



**MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
**DIREZIONE GENERALE PER LA VIGILANZA SUGLI**  
**ENTI, IL SISTEMA COOPERATIVO E LE GESTIONI**  
**COMMISSARIALI DIV. VI**

**D.M. 14/02/2017 - 89/2017**

DEBITORE:

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA ex art. 2545 terdecies C.C. DELLA SOCIETA'  
COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA  
Commissario Liquidatore Dott. Carlo Milani

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**  
**IMMOBILI IN VERNAZZA**

del 27/01/2025

creata con Tribù Office 6

**ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**ANDREA BECONCINI**

CF: BCNDR67P15E463U  
con studio in SARZANA (SP) Via Cisa, 12  
telefono: +393358172132  
e-mail: [info@studiobecnini.org](mailto:info@studiobecnini.org)  
PEC: [becniniandrea@pec.it](mailto:becniniandrea@pec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LA SPEZIA – LIQUIDAZIONE COATTA LA MARINA SOCIETA'  
COOPERATIVA EDILIZIA

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno agricolo** a VERNAZZA località FONTANAVECCHIA, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA)

Trattasi di TERRENO agricolo della superficie catastale di mq 1420 (come da visura catastale in atti), localizzato nel Comune di Vernazza, in località Fontana Vecchia.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 396 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO IRR - 1, superficie 1420, reddito agrario 8,80 €, intestato a LA MARINA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, C.F.: 00213860117, derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2010 Repertorio n.: 65819 Rogante: CALABRESE DE FEO FRANCESCO Sede LA SPEZIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3416.1/2010)

Coerenze: il mappale confina a nord-ovest con il mappale 383, ad ovest con mappali 461 e 403, a sud con mappali 404 e 409, ad est con altro foglio di mappa, mappali 590, 592, a nord-est con mappali 393, 391, 389, 388, 387, 386.

**B**

**terreno agricolo** a VERNAZZA località FONTANAVECCHIA, della superficie commerciale di **3.650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA)

Trattasi di TERRENO agricolo della superficie catastale di mq 400 (come da visura catastale in atti), localizzato nel Comune di Vernazza, in località Fontana Vecchia.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 404 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO - 1, superficie 400, reddito agrario 2,38 €, intestato a LA MARINA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, C.F.: 00213860117, derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2010 Repertorio n.: 65819 Rogante: CALABRESE DE FEO FRANCESCO Sede LA SPEZIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3416.1/2010)

Coerenze: il mappale confina a sud con mappale 409, a nord, sud e ad ovest con mappale 396, ad est con mappale 396 e altro foglio di mappa.

Il lotto in esame, di proprietà della società "La Marina Società Cooperativa Edilizia", ha per oggetto i terreni censiti al Catasto dei Terreni al foglio 11, particelle 404 e 396, situati in zona adiacente al centro storico di Vernazza, detta "Fontana Vecchia", in prossimità della stazione ferroviaria, con esposizione sud-est, giacitura collinare terrazzata.

Allo stato attuale il lotto risulta ricoperto di vegetazione spontanea, vigneti abbandonati e di alberature a medio fusto, con particolare degrado dei muretti a secco dei terrazzamenti. All'interno dell'appezzamento mappale 396 si trova un piccolo fabbricato ad uso deposito agricolo di circa 16 mq.

Il lotto in esame rientrava nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) per la realizzazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.820,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 81.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 45.900,00</b>
Data della valutazione:	27.01.2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero, i campi sono incolti e abbandonati, con particolare degrado dei muretti a secco dei terrazzamenti. Una porzione è utilizzata come orto da terzi senza diritto.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 17/05/2010 a firma di PUBBLICO UFFICIALE CALABRESE DE FEO FRANCESCO ai nn. 65820/18019 di repertorio, iscritta il 31/05/2010 a LA SPEZIA ai nn. 1006 REG. PART. E 5091 REG. GEN., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDIARIE

La formalità è riferita solamente a immobili identificati al Catasto Terreni di Vernazza al foglio 11, particelle 396 e 404

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuna.*

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA, C.F.: 00213860117 per la quota di 1 / 1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/10/2009), con atto stipulato il 17/10/2009 a firma di notaio CALABRESE DE FEO ai nn. 65143/17585 di repertorio, trascritto il 11/11/2009 a LA SPEZIA ai nn. 6511 REG. PART. 9343 REG. GEN, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificati al Catasto Terreni Foglio 11 part.IIa 404

COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA, C.F.: 00213860117 per la quota di 1 / 1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/05/2010), con atto stipulato il 17/05/2010 a firma di notaio CALABRESE DE FEO ai nn. 65819/18018 di repertorio, trascritto il 31/05/2010 a LA SPEZIA ai nn. 3416 REG. PART. 5090 REG. GEN, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificati al Catasto Terreni Foglio 11 part.IIa 396

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

TRATTASI DI TERRENO NON EDIFICATO.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

In data 17.06.2008 con n. prot. PG/2008/32256 la Regione Liguria trasmette al Comune di Vernazza lettera di approvazione di variante al Piano Regolatore Generale relativa alla zona C2 di Vernazza con modifica del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;

In data 30.06.2008 con lettera n. 3774, il Comune di Vernazza rende nota l'approvazione della variante al Piano Regolatore Generale;

In data 12.10.2009 al n. prot. 320, il sig. Renato Menoni, allora Presidente della Cooperativa Edilizia La Marina, presenta al Comune istanza di avvio del procedimento di Conferenza dei Servizi per l'attuazione delle previsioni edificatorie connesse allo Strumento Urbanistico Attuativo relativamente alla realizzazione di intervento di edilizia residenziale convenzionata, autorimessa interrata e opere pubbliche;

in data 21.05.2012 al n. prot. 1891, il Comune di Vernazza invia lettera alla Società Cooperativa, in cui invita la stessa a prendere contatti con l'ufficio Edilizia Privata "scrivente al fine di organizzare un incontro congiunto con i progettisti dell'intervento idraulico per poter discutere con riferimento alle questioni da Voi delineate", a seguito degli eventi alluvionali che hanno colpito Vernazza.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. Gli immobili ricadono in zona A3 - "Residenziale di recupero e ricomposizione volumetrica del patrimonio edilizio esistente di valore storico e ambientale" (area di interesse del compendio immobiliare);

PRG - Piano Regolatore Generale vigente. Gli immobili ricadono in zona A1 - "Residenziale di recupero e restauro conservativo del patrimonio edilizio esistente di valore storico ed architettonico" (area di interesse dell'area a parcheggio);

P.T.C.P. - Assetto insediativo vigente, gli immobili ricadono in zona ID CO

P.T.C.P. - Assetto geomorfologico vigente l'immobile ricade in zona CO

P.T.C.P. - Assetto vegetazionale vigente l'immobile ricade in zona COL - ISS MA

PIANO DI BACINO - Zona Pg4 - "Suscettività al dissesto molto elevata per frane attive" (area di interesse del compendio immobiliare e di parte dell'area a parcheggio);

PIANO DI BACINO: - Zona Pg2 - "Suscettività al dissesto media" (porzione dell'area a parcheggio in progetto);

PIANO DI BACINO: - Zona Pg1 - “Suscettività al dissesto bassa” (porzione dell’area a parcheggio in progetto);

PIANO DI BACINO: - Zona Pg0 - “Suscettività al dissesto molto bassa” (porzione dell’area a parcheggio in progetto).

#### **Considerazioni sul vincolo di inedificabilità 2017**

L’arch. Massimo Bordone, responsabile dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vernazza, nel colloquio svoltosi presso gli uffici comunali in data 31.07.2017, aveva evidenziato le problematiche relative alla realizzazione del piano di edilizia economica popolare: è emerso infatti che, a seguito del vincolo apposto dal Piano di Bacino, tale intervento non potrà essere realizzato finché gli Enti interessati (Regione Liguria, Provincia della Spezia, Comune di Vernazza, etc.) non realizzeranno opere di mitigazione del rischio idraulico, che consistono in:

sistemazione idraulica del Torrente Vernazzola, per un importo di € 2.000.000,00 circa (stima senza computo metrico);

ripristino o realizzazione di opere pubbliche o infrastrutture danneggiate o distrutte per l’alluvione del 25.10.2011 e opere di mitigazione rischio idraulico, del costo complessivo di € 6.850.000,00, sopra citate (cfr. quadro economico n. P009-15-P-DE-QEC-001-A del progetto di “ripristino o realizzazione di opere pubbliche o infrastrutture danneggiate o distrutte per l’alluvione del 25.10.2011 e opere di mitigazione rischio idraulico”).

L’architetto inoltre evidenziava l’imminente adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), il quale avrebbe apposto il vincolo di inedificabilità all’area oggetto di S.U.A., in linea con le prescrizioni del Piano di Bacino vigente, se le opere idrauliche sopra elencate non saranno svolte entro l’entrata in vigore del nuovo strumento urbanistico comunale.

#### **Considerazioni sul vincolo di inedificabilità 2020**

Dal colloquio del 28.09.2020 con il geom. Giovanni Callo dell’Ufficio Tecnico Edilizia Pubblica, è emerso che le attività di messa in sicurezza idraulica, elencate nella “Relazione idraulica della progettazione preliminare evento alluvionale del 25 ottobre 2011”, non sono state ancora realizzate, se non in minima parte:

intervento 2A – intervento di valle (canale Vernazza): L’intervento è risultato di difficile realizzazione, pertanto è stata proposta una soluzione progettuale alternativa, ancora in corso di definizione, che prevede di creare un nuovo canale scolmatore, che scorra parallelamente all’edificato;

intervento 2A – intervento a monte (canale Vernazza): è stata effettuata la messa in sicurezza delle opere prioritarie;

intervento 2B – rimodulazione + reimpiego somme a disposizione (canale Vernazza): Nessun intervento è stato ancora realizzato;

intervento 2C (affluente canale Vernazza): Non è stato ancora realizzato, ma l’affluente è in monitoraggio continuo.

Dal colloquio con l’ufficio tecnico Edilizia Privata del 31.07.2017, era emerso che sarebbe stata imminente l’adozione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale, che avrebbe apposto il vincolo di inedificabilità all’area oggetto di S.U.A., in linea con le prescrizioni del Piano di Bacino vigente, se le opere di mitigazione del rischio idraulico non fossero state realizzate entro l’entrata in vigore dello stesso.

Dalle ricerche effettuate, si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso il Comune di Vernazza è il medesimo del 2017.

Si conclude pertanto affermando che la situazione urbanistica del compendio di cui al Lotto 5 è invariata, ed ancora in una condizione di stasi.

#### **Considerazioni sul vincolo di inedificabilità 2024**

L’arch. Massimo Bordone, responsabile dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vernazza, nel colloquio svoltosi presso gli uffici comunali in data 03.12.2024, ha comunicato che la situazione urbanistica del lotto oggetto di perizia è rimasta pressoché invariata, in quanto gli interventi di messa in sicurezza idraulica non sono stati ancora attuati: le attività sono sospese in attesa dell’adozione del Piano Urbanistico Intercomunale (PUI) delle Cinque Terre. L’architetto sottolinea, inoltre, che il tessuto del Comune di Vernazza è oltremodo saturo di abitazioni; pertanto, scongiura la possibilità di autorizzazione di un nuovo intervento edilizio sul lotto, salvo che lo stesso non sia di pubblica utilità.

Dalle ricerche effettuate, si evidenzia che lo strumento urbanistico attualmente in vigore presso il Comune di Vernazza è il medesimo del 2017.

Si conclude pertanto affermando che la situazione urbanistica del compendio di cui al Lotto 5 è di completa inedificabilità.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

TRATTASI DI TERRENO NON EDIFICATO E PERTANTO NON NECESSITA ALCUN GIUDIZIO DI CONFORMITA' EDILIZIA

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 VERNAZZA LOCALITÀ FONTANA VECCHIA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a VERNAZZA località FONTANAVECCHIA, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA)

Trattasi di TERRENO agricolo della superficie catastale di mq 400 (come da visura catastale in atti), localizzato nel Comune di Vernazza, in località Fontana Vecchia.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 396 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO - 1 , superficie 400, reddito agrario 2,38 €, intestato a LA MARINA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, C.F.: 00213860117, derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2010 Repertorio n.: 65819 Rogante: CALABRESE DE FEO FRANCESCO Sede LA SPEZIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3416.1/2010)

Coerenze: il mappale confina a sud con mappale 409, a nord, sud e ad ovest con mappale 396, ad est con mappale 396 e altro foglio di mappa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale e agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/ commerciale. Il traffico nella zona è scarso, come i parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante (10 km)

ferrovia distante (circa 100 m)

autobus distante (circa 100 m)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:  
servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto in esame, di proprietà della società "La Marina Società Cooperativa Edilizia", ha per oggetto i terreni censiti al Catasto dei Terreni al foglio 11, particelle 404 e 396, situati in zona adiacente al centro storico di Vernazza, detta "Fontana Vecchia", in prossimità della stazione ferroviaria, con esposizione sud-est, giacitura collinare terrazzata.

Allo stato attuale il lotto risulta ricoperto di vegetazione spontanea, vigneti abbandonati e di alberature a basso fusto. All'interno dell'appezzamento mappale 396 si trova un piccolo fabbricato ad uso deposito agricolo di circa 16 mq.

Il lotto in esame rientrava nell'ambito dello Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) per la realizzazione di un Piano di Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO INCOLTO	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
<b>Totale:</b>	<b>1.420,00</b>				<b>1.420,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.420,00 x 45,00 = 63.900,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 63.900,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.900,00

BENI IN VERNAZZA LOCALITA' FONTANA VECCHIA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a VERNAZZA località FONTANAVECCHIA, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (COOPERATIVA EDILIZIA LA MARINA)

Trattasi di TERRENO agricolo della superficie catastale di mq 400 (come da visura catastale in atti), localizzato nel Comune di Vernazza, in località Fontana Vecchia.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 404 (catasto terreni), qualità/classe VIGNETO - 1 , superficie 400, reddito agrario 2,38 €, intestato a LA MARINA SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA, C.F.: 00213860117, derivante ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 17/05/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/05/2010 Repertorio n.: 65819 Rogante: CALABRESE DE FEO FRANCESCO Sede LA SPEZIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3416.1/2010)

Coerenze: il mappale confina a sud con mappale 409, a nord, sud e ad ovest con mappale 396, ad est con mappale 396 e altro foglio di mappa.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale e agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale/ commerciale. Il traffico nella zona è scarso, come i parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante (10 km)

ferrovia distante (circa 100 m)

autobus distante (circa 100 m)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:

servizi:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
TERRENO INCOLTO	400,00	x	100 %	=	400,00

<b>Totale:</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 45,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VERNAZZA, ufficio del registro di LA SPEZIA, conservatoria dei registri immobiliari di LA SPEZIA, ufficio tecnico di COMUNE DI VERNAZZA (SP), osservatori del mercato immobiliare O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE - PROVINCIA DELLA SPEZIA - COMUNE DI VERNAZZA (SP).

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 agricolo	1.420,00	0,00	63.900,00 €	63.900,00 €
B	Terreno agricolo	400,00	0,00	18.000,00 €	18.000,00 €
				<b>81.900,00 €</b>	<b>81.900,00 €</b>

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:

**€. 81.900,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **30%** per acclività del terreno, acclarato vincolo di inedificabilità e stato di degrado:

**€. 24.570,00**

Riduzione del valore del **20%** per oneri di pulizia, rimozione della vegetazione Arbustiva e ripristino degli accessi:

**€. 11.466,00**

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:**

**€. 45.864,00**



**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile, calcolata per eccesso, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**

**€. 45.900,00**



