



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

180/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
DEL GOBBO PIERALBERTO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO ROCCHI

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 180/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **FABBRICATO COL. ANTICO (COLLABENTE) CON TERR. AGR.** a MONTE VIDON COMBATTE CONTRADA SAN FRANCESCO SNC, della superficie commerciale di **133,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile in oggetto è ubicato in Comune di MONTE VIDON COMBATTE (AP) località in Contrada San Francesco (strada vicinale di Colle Rene) zona Collinare, panoramica e tipica del paesaggio Marchigiano. Trattasi di un Antico Fabbricato Colonico COLLASSATO con circostante terreno Agricolo in lieve pendenza coltivato principalmente a Seminativo e una piccola porzione di terreno formata da Uliveto. Al compendio Immobiliare si accede dalla Strada Provinciale n 56 e da questa percorrendo un tratto di circa 200 ml di stradella denominata Vicinale Colle Rene si arriva all'immobile in oggetto. Il Fabbricato non è accessibile per le precarie condizioni in cui si trova pertanto non è stato possibile eseguire il rilievo metrico, di rito, dello stesso. Conseguentemente a questa circostanza gli accertamenti per verificare la superficie e la consistenza sono stati eseguiti attraverso gli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (sezione edilizia privata) e dell'Agenzia delle Entrate-sez. Territorio di Ascoli Piceno del Comune di Monte Vidon Combatte. L'edificio Residenziale-Rurale presenta e presentava le pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati Marchigiani di questa natura. E' realizzato nella tipica muratura di questi edifici costituita da mattoni e intonaco con solai e tetto in orditura primaria e secondaria lignea e scempiato in cotto, per 80% collassato. Il fabbricato ha una situazione statica alquanto compromessa per lo stato di completo abbandono in cui si trova e data la mancanza assoluta di manutenzione e di interventi edilizi mirati alla sua conservazione è quindi da ritenersi, esso fabbricato Inagibile. Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti interventi ricostruttivi che comunque per il contesto ambientale in cui sorge potrebbero giustificare l'interesse. Difatti la proprietà, nell'anno 2002 aveva presentato al comune di Monte Vidon Combatte una richiesta di Concessione Edilizia per Ristrutturazione Edilizia con Mutamento di Destinazione D'Uso, ma detto progetto non ha avuto mai seguito perchè non è stato ritirato il Titolo Abilitativo per dar corso ai lavori di che trattasi. Il Terreno Agricolo, circostante il fabbricato, attualmente è coltivato a seminativo e piccola porzione adibito a Uliveto. Questo frustolo di terreno potrebbe essere sicuramente un valore aggiunto al fabbricato sopra descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 206 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati e strada vicinale di Colle Rene
- foglio 1 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEM. 4, superficie 1750, reddito agrario 8,13 € reddito dominicale 5,42 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati e strada vicinale di Colle Rene
- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 548, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 1,42 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà Angelini Mariano su più lati, proprietà Matricardi Carla, stessa proprietà



- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM.ARB., superficie 3522, reddito agrario 16,37 € reddito dominicale 10,91 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà Angelini Mariano su più lati, proprietà Matricardi Carla, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

A.1 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1750, reddito agrario 8,13 € reddito dominicale 5,42 €

A.2 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 548, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 1,42 €

A.3 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM.ARB. 4, superficie 3522, reddito agrario 16,37 € reddito dominicale 10,91 €

A.4 albergo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5.820,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.213,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 52.213,00
Data della valutazione:	21/04/2023

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/11/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP.2136/2018 di repertorio, trascritta il 03/01/2019 a FERMO ai nn. RP45 RG48, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTE VIDON COMBATTE FOGLIO 1 PART.63-140 -206

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 1/2 CADAUNO, in forza di ATTO NOTAIO P. GIANFERRO DI MACERTA, con atto stipulato il 04/06/2002 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. rep.69615/22013 di repertorio, trascritto il 20/06/2002 a Fermo ai nn. RP3026 RG4538.

Atto di Compravendita notaio P.Gianferro di Macerata del 04/06/2002 da Monaldi Marcello e Vagnoni Franca a EADE JULIAN SIMON E MOUNTFORD ANN MELISSA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CADAUNO, in forza di NOTAIO G.CARRIOLI DI PSE IN DATA 19/05/1979, con atto stipulato il 19/05/1979 a firma di Notaio G.CARRIOLI ai nn. REP.196923/11071 di repertorio, trascritto il 04/06/1979 a Fermo ai nn. RP2293 RG2952.

ATTO DI COMPRAVENDITA NOTAIO G. CARRIOLI DI PSE IN DATA 19/05/1979 DA CONFRATERNITA DEL SS SACRAMENTO DI COLLINA IN COMUNE DI MONTE VIDON COMBATTE A MONALDI MARCELLO E VAGNONI FRANCA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **PROT. N 1383 PRAT. 01/C/02**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UN EX FABBRICATO COLONOCO SITO IN VIA SAN FRANCESCO, presentata il 05/06/2002 con il n. 1383 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.



Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 1 PART. 206 .
 APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA IN DATA 05/08/2002 VERBALE N 3

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG in adeguamento col PPAR adottato con Del. di C.C. n 16/2001 e 05/2002, approvato con Del. C.P. n 283/2003 e presa d'atto con Del.C.C. n 03/2004, l'immobile ricade in zona ZONA AGRICOLA "E" - Zone Agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zone omogenee "E" di cui all'art. 2 D.M. 1444/68 e Legge Regionale n 13/89 e smi

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 VIDON COMBATTE CONTRADA SAN FRANCESCO SNC

FABBRICATO COL. ANTICO (COLLABENTE) CON TERR. AGR.

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO COL. ANTICO (COLLABENTE) CON TERR. AGR. a MONTE VIDON COMBATTE CONTRADA SAN FRANCESCO SNC, della superficie commerciale di **133,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile in oggetto è ubicato in Comune di MONTE VIDON COMBATTE (AP) località in Contrada San Francesco (strada vicinale di Colle Rene) zona Collinare, panoramica e tipica del paesaggio Marchigiano. Trattasi di un Antico Fabbricato Colonico COLLASSATO con circostante terreno Agricolo in lieve pendenza coltivato principalmente a Seminativo e una piccola porzione di terreno formata da Uliveto. Al compendio Immobiliare si accede dalla Strada Provinciale n 56 e da questa percorrendo un tratto di circa 200 ml di stradella denominata Vicinale Colle Rene si arriva all'immobile in oggetto. Il Fabbricato non è accessibile per le precarie condizioni in cui si trova pertanto non è stato possibile eseguire il rilievo metrico, di rito, dello stesso. Conseguentemente a questa circostanza gli accertamenti per verificare la superficie e la consistenza sono stati eseguiti attraverso gli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale (sezione edilizia privata) e dell'Agenzia delle Entrate-sez. Territorio di Ascoli Piceno del Comune di Monte Vidon Combate. L'edificio Residenziale-Rurale presenta e presentava le pregevoli caratteristiche architettoniche e tipologiche dei fabbricati Marchigiani di questa natura. E' realizzato nella tipica muratura di questi edifici costituita da mattoni e intonaco con solai e tetto in orditura primaria e secondaria lignea e scempiato in cotto, per 80% collassato. Il fabbricato ha una situazione statica alquanto compromessa per lo stato di completo abbandono in cui si trova e data la mancanza assoluta di manutenzione e di interventi edilizi mirati



alla sua conservazione è quindi da ritenersi, esso fabbricato Inagibile. Il manufatto è recuperabile solo attraverso importanti interventi ricostruttivi che comunque per il contesto ambientale in cui sorge potrebbero giustificare l'interesse. Difatti la proprietà, nell'anno 2002 aveva presentato al comune di Monte Vidon Combatte una richiesta di Concessione Edilizia per Ristrutturazione Edilizia con Mutamento di Destinazione D'Uso, ma detto progetto non ha avuto mai seguito perchè non è stato ritirato il Titolo Abilitativo per dar corso ai lavori di che trattasi. Il Terreno Agricolo, circostante il fabbricato, attualmente è coltivato a seminativo e piccola porzione adibito a Uliveto. Questo frustolo di terreno potrebbe essere sicuramente un valore aggiunto al fabbricato sopra descritto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 206 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati e strada vicinale di Colle Rene
- foglio 1 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEM. 4, superficie 1750, reddito agrario 8,13 € reddito dominicale 5,42 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stessa proprietà da più lati e strada vicinale di Colle Rene
- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO, superficie 548, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 1,42 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà Angelini Mariano su più lati, proprietà Matricardi Carla, stessa proprietà
- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM.ARB., superficie 3522, reddito agrario 16,37 € reddito dominicale 10,91 € indirizzo catastale: CONTRADA SAN FRANCESCO, piano: TERRENO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: proprietà Angelini Mariano su più lati, proprietà Matricardi Carla, stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa DUE piani, DUE piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

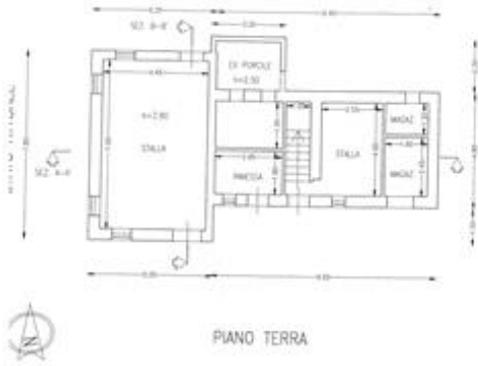




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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, i parcheggi sono inesistenti.

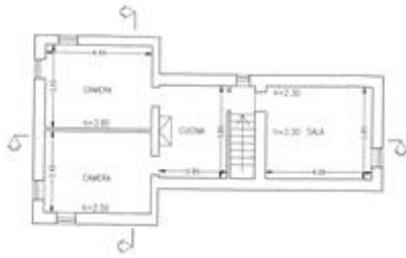




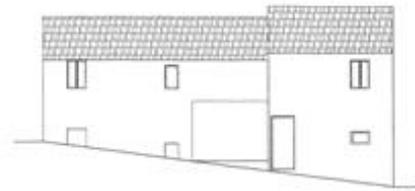
PIANO TERRA



PROSPETTO SUD



PIANO PRIMO



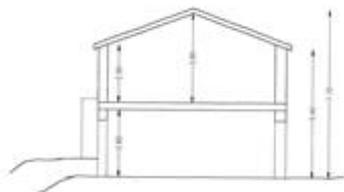
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



Map: 001/000 - 4/10000 - Espropriazione Immobiliare

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE		Agente della Estato	
CANTONE DI		CASATO FABBRICATI	
Espropriazione della		Ufficio Provinciale di	
Espropriazione della		Accolli	
P. 100 - P. 101 - P. 102		P. 100 - P. 101 - P. 102	
P. 100 - P. 101 - P. 102		P. 100 - P. 101 - P. 102	
P. 100 - P. 101 - P. 102		P. 100 - P. 101 - P. 102	

Part. 140

CF1

208 AL

Grado della serie

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

Nord

© 2018 - Espropriazione Immobiliare

Map: 001/000 - 4/10000 - Espropriazione Immobiliare

Espropriazione della

Espropriazione della

P. 100 - P. 101 - P. 102

P. 100 - P. 101 - P. 102

P. 100 - P. 101 - P. 102



**ACCESSORI:****terreno agricolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 140 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1750, reddito agrario 8,13 € reddito dominicale 5,42 €

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO	1.750,00	x	100 %	=	1.750,00
Totale:	1.750,00				1.750,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe ULIVETO U, superficie 548, reddito agrario 2,26 € reddito dominicale 1,42 €

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ULIVETO	548,00	x	100 %	=	548,00
Totale:	548,00				548,00

terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 63 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEM.ARB. 4, superficie 3522, reddito agrario 16,37 € reddito dominicale 10,91 €

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SEMINATIVO ARBORATO	3.522,00	x	100 %	=	3.522,00



Totale:	3.522,00	3.522,00
----------------	-----------------	-----------------

albergo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo con cui viene effettuata la stima nel caso specifico, è quello cosiddetto comparativo che consiste nel mettere in relazione caratteristiche e valori di beni noti, con quelli individuati e riferiti all'unità immobiliare in oggetto. L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale dei beni immobili oggetto di Perizia Estimativa nella zona interessata, consente di stabilire i valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti: *Valore unitario minimo €/mq 370,00 Valore unitario massimo €/mq 540,00.* Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a € 455,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile. Si ha: € 455,00 x mq 133,15 x 0,6697 = **€40.573,00 - KTOTALE di Riduzione = 0,6697 - Valore di Mercato = €455,00 X 0,6697= €304,71/MQ . Valore Fabbricato Collabente = € 304,71 x mq 133,15 = € 40.573,00 (quarantamilacinquecentosettantatre/00).** A tale Valore si deve aggiungere l'importo corrispondente al valore del terreno agricolo, per il quale si è riscontrata una valutazione media unitaria nella zona pari a €2,00/mq. Sarà quindi : €2,00 x mq 5820 = **€11.640,00 (undicimilaseicentoquaranta/00).** La somma dei valori determinati individua il valore complessivo degli immobili in esame €40.573,00 + €11.640,00 = **€52.213,00 (cinquantaduemiladuecentotredici/00).**

Parametri e Coefficienti Correttivi: [K1=1,00 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=0,89 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0,89 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=1,00 stima in funzione agli impianti sportivi privati - K5=0,95 stima in funzione all'altezza dei siffitti - K6=0,89 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=1,00 stima in funzione alla vista -K9=1,00 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali - K11=1,00 stima in funzione alla recinzione del lotto - K12=1,00 stima in funzione allo stato locativo]

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.213,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 52.213,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.213,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI ASCOLI PICENO DEL COMUNE DI MONTE VIDON COMBATTE RIFERITE AL 2° SEMESTRE 2022 ZONA EXTRAURBANA/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO - CODICE DI ZONA R1 - MICROZONA CATASTALE N 1 - DESTINAZIONE: RESIDENZIALE .



L'indagine condotta al fine di accertare il valore venale dei beni immobili oggetto di Perizia Estimativa nella zona interessata, consente di stabilire i valori unitari minimi e massimi che sono stati riscontrati nei seguenti: Valore unitario *minimo* €/mq 370,00 Valore unitario *massimo* €/mq 540,00. Ne consegue che il valore medio da prendere in considerazione in questa stima specifica risulta pari a € 455,00/mq commerciale. Il valore unitario individuato, rapportato alla consistenza commerciale complessiva e al prodotto dei coefficienti, determinerà il valore di mercato dell'immobile. Si ha: € 455,00x mq 133,15 x 0,6697 = € **40.573,00** - KTOTALE di Riduzione = 0,6697 - Valore di Mercato = € 455,00 X 0,6697= €304,71/MQ . Valore Fabbricato Collabente = €304,71 x mq 133,15 = € **40.573,00** (*quarantamilacinquecentosettantatre/00*). A tale Valore si deve aggiungere l'importo corrispondente al valore del terreno agricolo, per il quale si è riscontrata una valutazione media unitaria nella zona pari a € 2,00/mq. Sarà quindi : € 2,00 x mq 5820 = € **11.640,00** (*undicimilaseicentoquaranta/00*). La somma dei valori determinati individua il valore complessivo degli immobili in esame € 40.573,00 + € 11.640,00 = € **52.213,00** (*cinquantaduemiladuecentotredici/00*).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTE VIDON COMBATTE, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI 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	FABBRICATO COL. ANTICO (COLLABENTE) CON TERR. AGR.	133,15	5.820,00	52.213,00	52.213,00
				52.213,00 €	52.213,00 €

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: € **52.213,00**

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:	€ 52.213,00

data 21/04/2023

il tecnico incaricato
MASSIMO ROCCHI

