



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
POP NPLS 2018 SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Andrea Balsamini**

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

## LOTTO 1

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

**A appartamento** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **34,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un monocale situato al piano terra, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1653 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Località Gallo - Via Valle, n. 56, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A., CECCOLINI GIORDANO, SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

**B box singolo** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **27,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio ove è collocato il bene denominato corpo A.

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

- foglio 4 particella 1653 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. 56, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A., SCOPERTO CONDOMINIALE, CORRIDOIO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**C posto auto** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **11,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto collocato nell'ambito dello scoperto pertinenziale del fabbricato ove sono ubicati i beni denominati corpi A e B.

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

- foglio 4 particella 1653 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. 56, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: LAUTA GIOVANNI+RUBINO ROSARIA, SCOPERTO CONDOMINIALE, IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,25 m <sup>2</sup>
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:	€ 32.893,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.600,00
Data della valutazione:	27/07/2023

## 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**, stipulata il 05/04/2007 ai nn. nn. 2806/712 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 132.000.

Importo capitale: 88.000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca , stipulata il 12/04/2017 ai nn. nn. 2178/276 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 67.498,64.

Importo capitale: 33.749,32

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

pignoramento, stipulata il 22/06/2022 ai nn. nn. 3804/2826 di repertorio, 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 di compravendita (dal 28/03/2007), con atto stipulato il 28/03/2007 a firma di Notaio De Martino Alfredo ai nn. Rep. n. 1034/709 di repertorio, trascritto il 05/04/2007 ai nn. 2805/1542

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 28/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di Notaio Marchionni Enrico ai nn. Rep. n. 491132 di repertorio, trascritto il 12/04/2002 ai nn. nn. 2338/1627.

Il terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento era di proprietà di CURZI MARIA LUISA nata a Sant'Angelo in Vado il 20 giugno 1949, PIERANTONI DANIELA nata a Sant'Angelo in Vado l'11 marzo 1969 e PIERANTONI LAURA nata a Urbino il 20 luglio 1976, che lo hanno venduto alla società IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI SPA, con sede in Pesaro

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **2004-009-P**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una palazzina residenziale (Lotto n° 7) - Centro residenziale "L'OASI" in loc. Gallo, rilasciata il 05/02/2004 con il n. 523/2003 di protocollo.

Comune di Petriano

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ciao

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è mai stata rilasciata l'agibilità perché dalle informazioni reperite presso il Comune di Petriano non è mai stata chiusa la lottizzazione con il collaudo delle opere di fognatura. I costi di regolarizzazione non spettano al proprietario ma vanno definiti nell'ambito del rapporto tra soggetto lottizzante e Comune.

L'immobile risulta .

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

BENI IN PETRIANO VIA VALLE 56, FRAZIONE GALLO DI PETRIANO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **34,27** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un monolocale situato al piano terra, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,7. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1653 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 01, consistenza 1,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Località Gallo - Via Valle, n. 56, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A., CECCOLINI GIORDANO, SCALA CONDOMINIALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO, VALLEFOGLIA). 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un monolocale situato al piano terra, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. L'appartamento fa parte di un edificio composto da tre piani fuori terra a destinazione residenziale ed un piano interrato destinato a garages e cantine. Il fabbricato presenta struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato, la copertura è a falde inclinate.

Si accede all'appartamento mediante il vano scale comune, il primo locale in cui si entra è un disimpegno da cui si accede al locale camera/cucina/soggiorno dotato di una finestra e di una porta finestra che conduce ad un balcone e alla stanza da bagno.

L'appartamento presenta pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di ordinaria fattura, discretamente conservati.

Il bagno è finestrato ed è dotato di allaccio per la lavatrice, wc, bidet, lavabo e doccia.

Gli infissi esterni sono in legno con dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile; essi risultano ammalorati, in particolare un'anta della porta finestra che condice al balcone risulta staccata dai propri cardini.

Le pareti interne sono rifinite ad intonaco civile, tinteggiate e presentano danni con sgretolamento dell'intonaco e alcuni segni di muffa nelle parti basse, probabilmente dovuti ad allagamento.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico ordinario, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, alimentato da caldaia a gas posta in nicchia collocata all'esterno sul balcone; attualmente la caldaia non è presente e la canna fumaria è stata manomessa per potervi allacciare una stufa a legna (attualmente non presente).

L'edificio nel complesso risulta in stato di conservazione mediocre con modesti segni di degrado degli intonaci e della tinteggiatura delle facciate; si percepisce una scarsa attività manutentiva con un generale stato di degrado ed incuria delle parti comuni.





CLASSE ENERGETICA:

[125,42 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. Prot. 0891050 registrata in data 12/07/2023

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
Vani principali	32,73	x	100 %	=	32,73
Balcone soggiorno	5,12	x	30 %	=	1,54
<b>Totale:</b>	<b>37,85</b>				<b>34,27</b>



RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 22.024,47</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 22.024,47</b>

BENI IN PETRIANO VIA VALLE 56, FRAZIONE GALLO DI PETRIANO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **27,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato al piano seminterrato dell'edificio ove è collocato il bene denominato corpo A.

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

- foglio 4 particella 1653 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 42,14 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. 56, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A., SCOPERTO CONDOMINIALE, CORRIDOIO COMUNE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO, VALLEFOGLIA). 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:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

esposizione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

scarso ★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un box auto, ubicato in area residenziale nella frazione "Gallo", del comune di Petriano. Il box auto fa parte dell'edificio ove è ubicato il corpo A di cui alla presente perizia.

Il box è posizionato su livello seminterrato, si affaccia sullo scoperto comune ove è presente l'accesso carrabile dotato di porta basculante in lamiera; è presente un secondo accesso pedonale che da sul corridoio interno comune. Il soffitto presenta danni dello strato di intonaco riconducibili ad infiltrazioni d'acqua causate dall'allagamento dell'appartamento (corpo A) posto al livello soprastante.

Il locale è dotato di impianto elettrico, allaccio idrico e scarichi e pavimentazione in piastrelle ceramiche.

Alla data del sopralluogo risulta utilizzato come deposito di vecchi infissi in legno ed oggetti vari. Lo stato di conservazione è mediocre.





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
Box	27,19	x	100 %	=	27,19
<b>Totale:</b>	<b>27,19</b>				<b>27,19</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate (OMI) , anno 2022- semestre 2

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 405,00

Note: Valori riferiti a box in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

Borsino immobiliare (12/06/2023)

Valore minimo: 254,00

Valore massimo: 400,00

Note: Valori riferiti a box in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 402.5 €/mq. Considerato lo stato di conservazione e manutenzione, la vetusta e le caratteristiche costruttive specifiche dell'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0,9. Pertanto il valore unitario di stima è pari a  $402.5 \cdot 0,9 = 362.25 \text{ €/mq}$

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,19 x 362,25 = **9.849,58**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 9.849,58</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 9.849,58</b>

BENI IN PETRIANO VIA VALLE 56, FRAZIONE GALLO DI PETRIANO

## POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

**posto auto** a PETRIANO Via Valle 56, frazione GALLO DI PETRIANO, della superficie commerciale di **11,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto collocato nell'ambito dello scoperto pertinenziale del fabbricato ove sono ubicati i beni denominati corpi A e B.

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

- foglio 4 particella 1653 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: PETRIANO (PS) VIA VALLE n. 56, piano: Piano S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: LAUTA GIOVANNI+RUBINO ROSARIA, SCOPERTO CONDOMINIALE, IMPRESA COSTRUZIONI PALAZZETTI - S.P.A.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono URBINO, VALLEFOGLIA). 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:

stato di manutenzione generale:

molto scarso



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del procedimento è un posto auto, ubicato nello scoperto esclusivo dell'edificio ove sono collocati i corpi A e B; esso è posto in prossimità all'accesso al box auto (corpo B).

Le condizioni di manutenzione del posto auto sono pessime, alla data del sopralluogo risulta per una buona parte ricoperto da vegetazione e rovi sotto i quali è presente un'autovettura in stato di abbandono. L'accesso al posto auto è inoltre reso difficoltoso da pannelli di rete metallica posti frontalmente e da un'altra autovettura abbandonata nel posto auto adiacente.



## 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
Posto auto scoperto	11,79	x	100 %	=	11,79
<b>Totale:</b>	<b>11,79</b>				<b>11,79</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (12/06/2023)

Valore minimo: 118,00

Valore massimo: 173,00

Note: Valori riferiti a box in condizioni normali, site in zona suburbana/suburbana Gallo del Comune di Petriano

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato, quindi, è risultato che per immobili simili a quello in oggetto, che sono in buono stato di conservazione, il valore unitario medio risulta circa 173 €/mq. Considerato che il posto auto in oggetto è in pessime condizioni, si ritiene di attribuire un coefficiente sintetico di scostamento dall'ordinario pari a 0.5. Pertanto il valore unitario di stima è pari a  $173 * 0.5 = 86.5 €/mq$

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11,79 x 86,50 = **1.019,83**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.019,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.019,83**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	34,27	0,00	22.024,47	22.024,47
B	box singolo	27,19	0,00	9.849,58	9.849,58
C	posto auto	11,79	0,00	1.019,83	1.019,83
				<b>32.893,88 €</b>	<b>32.893,88 €</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: **€ 32.893,88**

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

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 3.289,39**

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: **€ 4,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.600,00**

data 27/07/2023

il tecnico incaricato  
Andrea Balsamini