sono zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.

Oltre a lottizzazioni ancora vigenti il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

Viene inserita nella presente norma anche la zona destinata a PIP 2 avente lotti a destinazione commerciale ed artigianali, le cui NTA sono allegate al progetto approvato ed individuate nelle tavole di piano come D5.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CORRIDONIA VIA DEL PROGRESSO 4, 6, 8, QUARTIERE ZONA INDUSTRIALE E COMMERCIALE DI CORRIDONIA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CORRIDONIA VIA DEL PROGRESSO 4, 6, 8, quartiere Zona Industriale e commerciale di Corridonia per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) **Immobile ad uso magazzino/deposito, comprende anche degli uffici al Piano Terra e Primo, una corte esclusiva su tutti e quattro i lati del fabbricato ad uso parcheggi, manovre di carico/scarico e sosta per i veicoli pesanti.**

Il fabbricato è situato nella zona industriale di Corridonia, è stato edificato nel 2002, confinante con area commerciale e direzionale; è facilmente accessibile dalla Superstrada 77 var, e dal centro abitato del Comune di Corridonia attraverso la strada Provinciale Corridoniana (V.le Pausula).

L'edificio è adiacente anche la strada Comunale di Via del Progresso, e per tutta la lunghezza del confine con tale strada sono presenti dei parcheggi disponibili a clienti, dipendenti e/o altro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 7,15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 468 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.972,00 Euro, indirizzo catastale: Via del Progresso, 4,6,8, piano: Terra e Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/03/2016 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 40058 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico

n. 3298.1/2016 Reparto PI di MACERATA in atti dal 05/04/2016
Coerenze: A NORD: - P. 309 Proprietà Pentagono Immobiliare s.r.l. con sede in Corridonia (MC). - P. 310 e P. 222 Proprietà EDILVETRI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORRIDONIA (MC). Ad EST Strada Comunale di Via del Progresso. A SUD P. 467 Proprietà FAIS S.R.L. con sede in CORRIDONIA (MC) Ad OVEST P. 311 Proprietà MA.RE. DI CORRADINI MARIA E C. S.A.S. con sede in CORRIDONIA (MC)
2. Atto del 25/05/2005 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57994 - UU Sede JESI (AN) registrazione n. 13 registrato in data 31/05/2005 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 17870.1/2005

- foglio 26 particella 468 (catasto terreni), qualità/classe ENTE URBANO, superficie 3770, indirizzo catastale: Via Del Progresso, 4, 6, 8, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 11/03/2016 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 40058 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3298.1/2016 Reparto PI di MACERATA in atti dal 05/04/2016
Coerenze: A NORD: - P. 309 Proprietà Pentagono Immobiliare s.r.l. con sede in Corridonia (MC). - P. 310 e P. 222 Proprietà EDILVETRI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in CORRIDONIA (MC). Ad EST Strada Comunale di Via del Progresso. A SUD P. 467 Proprietà FAIS S.R.L. con sede in CORRIDONIA (MC) Ad OVEST P. 311 Proprietà MA.RE. DI CORRADINI MARIA E C. S.A.S. con sede in CORRIDONIA (MC)
2. Atto del 25/05/2005 Pubblico ufficiale PANE MARCELLO Sede JESI (AN) Repertorio n. 57994 - UU Sede JESI (AN) registrazione n. 13 registrato in data 31/05/2005 - VERBALE DI ASSEMBLEA Voltura n. 17870.1/2005

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata centro abitato). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico Corridonia.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km
ferrovia distante 5 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il capannone, internamente, è completamente aperto, è stato realizzato in struttura prefabbricata di calcestruzzo, esternamente la finitura è in graniglia di pietrisco, le pareti interne sono tinteggiate, il pavimento è in cemento elicoterato, la copertura è realizzata con travi prefabbricate e pannelli sandwich intervallati da lastre fisse in plexiglass semitrasparente atte a consentire una maggior illuminazione.
L'opificio è dotato di due WC, una doccia ed uno spogliatoio accessibili internamente e dal vano, nella porzione destinata agli uffici; le pareti divisorie sono in laterizio, i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, gli ambienti sono riscaldati con radiatori in acciaio.
Le porte esterne di accesso al capannone sono sezionali in alluminio sul lato Nord e con aperture verticali e / o orizzontali; le finestre sono in alluminio con vetrocamera.
L'immobile presenta inoltre una tettoia a sbalzo sulla parete a Nord-Est, con struttura intelaiata in acciaio delle dimensioni di 2,50 mt X 42,90 della superficie di mq 107,00.
Perimetralmente al fabbricato è presente un piazzale di mq 3770, al quale si accede solamente da Via del Progresso attraverso due cancelli carrabili metallici scorrevoli, apribili con radio comando, ed un cancello metallico pedonale protetto da tettoia in cls.
Il piazzale è delimitato sui lati Est, SUD ed Ovest da muro in calcestruzzo e solamente sui lati Est e Sud tale muro di confine presenta superiormente una recinzione metallica, sul lato Ovest il piazzale è delimitato solamente da una recinzione metallica.
La pavimentazione del cortile è realizzata a Nord-Est in battuto di cemento, a Nord-Ovest in breccia, a Sud-Ovest in asfalto, a Sud-Est in selciato con componenti autobloccanti.
L'opificio presenta internamente un impianto elettrico di tipo industriale; non è presente alcun impianto idrico.
L'opificio Inoltre nella porzione a Sud è dotato di uffici disposti al Piano Terra e Primo; i vani hanno le pareti divisorie in laterizio, i pavimenti sono in gres, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono realizzate in legno laccato, gli ambienti sono riscaldati con ventilconvettori e raffrescati con condizionatore.
La scala di accesso al Piano Primo è in graniglia di marmo, la ringhiera è in acciaio, ed al piano superiore gli uffici sono realizzati come al Piano Terra, la controsoffittatura è realizzata in pannelli in Fibra Minerale o similari, finitura fessurata.
Gli uffici al Piano Terra sono dotati di un WC accessibile dal vano comune vestibolo.
Gli uffici al Piano primo sono dotati di un anti-WC e due WC, accessibili dal vano corridoio, le pareti divisorie sono in laterizio, i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres, non sono presenti infissi esterni, le porte interne sono realizzate in legno laccato, gli ambienti sono riscaldati con radiatori in acciaio.

CLASSE ENERGETICA:



[829,79 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250918-043015-81926 registrata in data 18/09/2025

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni similari a quelli in oggetto che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non attuali né attuabili.
Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti; viste le dimensioni ed il livello di piano, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi che concorrono a formare il valore finale.

Deposito Artigianale.

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Corridonia Secondo semestre dell'anno 2024, usati come riferimento; detti valori attribuiscono per i CAPANNONI TIPICI un valore minimo di mercato di € 350,00 ed un massimo di € 450,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona E1, Microzona 3; Tipologia prevalente Ville e Villini, Destinazione Produttiva.

E' stato inoltre considerato il valore della banca dati del Borsino Immobiliare per il Comune di Corridonia per il periodo in corso, da usare anch'esso come riferimento; detti valori attribuiscono per i CAPANNONI TIPICI un valore minimo di mercato minimo di € 211,00, un valore medio di € 310 ed un massimo di € 408 sulla intera superficie lorda dell'immobile.

Stante il lungo protrarsi del periodo di crisi economica nazionale ed extra nazionale, acuito anche dai conflitti bellici in corso e le conseguenze della pandemia passata, i quali hanno indirettamente ed ulteriormente in discreta misura penalizzato il mercato della compravendita di immobili, nello specifico industriali e commerciali; vista l'agevole posizione dell'immobile nella zona industriale e periferica rispetto al centro abitato, non eccessivamente trafficata, con un accesso agevole sulla strada principale S.P. 34 e non distante dalla S.S.77 var.

Si attribuisce un valore mediato, riferito ai valori di riferimento di O.M.I. della A.d.E. di MC e BORSINO IMMOBILIARE al fabbricato ad uso DEPOSITO ARTIGIANALE al P.T. di € 300,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 859,00 per un valore di € 257.700,00 arrotondato a

€ 258.000,00

Uffici P.T. e P.1.

Si attribuisce un valore mediato, riferito ai valori di riferimento di O.M.I. della A.d.E. di MC e BORSINO IMMOBILIARE al fabbricato ad uso ed UFFICI al P.T. e P.1 di € 500,00 al mq per la intera superficie lorda (piano terra e Piano Primo) di mq 174,00 per un valore di € 87.000,00 arrotondato a

Corte Esclusiva P.T.

Si attribuisce un valore mediato, riferito ai valori di riferimento di O.M.I. della A.d.E. di MC e BORSINO IMMOBILIARE all'immobile ad uso corte esclusiva che viene calcolato nella misura del 20% del valore attribuito al vano principale DEPOSITO ARTIGIANALE (€ 300,00 al mq) sulla intera superficie lorda di 3.770 mq, quindi: € 60 x 3770,00 mq, per un valore complessivo di € 67.860,00 arrotondato a € 68.000,00.

Valore complessivo dell'immobile	€	412.560,00	arrotondato a	€
413.000,00				

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 413.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 413.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 413.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Salvatelli Geom. Andrea Servizi Immobiliari., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Macerata, ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	deposito artigianale	0,00	0,00	413.000,00	413.000,00
				413.000,00 €	413.000,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione: € 61.950,00
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: € 351.050,00

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 notariali 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: € 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 351.050,00

data 20/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Corrado Tartabini