



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A.

DEBITORE:

X X

GIUDICE:

Dott.ssa Giorgia Cecchini

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIANLUCA MARCOTULLI

CF:MRCGLC77D09D542Z

con studio in PORTO SANTELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28

telefono: 0734993029

fax: 0734993029

email: gianluca.studio5@gmail.com

PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

tecnico incaricato: GIANLUCA MARCOTULLI

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE VIA EUGENIO MONTALE SNC, frazione CATELLANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (X X)

Il bene oggetto di valutazione è sito nel comune di Sant'Elpidio A Mare - frazione Castellano, in Via Eugenio Montale snc. La porzione oggetto di valutazione, formata da appartamento di civile abitazione e garage è sita su un fabbricato condominiale costruito nel 2005 tipico del luogo, con struttura in cemento armato portante, tamponatura in laterizio in parte con mattoni a vista, il restante, intonaco con tinteggiatura di colore giallo, possiede ascensore condominiale, impianti autonomi, accessibile anche da scala esterna ben funzionale e stabile. Internamente il bene si trova in buone condizioni di manutenzione e finiture. Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere oltre balconi formano il bene in oggetto. Al PS1 si sviluppa il locale garage con saracinesca in ferro basculante, pavimento in cls con finitura al quarzo, intonaco alle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, scala UNICA , ha un'altezza interna di 2,70 METRI .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 500 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO MONTALE SNC, piano: 1, intestato a X X
- foglio 27 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 56,04 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO MONTALE SNC , piano: S1, intestato a X X

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.794,84
Data della valutazione:	12/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Il sottoscritto Geom. Gianluca Marcotulli, nato a Fermo il 09/04/1977 C.F. MRCGLC77D09D542Z, con studio professionale in Porto Sant'Elpidio via Orvieto n. 28, in data 16/09/2021 è stato nominato dall'Ill.mo Giudice dell' Esecuzione Dott.ssa Giorgia Cecchini quale esperto stimatore della procedura



n. 2/2015 R.E. promossa da Banca dell'Adriatico contro X X e ha provveduto a redigere la presente perizia sulla base dei quesiti posti nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c.

Al momento del sopralluogo il Sig. X X occupava l'immobile visionato come si evince anche da esaustiva documentazione fotografica.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva nella quale risulta la continuità delle trascrizioni in quanto tutti gli atti in essa citati sono atti di compravendita. Il Notaio che ha redatto il citato certificato è risalito fino all'atto di acquisto trascritto nel 1994 quindi antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento eseguita in data 26/1/2015 al n. di r.p. 532.

Nella certificazione notarile sostitutiva sono riportati i dati catastali attuali delle particelle che identificano le unità immobiliari oggetto di vendita ed i dati catastali storici della particella che identifica l'area su cui è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili staggiti.

Gli immobili pignoranti sono descritti al Catasto Fabbricati pertanto non occorre richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Gli immobili staggiti sono descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Elpidio a Mare al **foglio 27 particella 500 subalterno 16**, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte mq 84, Via Eugenio Montale n. Snc, Piano 1, Rendita euro 229,82 e **particella 500 subalterno 5**, categoria C/6, classe 3, mq 31, superficie catastale totale mq 36, Via Eugenio Montale n. Snc, Piano S1, Rendita euro 56,04.

C'è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali aggiornate al 18/05/2022.

La parte eseguita all'atto della notifica del pignoramento era intestataria degli immobili staggiti in forza dell'atto di compravendita trascritto a Fermo in data 26/11/2008 al n. 7130 r.p.

Non esistono comproprietari indivisi in quanto il debitore con il citato atto ha acquistato la piena proprietà.

Dalla certificazione notarile depositata in atti dal creditore procedente si evince:

1) X X ha acquistato dalla società dato oscurato gli immobili oggetto di vendita con atto di compravendita trascritto a Fermo in data 26/11/2008 al n. 7130 r.;

- alla suddetta società l'intera proprietà del terreno di mq 985 (particella 343 del foglio27) è pervenuta dall'impresa edile dato oscurato. con l'atto di compravendita trascritto il 24/11/2004 al n. 6086 r.p.;

- a quest'ultima società l'intera proprietà del terreno di mq 985 (particella 343 del foglio27) è pervenuta dal sigr. dato oscurato – titolo personale - con l'atto di compravendita trascritto il 30/12/1994 al n. 5512 r.p.

2) sulle unità immobiliari staggite gravano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2008 al n. 2390 r.p. (derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario) a favore della Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno spa contro X X (nato a Sant'Elpidio a Mare il 17/06/1972), credito capitale euro 151.488,00, credito totale euro 227.232,00, durata anni 30;

- pignoramento trascritto in data 26/01/2015 al n. 532 r.p. a favore della Banca dell'Adriatico che ha attivato la suddetta procedura .

I citati gravami sono le uniche formalità pregiudizievoli che gravano sugli immobili staggiti come risulta dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 18/05/2022 eseguita su nominativo dell'esecutato.



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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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: €. 550,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 205,16

Ulteriori avvertenze:

Come da dichiarazione dell'amministratore del condominio le spese annue ordinarie sono variabili in base ai bilanci che l'assemblea andrà ad approvare di anno in anno, si possono considerare a circa euro 550,00 annui.

Per il quesito " eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni l'amministratore in data 23.05.2022 ha risposto : " AD OGGI IL SIG. X DEVE AL CONDOMINIO CASTELLANO EURO 205,16 DI SPESE CONDOMINIALI CON TERMINI GIA' SCADUTI + EURO 319,24 DI SPESE CONDOMINIALI OVE E' ANCORA NEI TERMINI PER POTER SALDARE ".

Come da PEC in data 23.05.2022 dell'amministratore protempore Sig. dato oscurato che si allega, " per l'esercizio 2022 le spese del Sig. X si attestano ad euro 399,05 l'importo variabile di esercizio in esercizio a seconda dei servizi non obbligatori (come ad esempio pulizia, assicurazione fabbricato, ecc) che possono essere deliberati in assemblee ordinarie future. La sussistenza dieventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto: Ad oggi nessuna.

Sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati l'amministratore ha risposto che " nessuno per quanto sia di mia competenza dover conoscere "

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto di vendita, costituenti un Unico Lotto, fanno parte di un fabbricato sito nel Comune di Sant'Elpidio a Mare, località Castellano, alla via Eugenio Montale n. 17, e precisamente:

- appartamento al Piano Primo descritto al catasto fabbricati del suddetto Comune al **foglio 27 particella 500 subalterno 16**, categoria A/2, classe 4, vani 5, superficie catastale totale mq 92, totale escluse aree scoperte mq 84, Via Eugenio Montale n. Snc, Piano 1, Rendita euro 229,82;

- locale uso garage descritto al catasto fabbricati del citato Comune al **foglio 27 particella 500**



subalterno 5, categoria C/6, classe 3, mq 31, superficie catastale totale mq 36, Via Eugenio Montale n. Snc, Piano S1, Rendita euro 56,04.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Sant'Elpidio a Mare è emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di vendita è stato costruito successivamente al 02/09/1967.

Da accertamenti presso Agenzia delle Entrate come da dichiarazione rilasciata che si allega, alla data del 27.05.2022 a nome di X X e moglie dato oscurato " NON RISULTANO CONTRATTI IN VIGORE".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 52/05 Prot. 1255**, intestata a dato oscurato, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE , rilasciata il 28/04/2005

N. 52-a / 2008, intestata a dato oscurato, per lavori di VARIANTE PERMESSO 52/05 "COSTRUZIONE FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE" PER AMPLIAMENTO PIANO INTERRATO MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE , rilasciata il 04/04/2008

AGIBILITA' COME RIPORTATA IN ATTO **N. 09268**, intestata a A.M.A. Costruzioni srl , rilasciata il 23/04/2008 dato oscurato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve difformità su divisorio interne all'unità immobiliare (normativa di riferimento: DPR 380/ 2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 8 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

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

Costi di regolarizzazione:

- Per Aggiornamento Planimetria Catastale : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE VIA EUGENIO MONTALE SNC, FRAZIONE
CATELLANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE VIA EUGENIO MONTALE SNC, frazione CATELLANO per la quota di 1/1 di piena proprietà (X X)

Il bene oggetto di valutazione è sito nel comune di Sant'Elpidio A Mare - frazione Castellano, in Via Eugenio Montale snc. La porzione oggetto di valutazione, formata da appartamento di civile abitazione e garage è sita su un fabbricato condominiale costruito nel 2005 tipico del luogo, con struttura in cemento armato portante, tamponatura in laterizio in parte con mattoni a vista, il restante, intonaco con tinteggiatura di colore giallo, possiede ascensore condominiale, impianti autonomi, accessibile anche da scala esterna ben funzionale e stabile. Internamente il bene si trova in buone condizioni di manutenzione e finiture. Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due camere oltre balconi formano il bene in oggetto. Al PS1 si sviluppa il locale garage con saracinesca in ferro basculante, pavimento in cls con finitura al quarzo, intonaco alle pareti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 1, scala UNICA , ha un'altezza interna di 2,70 METRI .Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 500 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 229,82 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO MONTALE SNC, piano: 1, intestato a X X
- foglio 27 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 56,04 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO MONTALE SNC , piano: S1, intestato a X X

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





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NON PRESENTI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene al suo interno è formato da un appartamento costituito da zona giorno : soggiorno, cucina, le finiture sono buone, pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, esterni persiane in alluminio orientabili di colore verde scuro, tinteggiature alle pareti, opere in cartongesso, impianto allarme, porte in legno, finiture buone. La zona notte è formata da due camere, bagno, pavimentazioni in parquet laminato, bagno, stesse finiture della zona giorno. Il tutto è visibile da ampia documentazione fotografica allegata alla presente valutazione.





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT



Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA PIER PAOLO PASOLINI - FRAZIONE CASTELLANO

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.827,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: ATTICO

Indirizzo: FRAZIONE CASTELLANO

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 1.452,99 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2022

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: FRAZIONE CASTELLANO

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 801,28 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del "più probabile valore di mercato"; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un'ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l'analisi della domanda e dell'offerta di beni analoghi.

Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;
- d la tipologia edilizia;
- e l'influenza dei fattori esterni ambientali;
- f la superficie.



La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima “sintetico” oppure “analitico”.

PROCEDIMENTO DI STIMA “SINTETICO”

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell’immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all’epoca della stima.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq).

Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 25% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne.

SUPERFICIE DELLE UNITA’ IMMOBILIARI E PERTINENZE

Il sottoscritto CTU ritiene di utilizzare la superficie catastale specificata in visura per la determinazione del valore immobiliare del bene.

MQ Appartamento 92 x coefficiente ragguaglio 1 = MQE 92,00

MQ Garage 31 x coefficiente ragguaglio 0,50 = MQE 15,50

TOTALE SUPERFICIE UNITA’ 92,00 + 15,50 = 107,50

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ mq 1.600,00 pertanto

m.q equivalenti 107,50 x €/ m.q. 1.600,00 = € 172.000,00

Il sottoscritto MARCOTULLI Geometra GIANLUCA ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell’immobile oggetto di valutazione ammonta a complessivi euro

€ 172.000,00 (centosettantaduemila/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	172.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 172.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 172.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La scelta del criterio di stima avviene tenendo in considerazione oltre alla ragione pratica per la quale si richiede la valutazione (vendita, costruzione, ristrutturazione) anche dalle caratteristiche tecniche del bene stesso; ne deriva quindi che il criterio di stima adottato influirà direttamente sul valore stimato del bene.

Il criterio di stima più ricorrente nella pratica professionale per edifici di civile abitazione e commerciali è quello del “*più probabile valore di mercato*”; il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un bene economico, rapporto che si realizza in funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste quindi, nel determinare il più probabile prezzo che potrà avere il bene in oggetto in un’ipotesi di collocazione sul mercato, attraverso l’analisi della domanda e dell’offerta di beni analoghi.



Le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un fabbricato sono da individuarsi tra le seguenti:

- a locazione;
- b l'epoca di costruire;
- c la destinazione;
- d la tipologia edilizia;
- e l'influenza dei fattori esterni ambientali;
- f la superficie.

La stima del più probabile valore di mercato di un immobile può essere eseguita attraverso il procedimento di stima "sintetico" oppure "analitico".

PROCEDIMENTO DI STIMA "SINTETICO"

Il procedimento di stima sintetico consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per le quali siano disponibili i prezzi di compravendita riferiti all'epoca della stima.

I prezzi di raffronto vanno riferiti ad un parametro unitario, che nel caso di civile abitazione in oggetto, è rappresentato dallo sviluppo della superficie utile-lorda in metri quadri (mq).

Le superficie esterne, come balconi e terrazzi, porticati sono considerate per il 25% di quelle interne, mentre i box, garage, cantine, sottotetti e locali tecnici sono considerate per il 50% di quelle interne.

SUPERFICIE DELLE UNITA' IMMOBILIARI E PERTINENZE

Il sottoscritto CTU ritiene di utilizzare la superficie catastale specificata in visura per la determinazione del valore immobiliare del bene.

MQ Appartamento 92 x coefficiente ragguaglio 1 = MQE 92,00

MQ Garage 31 x coefficiente ragguaglio 0,50 = MQE 15,50

TOTALE SUPERFICIE UNITA' 92,00 + 15,50 = 107,50

VALORI

Da accertamenti svolti nel mercato il prezzo medio di riferimento di fabbricato simile al bene in oggetto è di €/ mq 1.600,00 pertanto

m.q equivalenti 107,50 x €/ m.q. 1.600,00 = € 172.000,00

Il sottoscritto MARCOTULLI Geometra GIANLUCA ritiene che il più probabile valore veniale complessivo dell'immobile oggetto di valutazione ammonta a complessivi euro

€ 172.000,00 (centosettantaduemila/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno , ufficio del registro di Fermo , conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Sant'Elpidio A Mare

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	172.000,00	172.000,00
				172.000,00 €	172.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:



Il bene - UNICO LOTTO è valutato per l'intero 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 169.000,00

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 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: €. 205,16

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 168.794,84

data 12/12/2022

il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI

