



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORGANA SPV SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
Avv. Fabiola CANCI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Daniele SCHIAZZA

CF: SCHDNL56H07C632N
con studio in CHIETI (CH) via Aterno 353
telefono: 0871684828
email: d.schiazza@awn.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA AL MARE Contrada San Giovanni 1/t, frazione Foro , della superficie commerciale di **362,32** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione facente parte di un edificio all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via San Giovanni. L'alloggio, con ingresso autonomo, si sviluppa su tre piani. A servizio dello stesso è presente un'autorimessa e un ampio giardino. Catastalmente i due immobili sono riportati nel NCEU rispettivamente al Foglio 22 del Comune di Francavilla al Mare (CH), part. 4241 sub 18 e sub 27. Inoltre il compendio comprende una piccola area urbana di superficie pari a mq. 43 esterna alla recinzione su via San Giovanni censita con il sub 36.

I beni in oggetto risultano censiti in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Francavilla al Mare foglio 22 p.la 4241, sub 18, sub 27 e sub 36, costituzione del 25/09/1995 prot. A00685.2/1995. Successivamente non risultano variazioni che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza. Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

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

- foglio 22 particella 4241 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Abitazione a confine Strada Statale 263, strada comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 17, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1 piano S1, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Garage a confine con strada comunale San Giovanni e altra unità immobiliare di cui al sub. 17 e altra unità immobiliare di al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Terreno a confine con Strada Comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 35, altra unità immobiliare di cui al sub. 9, altra unita immobiliare al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	362,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.892,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.900,00
Data della valutazione:	25/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Immobile occupato dal debitore esecutato con i suoi familiari e risulta come abitazione principale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità pregiudizievole sono desunti dal certificato notarile allegato al fascicolo.
Nel certificato si denota la formalità di trascrizione Rp. n. 1336/2013 relativa a sequestro preventivo penale annotata di dissequestro Rp. n. 2796/2021.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: *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 **giudiziale** attiva, iscritta il 19/11/2010 a Chieti ai nn. 4352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 250000.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliari oggetto della presente procedura

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 05/08/2011 a Chieti ai nn. 2303, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 445000.

La formalità è riferita solamente a Immobile oggetto della presente procedura

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 26/11/2014 a Chieti ai nn. 1784, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo .

Importo ipoteca: 63099,40.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in catasto fabbricati al Foglio 22 particella 4241 sub 18 del Comune di Francavilla al Mare (CH)

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/05/2016 a Chieti ai nn. 1108, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo.

Importo ipoteca: 60083,66.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare in catasto fabbricato al Foglio 22 particella 4241 sub 18 del Comune di Francavilla al Mare (CH)

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 06/09/2016 a Chieti ai nn. 1875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 565948,88.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni immobiliari oggetto della presente procedura

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 27/09/2016 a Chieti ai nn. 2011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 1.034.518,28.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni della presente procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/08/2023 a Chieti ai nn. 11484, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni immobili oggetto della presente procedura

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**

Ulteriori avvertenze:

Il complesso immobiliare di cui le unità oggetto di relazione non sono costituite in un condominio in forma classica, ma gestite esclusivamente per la componente della fognatura acque nere con pompa di sollevamento che necessita di energia elettrica con contatore condominiale. Le spese sono gestite autonomamente dai condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore esecutato risulta proprietario degli immobili nel periodo antecedente al ventennio in esame.

Si precisa che il debitore esecutato nell'atto di compravendita del 18/09/1995 si è dichiarato celibe e quindi trattasi di beni personali.

Lo stesso risulta coniugato in data 28/12/1995 in regime di separazione dei beni come da estratto dell'atto di matrimonio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita Notaio Giuseppe Tragnone del 18/09/1995 rep. n. 24441, trascritto il 21/09/1995 a Chieti ai nn. 9885.

Il titolo è riferito solamente a Immobili oggetto della presente procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato con risorse pubbliche.

Non sono state riscontrate certificazioni di cui all'ex art. 6 D.l.vo n° 311/2006.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **251/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso plurifamiliare, rilasciata il 22/09/1992

Concessione Edilizia N. **239/94** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 251/92, rilasciata il 21/07/1994

Concessione Edilizia N. **101/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla C.E. 251/92 e C.E. 239/94, rilasciata il 04/05/1995, agibilità del 18/05/1995 con il n. 30 di protocollo.

Si precisa che in atti viene riscontrato il rilascio del permesso di Abitabilità n° 29 del 18/05/1995

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa ripartizione interna al piano Interrato e al Piano sottotetto, diversa altezza utile al piano interrato, realizzazione di pergolato in legno sul prospetto anteriore in adiacenza all'apertura esterna della cucina.

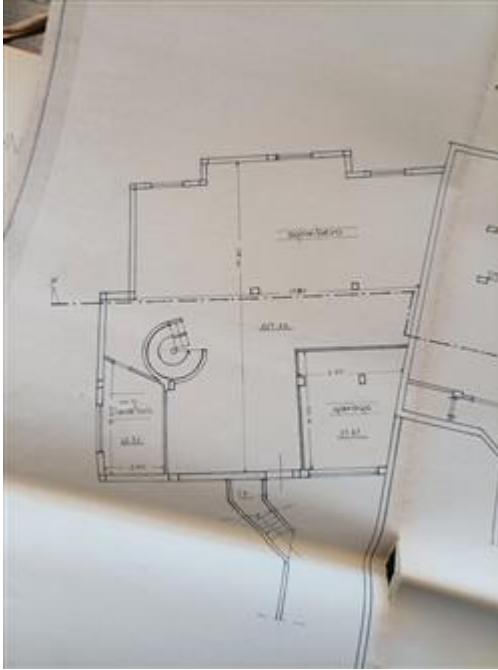
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per la diversa ripartizione interna ed interventi di rimozione e demolizioni delle opere non sanabili (portico esterno) ed altezza netta interna dei locali al piano interrato per riportare le opere allo stato assentito dall'ultimo titolo abilitativo.

L'Immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

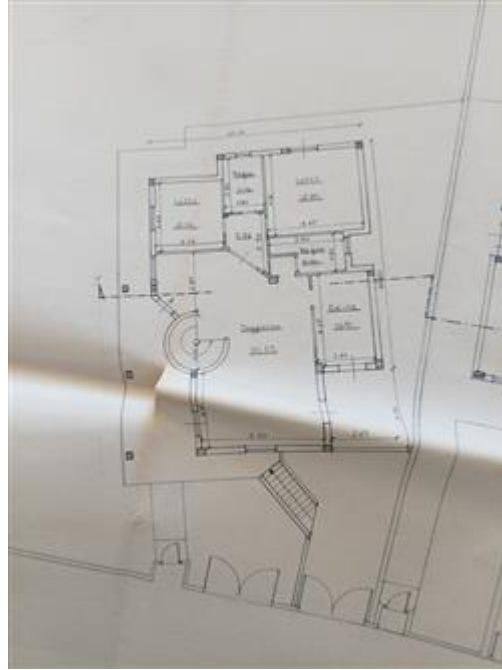
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia : €3.500,00
- Oneri di ripristino dello stato assentito: €15.000,00

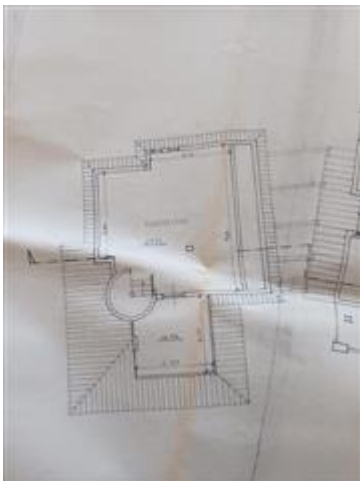
In base alle verifiche eseguite, si dichiara lo stato dei luoghi non conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.E. n. 101/95 del 04/05/2005). Le difformità si riferiscono alla diversa ripartizione interna al piano Interrato e al Piano sottotetto, diversa altezza utile al piano interrato, realizzazione di pergolato in legno sul prospetto anteriore in adiacenza all'apertura esterna della cucina (si allega planimetrie schematiche dello stato di fatto dei due piani oggetto di irregolarità). Tali difformità si ritengono sanabili ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. n. 380/2001 per quanto riguarda la ripartizione interna e per ulteriori difformità si ritengono non condonabili ai sensi della Legge 47/85 art. 40 comma 6 e s.m.i. e non sanabili ai sensi dell'art. 36 della D.P.R. n. 380/2001. Pertanto si considera il ripristino dello stato assentito dall'ultimo titolo abilitativo.



pianta piano interrato C.E. 101/95



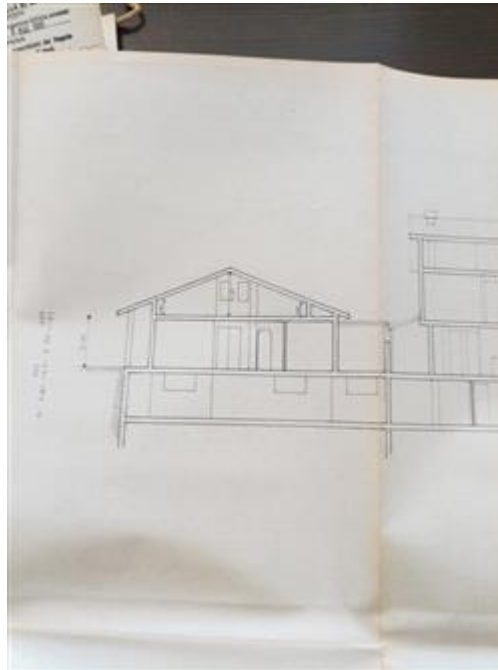
pianta piano terra C.E. 101/95



pianta piano sottotetto C.E. 101/95



prospetto principale C.E. 101/95



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna nei piani
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale : €1.000,00

Si rimanda alle note della regolarizzazione edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE CONTRADA SAN GIOVANNI 1/T, FRAZIONE
FORO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Contrada San Giovanni 1/t, frazione Foro , della superficie commerciale di **362,32** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Abitazione facente parte di un edificio all'interno di un complesso immobiliare con accesso da via

San Giovanni. L'alloggio, con ingresso autonomo, si sviluppa su tre piani. A servizio dello stesso è presente un'autorimessa e un ampio giardino. Catastalmente i due immobili sono riportati nel NCEU rispettivamente al Foglio 22 del Comune di Francavilla al Mare (CH), part. 4241 sub 18 e sub 27. Inoltre il compendio comprende una piccola area urbana di superficie pari a mq. 43 esterna alla recinzione su via San Giovanni censita con il sub 36.

I beni in oggetto risultano censiti in epoca antecedente al periodo in esame con i seguenti identificativi: catasto fabbricati Comune di Francavilla al Mare foglio 22 p.la 4241, sub 18, sub 27 e sub 36, costituzione del 25/09/1995 prot. A00685.2/1995. Successivamente non risultano variazioni che abbiano determinato modifiche di classamento o consistenza. Il titolare catastale corrisponde con quello reale.

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

- foglio 22 particella 4241 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: S1-T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Abitazione a confine Strada Statale 263, strada comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 17, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 27 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 20 mq, rendita 49,58 Euro, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1 piano S1, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Garage a confine con strada comunale San Giovanni e altra unità immobiliare di cui al sub. 17 e altra unità immobiliare di cui al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini
- foglio 22 particella 4241 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: Contrada San Giovanni 1, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 18/08/1995 Notaio Tragnone Giuseppe rep. n. 24441
Coerenze: Terreno a confine con Strada Comunale San Giovanni, altra unità immobiliare di cui al sub 35, altra unità immobiliare di cui al sub. 9, altra unità immobiliare al sub 18, salvo altri e più aggiornati confini.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Vista anteriore dalla strada San Giovanni



vista dal giardino interno



vista prospetto posteriore



terrazzo al primo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pescara e Ortona). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



localizzazione immobili oggetto di perizia

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 500 mt

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

molto scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Appartamento al piano terra è composto da ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni, altezza interna dei locali è di mt 2,70. Al piano primo è presente un unico locale destinato a soffitta con un wc di servizio, l'altezza media del locale è di mt. 1,60 (min. 0,80-max. 2.40 mt). Al piano interrato è presente un ampio locale unico destinato a deposito cantina con un ripostiglio e un servizio igienico, altezza interna dei locali è di mt 2,50. I tre livelli sono collegati a mezzo di una scala interna. Al piano interrato è presente un garage con accesso dall'esterno mediante rampa carrabile e collegato al locale interrato mediante una porta di accesso. Ai locali descritti vi sono due terrazzi posti al piano terra e al piano primo oltre ad un portico con camminamenti peritrali

all'edificio e aree destinate a giardino.

La struttura portante è in cemento armato, con copertura a falde, solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Le pareti interne sono tinteggiate quelle esterne hanno finitura mista (tinteggiatura e mattoni a faccia vista). Riguardo alle utenze l'u.i. è autonoma, gli impianti sono sottotraccia realizzati secondo lo standard dell'epoca di costruzione. L'unità è fornita di caldaia a gas con radiatori in ghisa, porte in legno tamburato, portoncino d'ingresso blindato, infissi e persiane prevalentemente in legno e alcune in pvc, pavimenti in monocottura/gres o similare, rivestimenti in monocottura/ceramica o similare. La scala interna di collegamento con il piano inferiore e superiore è con rivestimento dei gradini in marmo. La corte esclusiva è totalmente recintata in parte pavimentata ed in parte a verde. Vi sono un accesso pedonale e due accessi carrabili di cui uno a servizio del garage ed uno per accedere ad un'area destinata a posto auto esterno. Il bene si presenta in pessime condizioni di manutenzione, vedasi documentazione fotografica allegata.



locale al piano terra destinato a soggiorno



locale al piano terra destinato a cucina



locale al piano interrato destinato a cantina



scala interna di collegamento ai piani



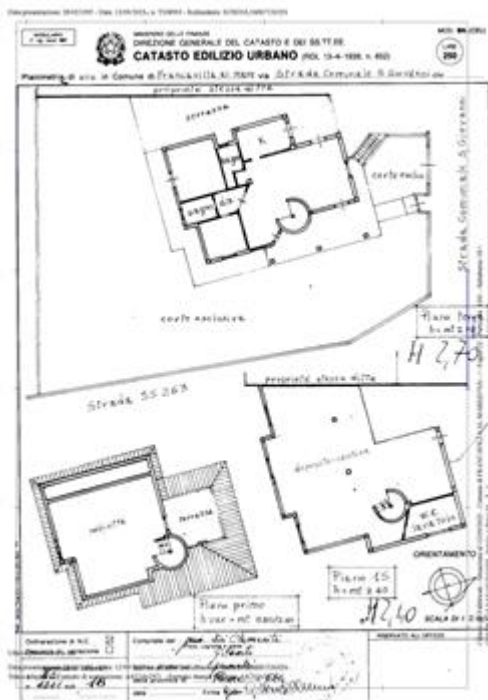
locale stinato a servizio igienico al piano primo sottotetto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

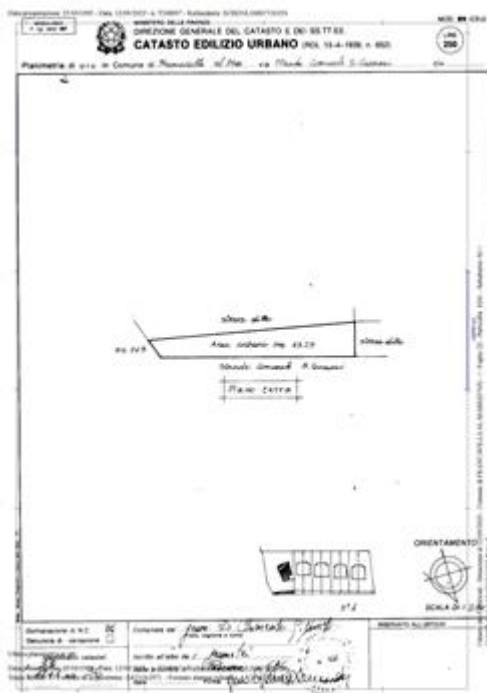
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda piano terra	130,00	x	100 %	=	130,00
superficie lorda piano primo	82,00	x	40 %	=	32,80
Superficie lorda piano interrato	174,00	x	60 %	=	104,40
Superficie esterna a terrazzo al piano terra	52,00	x	25 %	=	13,00
Superficie esterna a terrazzo al piano primo	19,00	x	25 %	=	4,75
Superficie a portico al piano terra	24,00	x	33 %	=	7,92
Superficie esterna destinata a giardino e camminamenti pavimentati	535,00	x	10 %	=	53,50
area urbana	43,00	x	5 %	=	2,15
garage	23,00	x	60 %	=	13,80
Totale:	1.082,00				362,32



Pianta catastale del sub 18



Pianta catastale del sub 27



Pianta area urbana esterna sub 36

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed unita ad un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Si esprime parere favorevole in merito alla probabilità che dalla vendita possa ricavarci un prezzo superiore del 50 % del valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 362,32 x 800,00 = 289.856,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

stato di manutenzione dell'immobile scarso con necessarie opere consistenti di risanamento igienico sanitario sui tre livelli e assenza di garanzia per vizi	-72.464,00
--	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 217.392,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 217.392,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, ufficio tecnico di Comune di Francavilla al Mare, agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	362,32	0,00	217.392,00	217.392,00
				217.392,00 €	217.392,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di beni immobili non divisibili in natura

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 19.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.892,00

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	€. 0,00
--	----------------

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 12.952,25
Riduzione per arrotondamento:	€. 39,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 184.900,00

data 25/10/2023

il tecnico incaricato
Arch. Daniele SCHIAZZA