



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

127/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniela Scarpone

ARCHITETTO

email: danielascarpone@yahoo.it

PEC: daniela.scarpone@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 1 di 27





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sub.2 appartamento,cantina,magazzino-forno a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **228,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il sub 2 è costituito da un appartamento e una cantina posizionati all'interno di una casa colonica, da un piccolo fabbricato esterno con forno e magazzino, localizzati in zona agricola c.da San Paolo, Piane di Montegiorgio.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato colonico con accesso dalla scala esterna, costituito da cucina, sala pranzo da cui si accede a due corridoi, il primo disimpegna una camera e un primo bagno, il secondo corridoio corre in lunghezza fino in fondo al fabbricato e smista una serie di stanze tra cui due camere, una stanza adibita a sgombero, un secondo bagno, un ripostiglio e una stanza allo stato grezzo.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica, piastrelle in laterizio e cementine.

Il primo bagno presenta lavabo, wc, bidet e doccia, termosifone, pavimento e rivestimento in ceramica.

Il secondo bagno presenta lavabo, wc, bidet, termosifone, vasca, pavimento e rivestimento in ceramica.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno.

Sono presenti gli impianti elettrici, in parte incassati e in parte esterni, impianti idrosanitari, è inoltre presente una stufa nella sala da pranzo.

L'altezza è variabile da un minimo di ml 2,20 a un massimo di ml 3,88.

La cantina al piano terra è costituita da due locali con accesso dal sottoscala che presenta volte in muratura.

All'esterno in posizione isolata è localizzato un piccolo fabbricato con forno fatiscente e un magazzino immerso nella vegetazione.

Si ritiene che i fabbricati siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967.

Gli immobili necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

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

- foglio 35 particella 23 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: pt-p1
Coerenze: Confini: a nord subalterno 4 e corte comune sub 1 a est corte comune sub 1, a sud corte comune sub 1 ad ovest part 271 e corte comune sub 1
appartamento p1, cantina pt., forno e deposito esterno.



B stalla sub.3 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***





La stalla di cui al sub 3 è posta al piano terra.

Trattasi di un unico ambiente con quattro colonne centrali, pareti in muratura portante, solaio con voltine di altezza circa ml 3,15.

L'immobile si ritiene realizzato in epoca antecedente al 1967.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 171,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7
Stalla



C rimessa sub. 4 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Rimessa con struttura in muratura e copertura in lamiera metallica.

Si trova in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 85, rendita 109,75 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: terra
Coerenze: Confini: a Nord sub. 5, ad Est sub.1 bene comune non censibile, a Sud sub. 3, a Ovest part. 271.
rimessa sub. 4.



D rimessa sub. 5 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Rimessa con struttura in muratura con copertura in lamiera.

Sul fronte sud è presente la porta di accesso su una pannellatura in legno.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: terra
Coerenze: Confini: a Nord a Ovest e ad Est sub 1 Bene comune non censibile, a Sud sub4.
Rimessa sub 5.



E tettoia sub. 8 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Deposito con tettoia su pali con copertura in lamiera.

Attualmente adibita a deposito di fieno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 160 mq, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Terra





Coerenze: Confini: a Nord, a Sud, ad Est, ad Ovest confina con il sub 1 Bene Comune Non Censibile
Tettoia-fienile in lamiera su pali



F fabbricato collabente sub. 9 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato con struttura portante in muratura

Trattasi di immobile collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Terra
Coerenze: Confini: a Nord, a Sud, ad Est, ad Ovest confina con il sub 1 Bene Comune Non Censibile
Immobile collabente.

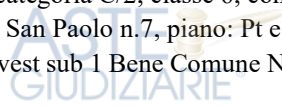


G magazzino sub. 6 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **113,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Magazzino al piano terra e al piano primo con struttura portante in muratura e solaio in legno con travi travicelli e pannelle, al secondo piano sono presenti anche capriate in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 92 mq, rendita 161,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Pt e P1
Coerenze: Confini: a Nord sub 7 ad Est, Sud ed Ovest sub 1 Bene Comune Non Censibile ;
Magazzino.



H porcilaia sub. 7 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

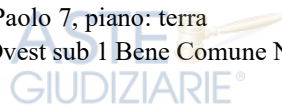
Fabbricato al sub 7 adibito a porcilaia, è adiacente all'immobile del sub 6.

Trattasi di porcilaia interna con porticato e una tettoia chiusa in lamiera.

Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017 del comune di Montegiorgio porzione del subalterno 2 è stato dichiarato inutilizzabile in base agli eventi sismici del 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: C.da San Paolo 7, piano: terra
Coerenze: Confini: a Sud sub. 6 ad Est, Nord ed Ovest sub 1 Bene Comune Non Censibile ;
porcilaia





J immobile sub 1 corte comune a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **4.095,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Area bene comune non censibile pertinenza di tutti i subalterni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 1 (catasto fabbricati)
- Il sub.1 e' accatastato come Bene Comune Non Censibile , pur non essendo stato pignorato viene indicato in perizia in quanto trattasi di corte pertinenziale dei fabbricati pignorati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.965,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.285,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.285,00
Data di conclusione della relazione:	27/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili sono occupati dal debitore eccetto il sub. 8 fienile utilizzato (a detta dell'esecutato) da una azienda agricola senza titolo.

E' stato effettuato l'accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto del 2016 inerente un immobile nel Comune di Grottazzolina.

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**, stipulata il 11/05/2006 a firma di notaio Alessandro Mori ai nn. 5114/1429 di repertorio, iscritta il 16/05/2006 a Fermo ai nn. 1087/4911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: Euro 300.00,00.

Importo capitale: Euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 35 part. 23 are 33,60.

Da relazione notarile.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 09/08/2023 a Fermo ai nn. 1381, trascritta il 14/09/2023 a Fermo ai nn. 5967/8221, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Fermo.

La formalità è riferita solamente a Foglio 35 part. 23 sub 2-3-4-5-6-7-8-9.

Da relazione notarile.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

oneri reali, stipulata il 05/10/1974 a firma di notaio Walter Fileni , trascritta il 10/10/1974 a Fermo ai nn. 3607/4821, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Vincolo di indivisibilità trentennale sui seguenti immobili

Montegiorgio foglio 37 part 23,43,44,...omiss....

Da relazione notarile.

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 *** , in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 10/06/1921 a firma di notaio Cristina Castaldo ai nn. 19063/9647 di repertorio, trascritto il 25/06/1921 a Fermo ai nn. 4170/5335.



Il titolo è riferito solamente a Immobili foglio 35 part 23 sub 6 e 7..
Nuda proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, registrato il 31/12/2009 a Fermo ai nn. 168 vol 9990/9, trascritto il 24/10/2010 a Fermo ai nn. 3946/6787.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 35 part 23 sub 2-3-4-5-6-7-8-9.
xxxxxxx deceduto il 03-08-2007.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 05/10/1974 a notaio Walter Fileni ai nn. 13064, trascritto il 10/10/1974 a Fermo ai nn. 3606/4820

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono depositate in comune pratiche edilizie in merito agli immobili in oggetto ad eccezione di documenti relativi alla ricostruzione post sisma.

L'ortofotocarta regionale del 1978 non è chiaramente leggibile per l'individuazione di tutti gli immobili.

In conclusione in base agli elementi in possesso e viste le caratteristiche degli immobili, si ritiene che gli stessi possano essere stati realizzati prima della legge Ponte del 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

O.C.S.R. n. 100/2020 – n. 4/2016 e n. 8/2016 e s.m.i. Concessione contributi per edifici danneggiati o distrutti dal sisma 2016. COD. FASC. 490.40.20/2019/USR/5221 MUDE 1110901700000291642019 N. 4132, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione danni e rifacimento della copertura euro 136.602,74 , rilasciata il 19/06/2024 con il n. 4132 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a edificio abitazione sub 2 e stalla sub 3.

I lavori alla data del sopralluogo non erano ancora iniziati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA E - AGRICOLA , PAESAGGIO AGRARIO STORICO, AREE V ED ALTA PERCETTIVITA' VISIVA .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi relazione conformità urbanistico-edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione difformità edilizie : €.4.650,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione conformità urbanistico edilizia



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione planimetria catastale del sub 2: € 1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi relazione conformità urbanistico edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

SUB.2 APPARTAMENTO,CANTINA,MAGAZZINO-FORNO

DI CUI AL PUNTO A

sub.2 appartamento,cantina,magazzino-forno a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **228,00 mq** per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il sub 2 è costituito da un appartamento e una cantina posizionati all'interno di una casa colonica, da un piccolo fabbricato esterno con forno e magazzino, localizzati in zona agricola c.da San Paolo, Piane di Montegiorgio.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato colonico con accesso dalla scala esterna, costituito da cucina, sala pranzo da cui si accede a due corridoi, il primo disimpegna una camera e un primo bagno, il secondo corridoio corre in lunghezza fino in fondo al fabbricato e smista una serie di stanze tra cui due camere, una stanza adibita a sgombero, un secondo bagno, un ripostiglio e una stanza allo stato grezzo.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica, piastrelle in laterizio e cementine.

Il primo bagno presenta lavabo, wc, bidet e doccia, termosifone, pavimento e rivestimento in ceramica.

Il secondo bagno presenta lavabo, wc, bidet, termosifone, vasca, pavimento e rivestimento in ceramica.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno.

Sono presenti gli impianti elettrici, in parte incassati e in parte esterni, impianti idrosanitari, è inoltre presente una stufa nella sala da pranzo.

L'altezza è variabile da un minimo di ml 2,20 a un massimo di ml 3,88.

La cantina al piano terra è costituita da due locali con accesso dal sottoscala che presenta volte in muratura.

All'esterno in posizione isolata è localizzato un piccolo fabbricato con forno fatiscente e un magazzino immerso nella vegetazione.

Si ritiene che i fabbricati siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967.

Gli immobili necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

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



- foglio 35 particella 23 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 9 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: pt-p1
Coerenze: Confini: a nord subalterno 4 e corte comune sub 1 a est corte comune sub 1 , a sud corte comune sub 1 ad ovest part 271 e corte comune sub 1
appartamento p1, cantina pt., forno e deposito esterno.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sub 2 è costituito da un appartamento e una cantina posizionati all'interno di una casa colonica e da un piccolo fabbricato esterno con forno e magazzino, localizzati in zona agricola c.da San Paolo, Piane di Montegiorgio.

L'appartamento è posto al piano primo del fabbricato colonico con accesso dalla scala esterna, costituito da sala cucina, sala pranzo, da cui si accede a due corridoi, il primo corridoio disimpegna una camera e un primo bagno, il secondo corridoio corre in lunghezza fino in fondo al fabbricato e smista una serie di stanze tra cui due camere, una stanza adibita a sgombero, un secondo bagno, un ripostiglio e una stanza allo stato grezzo.

I pavimenti sono in piastrelle in ceramica, pianelle in laterizio e cementine.

Il primo bagno presenta lavabo, wc, bidet e doccia, termosifone, pavimento e rivestimento in ceramica.

Il primo secondo bagno presenta lavabo, wc, bidet, termosifone, vasca, pavimento e rivestimento in





ceramica.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, le porte interne sono in legno.

Sono presenti gli impianti elettrici, in parte incassati e in parte esterni, gli impianti idrosanitari, è inoltre presente una stufa nella sala da pranzo.

L'altezza è variabile da un minimo di ml 2,20 a un massimo di ml 3,88.

La cantina al piano terra è costituita da due locali con accesso dal sottoscala che presenta volte in muratura.

All'esterno in posizione isolata è localizzato un piccolo fabbricato con forno fatiscante e un magazzino immerso nella vegetazione.

La cantina costituita da due locali, è posta al piano terra con accesso dal sottoscala, presenta volte in muratura.

All'esterno in posizione isolata si trova un piccolo fabbricato con forno fatiscante e un magazzino.

Gli immobili necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

Si ritiene che i fabbricati siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967.

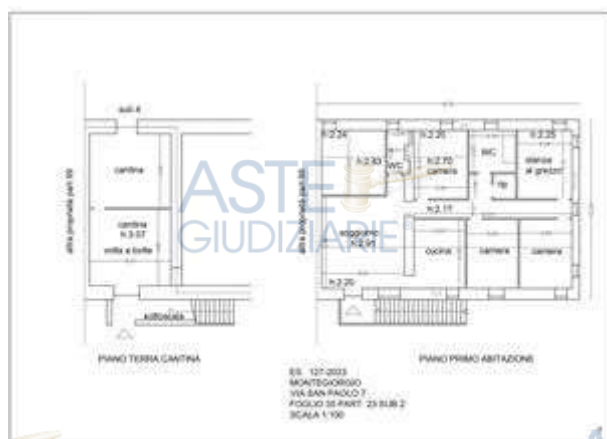
Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017, in base agli eventi sismici del 2016, del comune di Montegiorgio, porzione del subalterno 2 è stato dichiarato non utilizzabile.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento p2	186,00	x	100 %	=	186,00
cantina piano terra	63,00	x	50 %	=	31,50
legnaia -forno esterna al fabbricato principale	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	270,00				228,00



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 10 di 27



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 400,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,00 x 400,00 = **91.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 82.080,00**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

STALLA SUB.3

DI CUI AL PUNTO B

stalla sub.3 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **116,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario ***
DATO OSCURATO ***

La stalla di cui al sub 3 è posta al piano terra.

Trattasi di un unico ambiente con quattro colonne centrali, pareti in muratura portante, solaio con voltine di altezza circa ml 3,15.

L'immobile si ritiene realizzato in epoca antecedente al 1967.

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 92 mq, rendita 171,05 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7
Stalla





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La stalla di cui al sub 3 è posta al piano terra, con accesso da una porta esterna all'edificio colonico.

Trattasi di un unico ambiente con quattro colonne centrali, pareti in muratura portante, solaio con voltine di altezza circa ml 3,15.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

Si ritiene che i fabbricati siano stati realizzati in epoca antecedente al 1967.

Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017, a seguito degli eventi sismici del 2016, del comune di Montegiorgio, il subalterno 3 e porzione del sub 2 è stato dichiarato agibile con provvedimenti di pronto intervento (inerente lo schiacciamento di una delle colonne della stalla).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - *Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stalla sub 3	116,00	x	100 %	=	116,00
Totale:	116,00				116,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 200,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,00 x 200,00 = **23.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.880,00**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

RIMESSA SUB. 4

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 13 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DI CUI AL PUNTO C

rimessa sub. 4 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario ***
DATO OSCURATO ***

Rimessa con struttura in muratura e copertura in lamiera metallica.

Si trova in cattivo stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 85, rendita 109,75 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: terra
Coerenze: Confini: a Nord sub. 5, ad Est sub.1 bene comune non censibile, a Sud sub. 3, a Ovest part. 271.
rimessa sub. 4 .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rimessa con struttura in muratura e copertura in lamiera metallica.

Si trova in cattivo stato di conservazione.

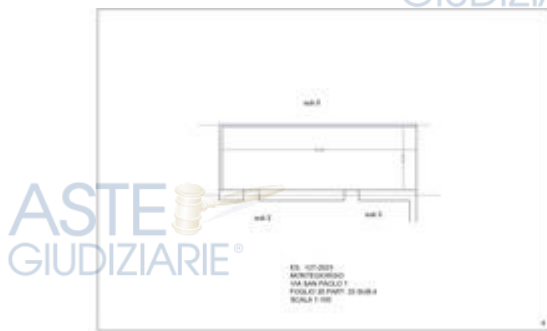
Si ritiene che l'immobile sia stato realizzato anteriormente al 1967.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa sub 4	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**ASTE
GIUDIZIARIE®**DEFINIZIONI:**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 150,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

ASTE
GIUDIZIARIE®**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale:	96,00	x	150,00	=	14.400,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 14.400,00
--	---------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 12.960,00
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

RIMESSA SUB. 5

DI CUI AL PUNTO D

ASTE
GIUDIZIARIE®

rimessa sub. 5 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario ***
DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rimessa con struttura in muratura con copertura in lamiera.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul fronte sud è presente la porta di accesso su una pannellatura in legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 15 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- foglio 35 particella 23 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 88 mq, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: terra
Coerenze: Confini: a Nord a Ovest e ad Est sub 1 Bene comune non censibile, a Sud sub4. Rimessa sub 5.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Rimessa con struttura in muratura con copertura in lamiera.

Sul fronte sud è presente la porta di accesso su una pannellatura in legno.

Si ritiene che l'immobile sia stato realizzando in epoca anteriore al 1967.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

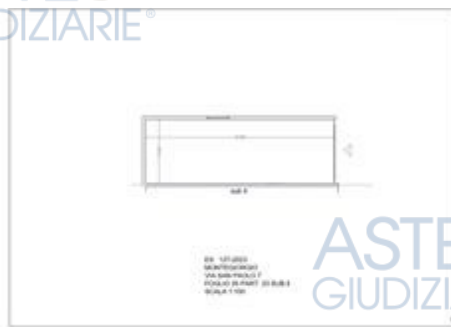
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

ASTE
GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rimessa sub. 5	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 16 di 27

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 150.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,00 x 150,00 = **13.950,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.555,00**

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

TETTOIA SUB. 8

DI CUI AL PUNTO E

tettoia sub. 8 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **162,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Deposito con tettoia su pali con copertura in lamiera.

Attualmente adibita a deposito di fieno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 160 mq, rendita 280,95 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Terra
Coerenze: Confini: a Nord, a Sud, ad Est, ad Ovest confina con il sub 1 Bene Comune Non Censibile
Tettoia-fienile in lamiera su pali





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito con tettoia su pali con copertura in lamiera.

Attualmente adibita a deposito di fieno.

L'altezza è di circa ml 5.20-6.20.

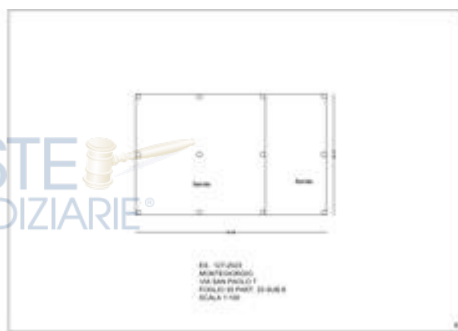
Si ritiene che l'immobile sia stato realizzato in epoca anteriore al 1967.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fienile sub 8	162,00	x	100 %	=	162,00
Totale:	162,00				162,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 18 di 27



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 150,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	162,00	x	150,00	=	24.300,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 24.300,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 21.870,00
---	---------------------

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

FABBRICATO COLLABENTE SUB. 9

DI CUI AL PUNTO F

fabbricato collabente sub. 9 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato con struttura portante in muratura

Trattasi di immobile collabente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Terra

Coerenze: Confini: a Nord, a Sud, ad Est, ad Ovest confina con il sub 1 Bene Comune Non Censibile

Immobile collabente.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato con struttura portante in muratura

Trattasi di immobile collabente.

Si ritiene che sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967.

Gli immobili necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
fabbricato collabente	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 20 di 27





estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 200,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 200,00 = **5.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.680,00**



BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

MAGAZZINO SUB. 6

DI CUI AL PUNTO G

magazzino sub. 6 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **113,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Magazzino al piano terra e al piano primo con struttura portante in muratura e solaio in legno con travi travicelli e pianelle, al secondo piano sono presenti anche capriate in legno.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 92 mq, rendita 161,55 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Paolo n.7, piano: Pt e P1
- Coerenze: Confini: a Nord sub 7 ad Est, Sud ed Ovest sub 1 Bene Comune Non Censibile ;
Magazzino.



tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 21 di 27





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino al piano terra e al piano primo con struttura portante in muratura e solaio in legno con travi travicelli e pannelle, al secondo piano sono presenti anche capriate in legno.

Altezza piano terra ml 2,66.

Parte dell'immobile è costituito da tamponatura in lamiera su supporti in legno.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017, a seguito degli eventi sismici, del comune di Montegiorgio, l'immobile è stato dichiarato inutilizzabile.

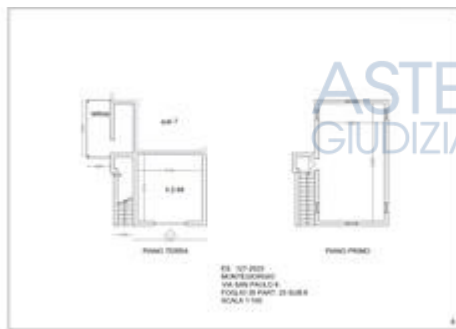


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino C/2 piano terra	46,00	x	100 %	=	46,00
Tettoia in lamiera piano terra	9,00	x	50 %	=	4,50
Magazzino C/2 piano primo	63,00	x	100 %	=	63,00
Totale:	118,00				113,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 200,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 22 di 27





Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,50 x 200,00 = 22.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 22.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.430,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

PORCILAIA SUB. 7

DI CUI AL PUNTO H

porcilaia sub. 7 a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **36,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato al sub 7 adibito a porcilaia, è adiacente all'immobile del sub 6.

Trattasi di porcilaia interna con porticato e una tettoia chiusa in lamiera.

Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017 del comune di Montegiorgio porzione del subalterno 2 è stato dichiarato inutilizzabile in base agli eventi sismici del 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 56 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: C.da San Paolo 7, piano: terra
- Coerenze: Confini: a Sud sub. 6 ad Est, Nord ed Ovest sub 1 Bene Comune Non Censibile ; porcilaia



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 23 di 27



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato al sub 7 adibito a porcilaia, adiacente all'immobile del sub.6 .

La struttura è in muratura il solaio è in legno con travi travicelli e pannelle.

Parte dell'immobile è costituito da tamponatura in lamiera su supporti in legno.

Si ritiene che sia stato realizzato in epoca antecedente al 1967.

L'immobile necessita di un intervento di manutenzione straordinaria-ristrutturazione.

Ai sensi dell'ordinanza 286 del 05/10/2017, a seguito degli eventi sismici 2016, del comune di Montegiorgio, l'immobile è stato dichiarato inutilizzabile.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porcilaia interna	26,00	x	100 %	=	26,00
portico e tettoia	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	46,00				36,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 200,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,00 x 200,00 = **7.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 7.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.480,00

BENI IN MONTEGIORGIO CONTRADA SAN PAOLO 7

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 24 di 27

IMMOBILE SUB 1 CORTE COMUNE

DI CUI AL PUNTO J

immobile sub 1 corte comune a MONTEGIORGIO Contrada San Paolo 7, della superficie commerciale di **4.095,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Area bene comune non censibile pertinenza di tutti i subalterni oggetto di esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 23 sub. 1 (catasto fabbricati)
Il sub.1 e' accatastato come Bene Comune Non Censibile , pur non essendo stato pignorato viene indicato in perizia in quanto trattasi di corte pertinenziale dei fabbricati pignorati.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area bene comune non censibile pertinenza di tutti i subalterni oggetto di esecuzione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie	4.095,00	x	100 %	=	4.095,00
Totale:	4.095,00				4.095,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare della zona, delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di espropriazione, constatato lo stato di manutenzione e la posizione dell'immobile si ritiene equo applicare un prezzo medio di mercato ridotto al mq pari a euro 200,00.

Valore usufrutto non pignorato per 1/1, anni 93 percentuale usufrutto 10%.

Il valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti) e quindi con riduzione



per usufrutto non pignorato viene sotto specificato.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Montegiorgio, osservatori del mercato immobiliare O.M.I, ed inoltre: varie

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	sub.2 appartamento,cantina,magazzino-forno	228,00	0,00	91.200,00	82.080,00
B	stalla sub.3	116,00	0,00	23.200,00	20.880,00
C	rimessa sub. 4	96,00	0,00	14.400,00	12.960,00
D	rimessa sub. 5	93,00	0,00	13.950,00	12.555,00
E	tettoia sub. 8	162,00	0,00	24.300,00	21.870,00
F	fabbricato collabente sub. 9	26,00	0,00	5.200,00	4.680,00
G	magazzino sub. 6	113,50	0,00	22.700,00	20.430,00
H	porcilaia sub. 7	36,00	0,00	7.200,00	6.480,00

tecnico incaricato: Daniela Scarpone

Pagina 26 di 27



J	immobile sub 1 corte comune	4.095,00	0,00	0,00	0,00
			202.150,00 €	181.935,00 €	

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.650,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 176.285,00

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

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:

€ 176.285,00

data 27/09/2025

il tecnico incaricato
Daniela Scarpone

