



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Tellarini Jonata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Annessi

CF: NNSLRD80T17E783Y

con studio in MACERATA (MC) Via Liviabella, 8

telefono: 0733203146

fax: 0733203146

email: leonardoannessi@libero.it

PEC: leonardo.annessi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CASTELRAIMONDO Corso Italia 83, della superficie commerciale di **236,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio con struttura in cemento armato di 4 piani (tre fuori terra ed uno interrato)

L'immobile in oggetto è costituito da un locale commerciale al piano terra e un locale magazzino al piano interrato. Il locale commerciale è costituito da un vano negozio con bagno e antibagno; tramite un vano scala interno si accede al magazzino al piano inferiore (PS1) composto da un unico vano.

Il negozio al piano terra ha affaccio su tre lati, in parte è tamponato a mattoni faccia vista ed in parte con vetrate; è dotato di tre accessi dall'esterno distinti, un accesso per ogni lato; all'ingresso principale (lato ovest) è presente un portico; il negozio al PT è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore con split a cassetta a soffitto; il negozio è dotato di controsoffitto con pannelli in gesso; il bagno è dotato di scaldabagno elettrico per ACS; il pavimento all'interno è in gres porcellanato.

Il deposito al piano interrato è composto da un solo vano (senza divisori interni) pavimentato in gres porcellanato; è dotato di 4 finestre (bocche di lupo) di cui 3 di piccole dimensioni ed una più grande, all'interno della quale è stata installata la macchina esterna della Pompa di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 227 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.522,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 83 , piano: S1 - T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/07/2011 Pratica n. MC0153787 in atti dal 12/08/2011 RETT.CLASSAMENTO - ISTANZA DI PARTE (n. 139300.1/2011) precedentemente l'immobile in oggetto (Sub.32) era identificato catastalmente al Fg.25 p.lla 227 Sub.29, soppressa a seguito della variazione catastale del 10/06/2011 n. MC0130639 (ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	236,28 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.461,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 204.461,25
Data della valutazione:	20/09/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/05/2011, registrato il 01/06/2011 a AdE ufficio di Camerino ai nn. 576 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 11900,88 annue .

In data 30/05/2011 è stato stipulato il contratto di affitto (registrato il 01/06/2011) tra il locatore (proprietario) [REDACTED] e il conduttore la [REDACTED] relativo all'immobile in oggetto Sub.32 (ex sub.29); il prezzo della locazione è stato stabilito in 16.800,00 €/annui e la durata della locazione è stata prevista in 6 anni; in data 01/11/2012 è stato stipulato un accordo (registrato il 16/04/2013) che modifica il canone di locazione che diventa pari a 11.900,88 €/annui.

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** attiva, stipulata il 19/04/2007 a firma di Notaio Salvi Maria Amelia ai nn. 1627/722 di repertorio, iscritta il 24/04/2007 ai nn. r.p.1624, r.g.7020, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., contro [REDACTED] da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 570000.

Importo capitale: 380000.

Durata ipoteca: 19.

La formalità è riferita solamente a Foglio 25 Particella 227 Subalterno 29 (attuale Sub.32)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 29/07/2003 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. 72222 di repertorio, iscritta il 31/07/2003 ai nn. r.g.10763, r.p.2465, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro [REDACTED] derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 540000.

Importo capitale: 270000.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Fg.25 P.Ila 227 sub. 20 , 21 e 22.

La soppressione del sub.20 (variazione del 21/02/2007) ha originato e/o variato i seguenti immobili Foglio 25 Particella 227 Subalterno 18, 19, 21, 22, 23, 28, 29 (divenuto Sub.32 - imm. in oggetto), 30, 31. Annotazione a iscrizione n.72222 del 2003: in data 19/04/2007 (trascritta 05/02/2008) Numero di repertorio 1624/719 da Notaio SALVI MARIA AMELIA è avvenuta la restrizione riguardante l'unità imm. Sub.29 (divenuta Sub.32 - imm. in oggetto).



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/05/2021 ai nn. 915 di repertorio, trascritta il 07/06/2021 a MACERATA ai nn. r.p.65754; r.g.8427, a favore di UNICREDIT SPA , contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a Immobile in oggetto Fg.25 p.lla 227 Sub.32

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:

In base all'art.7 dell'atto notarile di compravendita del 19/04/2007 trascritto il 24/04/2007 ai nn. r.p. 4252, r.g. 7019 per patto espresso tra le parti [REDACTED] venditore e [REDACTED] Acquirente) il locale non potrà essere destinato ad attività di bar e ristorante . Tale vincolo varrà fino a quando il venditore sarà proprietario dell'immobile sovrastante.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (in regime di separazione dei beni), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio SALVI MARIA AMELIA ai nn. 1626/721 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 ai nn. r.p. 4252, r.g. 7019.

Nel presente atto di compravendita l'immobile in oggetto (Sub.32) era identificato catastalmente al Fg.25 p.lla 227 Sub.29; a seguito della variazione catastale del 10/06/2011 n. MC0130639 (ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni) il Sub.29 è stato soppresso ed è divenuto Sub.32.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/02/1985 fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 25/02/1985 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. 18251 di repertorio, trascritto il 21/03/1985 ai nn. 2010.

L'immobile in oggetto è sopraggiunto al Sig [REDACTED] tramite atto in compravendita in oggetto (18251/85) e successivo atto di divisione del 17/10/1988 rep.27802 trascritto a Macerata il 10/11/1988 r.p.7736 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, in seguito è stato oggetto di lavori di ampliamento sopraelevazione e manutenzione straordinaria in virtù della concessione edilizia n.50 prot.1457 rilasciata dal Comune di Castelraimondo in data 11/05/1988 e successive varianti n.123 del 24/10/88 e n.134 del 18/12/89. In data 20/08/2005 è stata rilasciata dal Comune di Castelraimondo l'autorizzazione di agibilità



prot.10095/05.

In base alla documentazione catastale si rileva la VARIAZIONE dell'accatastamento del 10/06/2011 Pratica n. MC0130639 in atti dal 10/06/2011 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 59499.1/2011); in base all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catselraimondo effettuato in data 12/07/2022 per tale variazione non risulta presente una pratica edilizia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **50/88** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Ampliamento e sopraelevazione del fabbricato, presentata il 23/03/1988 con il n. 1457 di protocollo, rilasciata il 11/05/1988, agibilità del 07/08/1990 con il n. 4931 di protocollo.

La concessione edilizia n.50/88 è stata rilasciata in data 11/05/1988; successivamente sono state presentate due varianti, la n.123 del 24/10/1988 e la 134 del 18/12/1989.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Difformità edilizie-urbanistiche

Lo stato dei luoghi non è conforme all'ultimo stato licenziato presente negli archivi del Comune di Castelraimondo (variante n.134/89 alla concessione edilizia n.50/88); nello specifico le superfici che nello stato licenziato risultavano porticate (lato sud, lato est e porzione lato nord) allo stato dei luoghi sono state inglobate all'interno del negozio generando un aumento di superficie commerciale, tale aumento di superficie, in base all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catselraimondo effettuato in data 12/07/2022 non risulta autorizzato; la divisione interna al piano terra è difforme allo stato licenziato; l'altezza interna del deposito Ps1 (2,41mt) è inferiore a quella riportata allo stato licenziato (2,56mt) (tale difformità può essere considerata come un inesattezza-refuso dato che la stessa altezza riportata in sezione negli elaborati grafici dello stato licenziato risulta conforme allo stato dei luoghi).

Le difformità relative all'aumento di superficie al PT sono regolarizzabili solo attraverso il ripristino delle stesse superfici come da stato licenziato, attraverso la modifica dei serramenti.

Le difformità relative alla divisione interna e alla diversa altezza al Ps1 sono regolarizzabili attraverso la pratica di sanatoria e rispettive sanzioni.

Difformità catastali

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, a parte le seguenti inesattezze-refusi: nella planimetria catastale è indicata un'altezza del Ps1 (2,65mt) differente allo stato dei luoghi (2,41mt); non è riportata una finestra bocca di lupo presente al Ps1; nell'elaborato planimetrico al PT al lato nord oltre al Sub.32 è riportato anche un subalterno non più esistente (sub.25 - soppresso).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le porzioni porticate (lato sud, lato est e porzione lato nord) al piano terra presenti nello stato licenziato sono state inglobate all'interno del negozio, generando un aumento di superficie interna; tale aumento di superficie, in base all'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Catselraimondo effettuato in data 12/07/2022 non risulta autorizzato. La divisione interna non corrisponde allo stato licenziato. (normativa di riferimento: 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nello specifico le superfici che nello stato licenziato risultavano porticate (lato sud, lato est e porzione lato nord) e che allo stato dei luoghi sono state inglobate all'interno del negozio sono regolarizzabili solo attraverso il ripristino delle stesse superfici come da stato licenziato, attraverso la modifica dei serramenti. Le difformità relative alla divisione



interna è regolarizzabile attraverso la pratica di sanatoria e rispettive sanzioni.

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

Costi di regolarizzazione:

- costo lavori di ripristino portici (modifica serramenti) e spese tecniche per sanatoria:
€20.000,00

Le superfici porticate (lato sud , lato est, e porzione lato nord) che allo stato dei luoghi sono state inglobate all'interno del negozio sono regolarizzabili solo attraverso il ripristino delle stesse superfici come da stato licenziato, attraverso la modifica dei serramenti. Le difformità relative alla divisione interna è regolarizzabile attraverso la pratica di sanatoria e rispettive sanzioni.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi, a parte le seguenti inesattezze-refusi: nella planimetria catastale è indicata un'altezza del Ps1 (2,65mt) differente allo stato dei luoghi (2,41mt); non è riportata una finestra bocca di lupo presente al Ps1; nell'elaborato planimetrico al PT al lato nord oltre al Sub.32 è riportato anche un subalterno non più esistente (sub.25 - soppresso).

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELRAIMONDO CORSO ITALIA 83

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CASTELRAIMONDO Corso Italia 83, della superficie commerciale di **236,28** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio con struttura in cemento armato di 4 piani (tre fuori terra ed uno interrato)

L'immobile in oggetto è costituito da un locale commerciale al piano terra e un locale magazzino al piano interrato. Il locale commerciale è costituito da un vano negozio con bagno e antibagno; tramite un vano scala interno si accede al magazzino al piano inferiore (PS1) composto da un unico vano.

Il negozio al piano terra ha affaccio su tre lati, in parte è tamponato a mattoni faccia vista ed in parte con vetrate; è dotato di tre accessi dall'esterno distinti, un accesso per ogni lato; all'ingresso



principale (lato ovest) è presente un portico; il negozio al PT è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore con split a cassetta a soffitto; il negozio è dotato di controsoffitto con pannelli in gesso; il bagno è dotato di scaldabagno elettrico per ACS; il pavimento all'interno è in gres porcellanato.

Il deposito al piano interrato è composto da un solo vano (senza divisori interni) pavimentato in gres porcellanato; è dotato di 4 finestre (bocche di lupo) di cui 3 di piccole dimensioni ed una più grande, all'interno della quale è stata installata la macchina esterna della Pompa di calore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 227 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.522,00 Euro, indirizzo catastale: CORSO ITALIA n. 83 , piano: S1 - T, intestato a [REDACTED] derivante da VARIAZIONE del 04/07/2011 Pratica n. MC0153787 in atti dal 12/08/2011 RETT.CLASSAMENTO - ISTANZA DI PARTE (n. 139300.1/2011) precedentemente l'immobile in oggetto (Sub.32) era identificato catastalmente al Fg.25 p.la 227 Sub.29, soppressa a seguito della variazione catastale del 10/06/2011 n. MC0130639 (ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'attestato di prestazione energetica dell'immobile in oggetto è relativo al locale commerciale al piano terra riscaldato e raffrescato tramite pompa di calore e split a cassetta (a soffitto); l'immobile è dotato di scaldabagno elettrico per fabbisogno di ACS (acqua calda sanitaria); l'ultimo controllo di efficienza è stato effettuato in data 14/09/22.

CLASSE ENERGETICA:



[144,45 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20220915-043009-46074 registrata in data 15/09/2022

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
-------------	-------------	--------	-------------



NEGOZIO PT	147,00	x	100 %	=	147,00
Loggia Negozio PT	26,50	x	35 %	=	9,28
MAGAZZINO ps1	160,00	x	50 %	=	80,00
Totale:	333,50				236,28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari (04/08/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul "metodo sintetico comparativo di stima".

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l'aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell'immobile in oggetto può essere assunta pari a 950,00 €/mq.

N.B.: le superfici calcolate per effettuare la stima sono riferite allo stato licenziato, e non allo stato di fatto NON CONFORME (allo stato di fatto alcune porzioni di superficie porticata è stata inglobata all'interno del negozio); nella presente stima tali porzioni vengono calcolate come portico con un coefficiente correttivo pari al 35%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 236,28 x 950,00 = **224.461,25**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 224.461,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 224.461,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo "Sintetico Comparativo", per mezzo del quale da un'attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall'Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell'immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell'immobile e/o di eventuali spese necessarie alla



regolarizzazione delle difformità rilevate.

I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustifichino l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

N.B.: le superfici calcolate per effettuare la stima sono riferite allo stato licenziato, e non allo stato di fatto NON CONFORME (allo stato di fatto alcune porzioni di superficie porticata è stata inglobata all'interno del negozio); nella presente stima tali porzioni vengono calcolate come portico con un coefficiente correttivo pari al 35%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata , conservatoria dei registri immobiliari di Macerata , ufficio tecnico di Castelraimondo, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	negozio	236,28	0,00	224.461,25	224.461,25
				224.461,25 €	224.461,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.461,25**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 204.461,25**



data 20/09/2022

il tecnico incaricato
Leonardo Annessi

