



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 135/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A. (MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Domizia Perrone

CUSTODE:  
Architetto Monia Ferroni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Monia Ferroni**

CF:FRRMNO73C53G920V

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso Garibaldi, 141

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniafer@tin.it

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** laboratorio artigianale a MONTEGRANARO VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 11/B, della superficie commerciale di **210,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL LOCALE LABORATORIO DI CIRCA 190 MQ SI TROVA ALL'INTERNO DI UN GRANDE COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA RESIDENZE, LABORATORI, LOCALI COMMERCIALI E BOX AUTO. LO STESSO SI TROVA A PIANO SECONDO SEMI INTERRATO, VI SI ACCEDE DA RAMPA CARRABILE DIRETTAMENTE COLLEGATA ALLA VIA PRINCIPALE GIUSEPPE DI VITTORIO. LA COSTRUZIONE RISALE AGLI ANNI '80, IL LOCALE E' PAVIMENTATO E LE PARETI SONO TRATTATE CON INTONACO CIVILE. AL SUO INTERNO SONO PRESENTI UN LOCALE WC, CON ANTIBAGNO ED UN PICCOLO RIPOSTIGLIO, IL RESTO E' TUTTO OPEN. PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO E IDROSANITARIO E UN TERMOCONVETTORE PER IL RISCALDAMENTO . GLI ALLACCI SONO CHIUSI. GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO SENZA VETROTERMICO, IL LOCALE E' DOTATO DI 4 VETRINE CON RELATIVE SARACINESCHE IN FERRO A MAGLIA LARGA. ALL'INTERNO DEL LOCALE, NEL SOFFITTO SONO PRESENTI DELLE MACCHIE DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, IN CORRISPONDENZA DELLA RAMPA CARRABILE DEL PIANO SUPERIORE. OLTRE LE QUATTRO VETRINE FRONTALI, DANNO LUCE AL LOCALE 4 FINESTRE ALTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 320 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 596 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 706,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2019.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>210,65 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.662,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/10/2023</b>



### 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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/06/2006 a firma di GENTILUCCI MICHELE ai nn. 31307/7337 di repertorio, iscritta il 03/07/2006 ai nn. 1540/6885, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/03/2011 a firma di GENTILUCCI MICHELE ai nn. 38728/12241 di repertorio, iscritta il 08/04/2011 a FERMO ai nn. 2820/583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 170.000,00 EURO.

Importo capitale: 85.000,00 EURO.

Durata ipoteca: 11 ANNI E 3 MESI

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 1907 di repertorio, trascritta il 07/11/2022 a FERMO ai nn. 7206/9618, 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:

**€ 321,82**



Millesimi condominiali:	<b>29,150</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>€. 5.472,56</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO SOCIETA' (dal 22/05/2006), con atto stipulato il 22/05/2006 a firma di SANANGELANTONI SERGIO ai nn. 12590 di repertorio, trascritto il 15/06/2006 a FERMO ai nn. 6234.

A [REDACTED] LA QUOTA DELL'INTERO IN PIENA PROPRIETA', E' PERVENUTA PER ATTO DI ASSEGNAZIONE A SOCIO PER SCIOGLIMENTO DI SOCIETA' DEL 22/05/2006 DA NOTAIO SANANGELANTONI SERGIO, DA POTERE DI [REDACTED]

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto del 24/02/1990 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio n. 69658 Registrazione n. 500 registrato in data 12/03/1990 - (dal 24/02/1990 fino al 25/02/1998), con atto stipulato il 24/02/1990 a firma di FILENI WALTER ai nn. 69658/500 di repertorio, trascritto il 12/03/1990 a FERMO.

IN FORZA DI Atto del 24/02/1990 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Repertorio n. 69658 Registrazione n. 500 registrato in data 12/03/1990 -

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 25/02/1998 fino al 22/05/2006), con atto stipulato il 25/02/1998 a firma di DR. ALBINO FARINA ai nn. 19406 di repertorio, trascritto il 04/03/1998 ai nn. 1139/868

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. n **61/81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO CIVILE CON NEGOZI E LABORATORI, presentata il 31/03/1981

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. C.E. n. **184/82**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 07/09/1982

VARIANTE N. C.E. n. **174/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N 61/81 E N. 184/82, presentata il 04/09/1984

VARIANTE ALLA C.E. n. 174/84 E N. C.E. N. **10/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/02/1986 con il n. 2125 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 336 N. **37/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AUMENTO SUPERFICIE AL PIANO 2° SEMINTERRATO + APLIAMENTO



GARAGE MOD A 0530589207/1 + AUMENTO DI SUPERFICIE AL PIANO 2° SOTTOSTRADA PER AMPLIAMENTO GARAGE + AUMENTO DI SUPERFICIE AL PIANO 2° SOTTOSTRADA PER AMPLIAMENTO RIPOSTIGLI E LOCALE CONTATORI, presentata il 03/02/1986 con il n. 1119 di protocollo

CILA N. CILA n.61/2019, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 29/07/2019 con il n. 14885 di protocollo.

MESSA IN SICUREZZA E RIPARAZIONE DEL SOFFITTO AMMALORATO DELLE RAMPE, DEI BALCONI E MANUTENZIONE DEGLI SCARICHI DELLE ACQUE PIOVANE

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA "B". Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 38 N.T.A. + AREA A RISCHIO PAI (delibera regionale n. 116 del 21/01/2004) R3 RISCHIO MODERATO

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 11/B

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a MONTEGRANARO VIA GIUSEPPE DI VITTORIO 11/B, della superficie commerciale di **210,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

IL LOCALE LABORATORIO DI CIRCA 190 MQ SI TROVA ALL'INTERNO DI UN GRANDE COMPLESSO EDILIZIO COSTITUITO DA RESIDENZE, LABORATORI, LOCALI



COMMERCIALI E BOX AUTO. LO STESSO SI TROVA A PIANO SECONDO SEMI INTERRATO, VI SI ACCEDE DA RAMPA CARRABILE DIRETTAMENTE COLLEGATA ALLA VIA PRINCIPALE GIUSEPPE DI VITTORIO. LA COSTRUZIONE RISALE AGLI ANNI '80, IL LOCALE E' PAVIMENTATO E LE PARETI SONO TRATTATE CON INTONACO CIVILE. AL SUO INTERNO SONO PRESENTI UN LOCALE WC, CON ANTIBAGNO ED UN PICCOLO RIPOSTIGLIO, IL RESTO E' TUTTO OPEN. PRESENTE L'IMPIANTO ELETTRICO E IDROSANITARIO E UN TERMOCONVETTORE PER IL RISCALDAMENTO . GLI ALLACCI SONO CHIUSI. GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO SENZA VETROTERMICO, IL LOCALE E' DOTATO DI 4 VETRINE CON RELATIVE SARACINESCHE IN FERRO A MAGLIA LARGA. ALL'INTERNO DEL LOCALE, NEL SOFFITTO SONO PRESENTI DELLE MACCHIE DI INFILTRAZIONE DI ACQUA PIOVANA, IN CORRISPONDENZA DELLA RAMPA CARRABILE DEL PIANO SUPERIORE. OLTRE LE QUATTRO VETRINE FRONTALI, DANNO LUCE AL LOCALE 4 FINESTRE ALTE.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 320 CM. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 596 sub. 39 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 190 mq, rendita 706,51 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE DI VITTORIO, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 2019.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie interna netta	191,50	x	110 %	=	210,65
<b>Totale:</b>	<b>191,50</b>				<b>210,65</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: GOBIDREAL

Descrizione: Al piano terra il laboratorio Sub. 2 si presenta per la sua maggior parte con destinazione a locali adibiti alla manifattura delle orlatrici, tagliatori e servizi igienici. La restante porzione - di circa 50 mq - è adibita ad uffici. Esternamente l'

Indirizzo: via Umbria MONTEGRANARO

Superfici principali e secondarie: 403

Superfici accessorie:

Prezzo: 257.920,00 pari a 640,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: GOBIDREAL

Descrizione: capannone industriale, della superficie commerciale di 1.984, 00 Mq. Il Lotto in esame, si sviluppa in cinque livelli, il piano primo e secondo uso abitativo (non oggettodi concordato) e altri tre livelli. Il fabbricato ha struttura portante in c. a.





Indirizzo: via Papa Giovanni XXIII s.n.c MONTEGRANARO

Superfici principali e secondarie: 1984

Superfici accessorie:

Prezzo: 208.320,00 pari a 105,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2023

Fonte di informazione: QUATTROPARETI

Descrizione: LOCALE MAGAZZINO MQ. 360 CON CORTE ESTERNA. IN VENDITA. Nel comune di Montegranaro, esattamente in Via Elpidiense, Quattropareti propone in ampio locale ad uso magazzino di complessivi mq. 360 (convenzionali) oltre a corte esclusiva di circa mq. 200.

Indirizzo: via Elpidiense Nord s.n.c MONTEGRANARO

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 458,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2023

Fonte di informazione: IAD ITALIA

Descrizione: nel comune di Montegranaro, in posizione periferica, lungo una delle principali strade ad alta visibilità, proponiamo in vendita questo immobile A REDDITO, di ampia metratura, ad uso laboratorio, situato al piano seminterrato di un complesso immobili

Indirizzo: via Fermana Nord MONTEGRANARO

Superfici principali e secondarie: 659

Superfici accessorie:

Prezzo: 152.000,00 pari a 230,65 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

IN SEDE DI STIMA, IL CTU SI È ATTENUTO A METODI E PRINCIPI VALUTATIVI DI GENERALE ACCETTAZIONE, IN PARTICOLARE NELLO STIMARE IL VALORE DELL'IMMOBILE È STATO APPLICATO IL METODO DELLA COMPARAZIONE MONOPARAMETRICA IN BASE AL PREZZO MEDIO, DETTO METODO DI "MERCATO". IL CTU HA TENUTO CONTO DELL'ETÀ DELL'IMMOBILE, DELLA QUALITÀ, L'UBICAZIONE, LA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, IL LIVELLO DI UTILIZZAZIONE E DI MANUTENZIONE DEI BENI COSÌ COME EVIDENZIATI DAL LORO STATO ATTUALE, NONCHE' LA SUA VITA RESIDUA.

NELLO SPECIFICO LA STIMA SI BASA SULLA VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE, INTESA COME SOMMATORIA DELLE SUPERFICI DEI LOCALI PRINCIPALI E PERTINENZIALI.

E' STATA QUINDI EFFETTUATA UNA INDAGINE SUL MERCATO IMMOBILIARE DELLA ZONA, CON RIFERIMENTO AD IMMOBILI DI TIPO ARTIGIANALE, LABORATORIALE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA, SIA PER STATO MANUTENTIVO CHE PER LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA.



INOLTRE IL CTU HA TENUTO CONTO DELLA QUOTAZIONE ASSEGNATA DALLA BANCA DATI OMI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, IL CUI VALORE MEDIO DI MERCATO PER LABORATORI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE, NEL PERIMETRO ESTERNO DEL CAPOLUOGO, ZONA DI ESPANSIONE DI MONTEGRANARO RISULTEREBBE ESSERE DAI € 600,00 AI € 810 MAX.

IL CTU ESAMINATO IL BENE IMMOBILE NELLE SUE PECULIARI CARATTERISTICHE OGGETTIVE E SOGGETTIVE, TENUTO CONTO DELLA UBICAZIONE, DELLA VIABILITÀ E DEGLI ACCESSI, DELLA DIMENSIONE DEL FABBRICATO, DELLE CARATTERISTICHE E DELLA QUALITÀ DEGLI IMPIANTI.

DOPO AVER COSTATO CHE VI E' UNA DISCRETA OFFERTA DI LOCALI SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STIMA E CHE LA POSIZIONE DELLO STESSO E LA VETUSTA' LO RENDONO POCO APPETIBILE; CONSIDERATA PURE L'IMPEGNATIVA CONDIZIONE DI TROVARSI ALL'INTERNO DI UN GRANDE CONDOMINIO DA GESTIRE :

IL CTU STIMA CHE IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO PER TALE BENE SIA IL SEGUENTE: **250,00 €/MQ**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 210,65 x 250,00 = **52.662,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 52.662,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 52.662,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO UTILIZZATO PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA, E' QUELLO COMPARATIVO MONOPARAMETRICO IN BASE AL PREZZO MEDIO. TALE METODO PRESUPPONE LA COMPARAZIONE DEL BENE DA STIMARE CON ALTRI CHE SIANO STATI VENDUTI O OFFERTI SUL MERCATO IMMOBILIARE LOCALE IN TEMPI PIUTTOSTO RECENTI. CHE ABBIANO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, URBANISTICHE E DI CONSERVAZIONE SIMILARI AL BENE OGGETTO DI STIMA. CHE RICADANO INOLTRE

NELLO STESSO COMUNE DI APPARTENENZA O IN COMUNI LIMITROFI CON CARATTERISTICHE SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI STUDIO.

SI E' TENUTO INOLTRE CONTO NELLA COMPARAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA E DELLA VALUTAZIONE ASSEGNATA DALLA "BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI" DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FERMO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

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	laboratorio artigianale	210,65	0,00	52.662,50	52.662,50
				<b>52.662,50 €</b>	<b>52.662,50 €</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: **€. 52.662,50**

**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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.472,56**

Riduzione per arrotondamento: **€. 189,94**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.000,00**

data 06/10/2023

il tecnico incaricato  
Monia Ferroni

