



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.sa PERRONE DOMIZIA

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. Marco Pompei

CF:PMPMRC71H11D542X

con studio in GROTTAZZOLINA (AP) C.so Vittorio Emanuele II, 53

telefono: 0734631644

email: ma.pompei@awn.it

PEC: marco.pompei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **artigianale; commerciale; direzionale** a PORTO SAN GIORGIO Via Pasquale Cotechini snc, della superficie commerciale di **2.640,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della relazione tecnica di stima sono siti in Comune di Porto San Giorgio Provincia di Fermo, in Via Pasquale Cotechini senza numerazione civica attribuita e sono stati realizzati sul lotto n.22 della Lottizzazione "Fermana", situata lungo la principale via di collegamento tra il capoluogo Comune di Fermo e il Comune di Porto San Giorgio via Domenico Collina. Gli stessi immobili fanno parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari sviluppate su quattro livelli piano secondo sotto strada, piano primo sotto strada, piano terra e piano primo, La destinazione d'uso secondo il progetto originario per l'intero complesso è artigianale, commerciale e direzionale. Il piano secondo sottostrada individuato catastalmente al foglio di mappa n.4 particella n 470 subalterno n.9 con relativa corte esclusiva non sono oggetto della presente relazione e non rientrano nell'ambito della procedura di Esecuzione immobiliari.

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

- foglio 4 particella 470 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056851 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5195.1/2012)
- foglio 4 particella 470 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 410 mq, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. AP0255713 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2862.1/2008)
- foglio 4 particella 470 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056852 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5196.1/2012)
- foglio 4 particella 470 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano I, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056853 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5197.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.640,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.219.262,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.100.000,00
Data della valutazione: 19/02/2023

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:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/01/2006 a Fermo ai nn. 20 r.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

L'ipoteca volontaria originaria per € 4.600.000,00 con importo capitale di 2.300.000,00, veniva successivamente ridotta a €2.000.000,00 con importo capitale di €1.000.000,00 Giusto Atto del notaio Enrico Marchetti in data 28/20/2009 (rep.10876/3495) annotato in data 15/12/2009 al n.1928 r.p., e gravante sull'area di sedime del fabbricato oggetto di perizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/04/2017 a Fermo ai nn. 2690 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1, in forza di Atto Notarile (dal 23/11/2005), con atto stipulato il 27/10/2005 a firma di Notaio Vincenzo Maria De Sio ai nn. Rep. n.1304 di repertorio, trascritto il 23/11/2005 a Fermo ai nn. 6402 r.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di scrittura privata con autentica di firme (dal 12/05/1980 fino al 23/11/2005), trascritto il 12/05/1980 a Fermo ai nn. 2170 r.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permessi di Costruire **N. 21/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso commerciale artigianale in aderenza, rilasciata il 05/08/2003 con il n. 21 di protocollo.

Pratica edilizia n.3604/2003

Voltura intestazione PDC n21/2003 prot. 32150 del 20/12/2005 **N. 21/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 20/12/2005 con il n. 21/2003 di protocollo

N. 2010/17 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante piani terra e primo accertamento conformità per opere eseguite in difformità al piano S/1, presentata il 02/03/2010 con il n. prot. n. 2010/5064 di protocollo, rilasciata il 03/05/2010 con il n. 2010/17 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

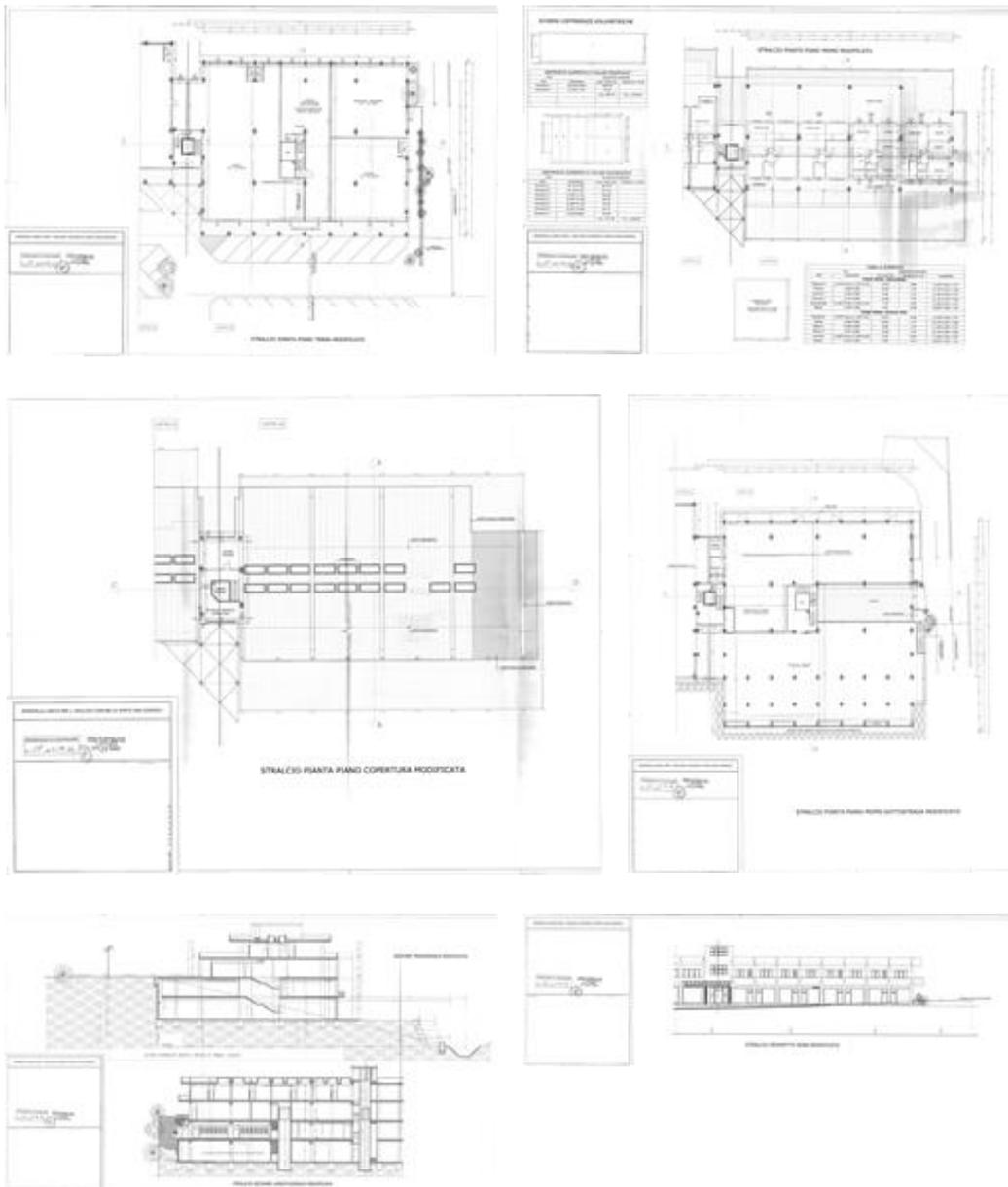
Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità sono riferite ai lavori autorizzati e non ultimati nei termini, inoltre il titolo edilizio risulta prescritto. Alla data del sopralluogo il CTU, verificato lo stato dei luoghi, ha constatato che le opere in progetto non risultavano ultimate. Le opere realizzate riguardano la struttura al grezzo degli immobili in progetto, le opere strutturali sono state collaudate come da certificato di collaudo statico depositato presso il servizio e interventi sismici della Provincia di Ascoli Piceno in data 19/08/2008 prot. n.5518 prat. n. 122061. Essendo prescritti i termini imposti dai titoli edilizi per l'ultimazione dei lavori e relativa agibilità , per completare l'opera sarà necessario procedere con una nuova domanda di permesso di costruire per completamento lavori. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di nuovo permesso a costruire il quale verrà eventualmente rilasciato a seguito del parere Comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche con tariffa vigente al momento dell'incarico professionale
- Oneri Comunali diritti di segreteria alla data di presentazione della presente stima: €80,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica nell'elaborato planimetrico dei subalterni (normativa di riferimento: Procedura DO.C.FA. Nazionale)

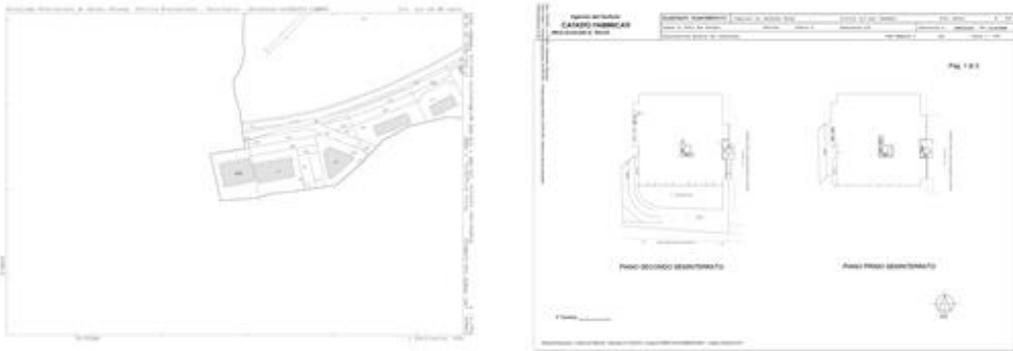
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento DO.C.FA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento elaborato grafico subalterni: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: NTA Lottizzazione Fermana Delibera del C.C. n.5 del 24/06/2019)
L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PORTO SAN GIORGIO VIA PASQUALE COTECHINI SNC

ARTIGIANALE; COMMERCIALE; DIREZIONALE

DI CUI AL PUNTO A

artigianale; commerciale; direzionale a PORTO SAN GIORGIO Via Pasquale Cotechini snc, della superficie commerciale di **2.640,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Gli immobili oggetto della relazione tecnica di stima sono siti in Comune di Porto San Giorgio Provincia di Fermo, in Via Pasquale Cotechini senza numerazione civica attribuita e sono stati realizzati sul lotto n.22 della Lottizzazione "Fermana", situata lungo la principale via di collegamento tra il capoluogo Comune di Fermo e il Comune di Porto San Giorgio via Domenico Collina. Gli stessi immobili fanno parte di un complesso immobiliare costituito da più unità immobiliari sviluppate su quattro livelli piano secondo sotto strada, piano primo sotto strada, piano terra e piano primo, La destinazione d'uso secondo il progetto originario per l'intero complesso è artigianale, commerciale e direzionale. Il piano secondo sottostrada individuato catastalmente al foglio di mappa n.4 particella n 470 subalterno n.9 con relativa corte esclusiva non sono oggetto della presente relazione e non rientrano nell'ambito della procedura di Esecuzione immobiliari.

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

- foglio 4 particella 470 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056851 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5195.1/2012)
- foglio 4 particella 470 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 410 mq, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 17/10/2008 Pratica n. AP0255713 in atti dal 17/10/2008 COSTITUZIONE (n. 2862.1/2008)
- foglio 4 particella 470 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN , piano: Piano T, intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056852 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5196.1/2012)

- foglio 4 particella 470 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA PASQUALE COTECHINI n. SCN, piano: Piano 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/04/2012 Pratica n. AP0056853 in atti dal 05/04/2012 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 5197.1/2012)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Fermo - Capoluogo di Provincia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: sono presenti i principali servizi tecnologici quali acqua luce gas e fibra..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono parte integrante di un complesso immobiliare realizzato nel lotto di terreno edificabile n.22 della lottizzazione "Fermana". Le opere di urbanizzazione del lotto, quali spazi comuni e aree esclusive, risultano completate in parte essendo mancante una definizione fisica degli spazi e o recinzioni. Le corti, sia private che comuni, risultano bitumate, sono presenti caditoie e pluviali per acque meteoriche ma non è stato ad oggi possibile rintracciare eventuali autorizzazioni allo scarico delle acque. Nello specifico i piani interessati dalla presente relazione sono, il piano primo sottostrada, il piano terra e il piano primo oltre ad una area urbana antistante il fabbricato sul lato nord, quest'ultima di circa 410 mq, è prospiciente alla via P. Cotecchini e distinta catastalmente al foglio n.4 p.la 470 sub. n.5. Gli immobili risultano incompleti e inutilizzabili, per rendere agibili le unità immobiliari devono essere ultimati i lavori in progetto. Il piano secondo sottostrada, con fronte sul lato sud e relativa area esclusiva antistante, è risultato di altra proprietà, completato ed agibile, tale immobile (sub. n.9) è escluso dalla procedura di esecuzione immobiliare e dalla presente stima.

Alla data del sopralluogo, risultavano essere state realizzate le opere strutturali costituenti l'intero immobile, compresa la copertura piana praticabile, le opere strutturali sono state collaudate dal professionista incaricato all'epoca della realizzazione, Ing. *** DATO OSCURATO *** ,con successivo deposito avvenuto presso la Provincia di Ascoli Piceno in data *** DATO OSCURATO *** di cui la pratica n. *** DATO OSCURATO *** prot. n. *** DATO OSCURATO *** .

Ad oggi le norme tecniche di attuazione della lottizzazione "Fermana" sono state variate rispetto a quelle vigenti all'epoca di rilascio dei titoli edilizi che hanno permesso la parziale realizzazione delle opere, le nuove norme consentono usi diversi degli spazi, senza particolari vincoli di connessione tra le attività da insediare (Delibera del C.C. n. del 24/06/2019). Si dà atto che il progetto può essere ultimato, salvo rilascio da parte dell'Ente competente di regolare permesso di costruire per completamento lavori, secondo quanto in capo alle norme vigenti all'epoca dei titoli edilizi precedenti. Al contempo, dietro presentazione di un nuovo progetto con relativa richiesta di permesso a costruire, possono essere variate alcune destinazioni d'uso precisando che tale operazione comporti nuovi oneri quali, ad esempio, il contributo di costruzione oltre le spese di progettazione.

Il piano copertura è catastalmente individuato al foglio di mappa n.4 particella n.470 con il subalterno

n.8 come bene comune non censibile ai piani terra e primo oggetto di valutazione. La copertura dell'ultimo piano nel progetto edile, parzialmente realizzata, risulta essere del tipo piana accessibile e utilizzabile con parapetti perimetrali.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un collegamento verticale posto in aderenza e a confine con i lotto adiacente sul lato est, costituito da un corpo scala con vano per ascensore. Il collegamento verticale risulta, dai progetti approvati, di uso comune tra gli immobili posti sul lotto n.22 e quelli adiacenti del lotto n. 21. L'opera progettata per il vano scale e vano ascensore comune ad oggi risulta realizzato parzialmente e allo stato grezzo.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
VEDI DETTAGLIO	2.640,61	x	100 %	=	2.640,61
Totale:	2.640,61				2.640,61

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LIVELLO / DESCRIZIONE / TOT PARZ. (MQ) / TOT. (MQ) / COEFF. RID. / TOT. CORRETTO (MQ) / VALORE MERCATO €/MQ / TOTALI VALORI

PIANO S1 TOT. 1412,84 MQ

LABORATORIO ARTIGIANALE 435,2 mq * 100% = 435,2 * 1.200,00 €/mq = 522.240,00 €

LABORATORIO ARTIGIANALE 92,8mq* 100% =92,8 * 1.200,00 €/mq =111.360,00 €

MAGAZZINO DEPOSITO 701,8 mq *100% = 701,8 mq * 1.000,00 €/mq =701.800,00 €

ANDRONE 123,54mq *50% = 61,77 mq * 1.000,00 €/mq = 61.770,00 €

BALLATOIO 59,5 mq*10% = 5,95 mq * 1.000,00 €/mq = 5.950,00 €

PIANO TERRA TOT. 958,55 mq

NEGOZIO 410,07 mq *100% = 410,07mq * 2.000,00 €/mq = 820.140,00 €

ATTIVITA' COMPLEMENTARI 197,25 mq * 100% = 197,25 mq * 2.000,00 €/mq = 394.500,00 €

MAGAZZINO ARTIGIANALE 165,15 mq * 100% = 165,15 mq * 1.000,00 €/mq = 165.150,00 €

NEGOZIO 186,08 mq * 100% = 186,08 mq * 2.000,00 €/mq = 372.160,00 €

PIANO PRIMO TOT. 343,535 mq

ABITAZIONE 87,62 mq * 100% = 87,62mq * 2.000,00 €/mq = 175.240,00 €

UFFICIO TIPO 1 85,635 mq * 100% = 85,635 mq *1.900,00 € =162.706,50 €

UFFICIO TIPO 2 85,14 mq * 100% = 85,14 mq * 1.900,00 € =161.766,00 €

UFFICIO TIPO 2 85,14 mq * 100% = 85,14 mq * 1.900,00 € =161.766,00 €

AREA URBANA TOT. 410 mq

410 mq * 10% = 41mq * 1.900,00 € =77.900,00 €

TOTALE = 3.894.448,50 € (valore di mercato opera compiuta)

La percentuale stimata dei lavori eseguiti è pari al 60% da cui 60% x 3.894.448,50 € TOTALE = **2.336.669,10 €** (valore allo stato di fatto)

TOTALE VAORE DI STIMA = 2.336.669,10 € PER UNA SUPERFICIE COMMERCIALE PARI A 2.640,61 mq

Parametro unitario derivato = 2.336.669,10€/ 2.640,61 mq = 884,90 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.640,61 x 884,90 = **2.336.675,79**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.336.675,79

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.336.675,79**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dei beni pignorati, è quello del valore venale dei beni. Sulla base di questo principio e allo scopo di trovare l'esatto valore venale dei beni pignorati si è deciso di utilizzare il metodo a confronto oltre a tener conto del valore medio unitario presente nella banca dati delle Quotazioni Immobiliari per la zona di riferimento.

Le superfici dell'opera (mq) è stata calcolata utilizzando le superfici rilevate sul progetto ultimo approvato.

Si precisa che attualmente per unità in corso di costruzione non sono reperibili riferimenti di mercato da utilizzarsi per comparazioni con analoghe situazioni né vi è un andamento di mercato attivo in zona per beni simili. Pertanto il sottoscritto non potendo eseguire il tradizionale metodo comparativo basato sul prezzo di mercato al mq si è basato sulla propria esperienza affidandosi ai costi di costruzione per beni simili. Per questo motivo si stima che il valore restante delle unità in corso di costruzione, corte e altri spazi sia equiparabile ad al valore di mercato.

Relativamente ai beni oggetto del pignoramento si è tenuto conto di tutti gli elementi che incidono nella valutazione economica, in maniera tale da giungere ad un valore di mercato il più preciso possibile, in special modo l'attuale situazione economica che ha provocato notevoli squilibri nel mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno Sezione Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Porto San Giorgio, agenzie: siti on line di vendita immobili, osservatori del mercato immobiliare OMI osservatorio Ag. Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	artigianale; commerciale; direzionale	2.640,61	0,00	2.336.675,79	2.336.675,79
				2.336.675,79 €	2.336.675,79 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Tenendo conto che per portare a termine il fabbricato in costruzione si dovrà provvedere ad un nuovo appalto e sostenere costi per i rinnovi delle autorizzazioni edilizie, si ritiene di applicare al valore complessivo un deprezzamento ulteriore.	-5% -116.833,79
	116.833,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di complesso immobiliare in corso di costruzione costituito da più unità immobiliari su più livelli, di cui alcune con parti comuni esclusive, inoltre non risultano ultimate anche le parti comuni ai restanti proprietari. L'attuale stato

del fabbricato non consente una divisione in lotti mancando per le singole unità immobiliari l'autonoma funzionalità. Il bene deve essere venduto in un lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 580,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.219.262,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 110.963,10**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 8.298,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.100.000,00**

data 19/02/2023

il tecnico incaricato
arch. Marco Pompei