



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL UNIPERSONALE, CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ENRICO PANNAGGI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

CF:FSTLSN80A29A271G
con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA MARCHETTI, 21
telefono: 0733784076
fax: 0733784076
email: info@studiotecnicofaustini.it
PEC: alessandro.faustini1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 80/82, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo sottostrada di un edificio di cinque piani in totale (due seminterrati e tre fuori terra), realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura e solai in latero-cemento. Esternamente l'edificio risulta essere in ottimo stato conservativo e, ad esclusione del secondo piano sottostrada, si presenta con mattoncini a faccia vista nelle facciate. Mentre l'interno dell'unità immobiliare, risultato anch'esso in ottimo stato conservativo, è caratterizzato da infissi esterni ed interni in alluminio anodizzato e vetro singolo; pavimento interno in marmo, sia negli uffici che nel laboratorio e pavimento con rivestimento in gress nei locali adibiti a servizi igienici; impianto elettrico; impianto termico a radiatori e caldaia a servizio degli uffici e dei locali adibiti a spogliatoio e wc; impianto di raffrescamento per il laboratorio. Tutti gli impianti sono risultati visibilmente a norma. Le corti esterne si presentano con pavimento in marmo e cemento, recintate verso strada e verso altra proprietà con muretti in cemento armato e cancelli in ferro.

L'unità immobiliare è composta da un ampio laboratorio con superfici vetrate esposte prevalentemente a ovest, a cui ci si accede da un ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest superando un disimpegno che conduce anche al blocco uffici, da un ingresso pedonale esterno posto nel lato sud (in quest'ultimo non è possibile accederci dalla strada in quanto non è presente la scala esterna) e direttamente dal locale deposito disposto a sud; locali adibiti a spogliatoi, wc e depositi, oltre al locale compressore, ubicati nel lato est dell'immobile a cui ci si accede soltanto dall'interno del laboratorio; locale deposito posto nel lato nord dell'immobile, a cui ci si accede da un'ampia vetrata esterna posta nel lato ovest e uffici con annesso wc ubicati tra il deposito ed il laboratorio, a cui ci si accede sia direttamente dal deposito che dall'ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest dell'edificio superando un disimpegno che conduce anche all'accesso pedonale al laboratorio. Nell'angolo nord-ovest e nel lato sud del Lotto oggetto di stima sono presenti aree esterne a cui ci si accede, rispettivamente, tramite un cancello in ferro carrabile e un cancelletto in ferro pedonale direttamente dalla strada, entrambi con apertura elettrica; tramite uscita diretta dal laboratorio in quanto, come già detto sopra, la scala presente agli atti amministrativi che permetterebbe l'accesso all'area esterna dalla strada, di fatto non risulta realizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, ha un'altezza interna di cm 328. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.720,97 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Orsola n.67, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica n. 18624.1 del 23/08/2019 Pratica n. MC0047755 in atti dal 23/08/2019

Coerenze: l'unità confina a Nord con la strada pubblica; a Est risulta completamente interrata; a Sud. confina con altra proprietà Part. 175; a Ovest in parte con la strada pubblica e in parte con la corte comune sub. 8

si precisa che il sub. 15 è graffiato con il sub. 6

L'intero edificio sviluppa cinque piani, tre piani fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1977.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.100,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 521.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 520.000,00
Data della valutazione:	15/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2021, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 01/02/2021 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di (vedi note).

estratto dal contratto riguardo l'importo dichiarato: "...per il periodo dal 01/02/2021 al 31/12/2021, il prezzo della locazione è stabilito in euro 11.000,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere, in undici rate mensili di euro 1.000,00 cadauna; per il periodo dal 01/01/2022 al 31/12/2023, il prezzo della locazione è stabilito in euro 30.000,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere, in ventiquattro rate mensili di euro 1.250,00 cadauna; per il periodo dal 01/01/2024 al 31/01/2027, il prezzo della locazione è stabilito in euro 55.000,00, che il conduttore si obbliga a corrispondere, in trentasette rate mensili di euro 1.500,00 cadauna...."

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Trascrizione NN.1595/1154 del 01/02/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da accertamento simulazione atti del 20/01/2012 - numero di repertorio 707/2011 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Macerata, a favore di I.FI.M. SpA (C.F.: 00291910636) contro

Trascrizione NN.5273/3751 del 17/04/2012 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da accertamento simulazione atti del 03/04/2012 - numero di repertorio 3407 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Macerata, a favore di Banca delle Marche SpA (C.F.: 01377380421) contro

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

fondo patrimoniale, registrata il 05/02/2007 a Corridonia ai nn. 199659/22888, trascritta il 14/02/2007 a Corridonia ai nn. 2922/1839, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

ANNOTAZIONE presentata il 30/11/2018 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 1709 Registro generale n. 13673 Tipo di atto: 0725 - RESTRIZIONE DI BENI ANNOTAZIONE presentata il 23/11/2022 Servizio di P.I. di MACERATA Registro particolare n. 2914 Registro generale n. 18406 Tipo di atto: 0717 - INEFFICACIA PARZIALE

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, registrata il 26/02/2002 a Corridonia ai nn. 162908/16679, iscritta il 01/03/2002 a Corridonia ai nn. 2835/489, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 464.000,00.

Importo capitale: € 232.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 20/03/2007 a Teramo ai nn. 325, iscritta il 23/03/2007 a Teramo ai nn. 4981/1118, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 299.000,00.

Importo capitale: € 242.310,46

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 25/05/2007 a Macerata ai nn. 616/2007, iscritta il 26/05/2007 a Macerata ai nn. 9018/2096, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 215.000,00.

Importo capitale: € 168.786,25

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 26/02/2002 a Corridonia ai nn. 162908/16679, iscritta il 09/02/2022 a Corridonia ai nn. 1760/184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - ipoteca di rinnovazione.

Importo ipoteca: € 464.000,00.

Importo capitale: € 232.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 01/02/2022 a Macerata ai nn. 246, trascritta il 09/03/2022 a Macerata ai nn. 3515/2544, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

Nessuna informazione aggiutiva.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione a costruire N. 125, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un opificio, presentata il 19/12/1974 con il n. 13345 di protocollo, rilasciata il 25/06/1977 con il n. 125 di protocollo

Concessione a costruire N. 716, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante realizzazione di un opificio, presentata il 12/04/1979 con il n. 3194 di protocollo, rilasciata il 12/07/1979 con il n. 716 di protocollo

Concessione a costruire N. 807, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di seconda variante realizzazione di un opificio, presentata il 12/09/1979 con il n. 7948 di protocollo, rilasciata il 03/11/1979 con il n. 807 di protocollo

Concessione a costruire N. 577, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di terza variante realizzazione di un opificio ed abitazione, presentata il 19/10/1983 con il n. 11852 di protocollo, rilasciata il 21/12/1983 con il n. 577 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 47, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti ai prospetti del fabbricato con lievi differenze alle quote planimetriche ed altimetriche; cambio di destinazione da soffitta ad abitazione dei due sottotetti del fabbricato, presentata il 01/04/1986 con il n. 4097 di protocollo, rilasciata il 28/01/1989 con il n. 47 di protocollo, agibilità del 19/02/1993

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona DB1 = zona di completamento a prevalenza secondaria con restrizioni dovute a compatibilità con destinazioni residenziali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria è rappresentata una scala esterna nel lato sud dell'opificio, che avrebbe dovuto collegare la corte esterna sub. 6 con l'immobile oggetto di stima sub. 15, ma che di fatto non è presente; sempre nella planimetria viene rappresentato un piccolo ripostiglio all'interno del laboratorio (a ridosso degli uffici), ma di fatto risulta un vano senza accesso e, a detta della proprietà, si tratta di una predisposizione per un montacarichi. Inoltre ci sono incongruenze tra le altezze riportate nella planimetria catastale e quelle misurate dal sottoscritto in fase di sopralluogo (normativa di riferimento: normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione procedura DoCFA con aggiornamento elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:



- Pratica DoCFA compresi diritti catastali: €.1.075,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: durante il sopralluogo si è riscontrato che: la scala esterna posta nel lato sud dell'opificio, che avrebbe dovuto collegare direttamente il piano dell'immobile oggetto della presente e la corte esterna sub.6, non è realizzata; il ripostiglio all'interno del laboratorio è senza porta in quanto, a detta dalla proprietà, trattasi di una predisposizione per il montacarichi a servizio dei diversi piani; l'altezza interna utile è pari a ml. 3,25 e in alcuni punti è pari a ml. 3,28, inferiore di 5-2 centimetri rispetto a quanto riportato nella pratica edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia, compresi diritti comunali e sanzioni: €.5.875,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 80/82

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a CORRIDONIA VIA FONTE ORSOLA 80/82, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato al piano primo sottostrada di un edificio di cinque piani in totale (due seminterrati e tre fuori terra), realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in cemento armato, tamponatura in muratura e solai in latero-cemento. Esternamente l'edificio risulta essere in ottimo stato conservativo e, ad esclusione del secondo piano sottostrada, si presenta con mattoncini a faccia vista nelle facciate. Mentre l'interno dell'unità immobiliare, risultato anch'esso in ottimo stato conservativo, è caratterizzato da infissi esterni ed interni in alluminio anodizzato e vetro singolo; pavimento interno in marmo, sia negli uffici che nel laboratorio e pavimento con rivestimento in gress nei locali adibiti a servizi igienici; impianto elettrico; impianto termico a radiatori e caldaia a servizio degli uffici e dei locali adibiti a spogliatoio e wc; impianto di raffrescamento per il laboratorio. Tutti gli impianti sono risultati visibilmente a norma. Le corti esterne si presentano con pavimento in marmo e cemento, recintate verso strada e verso altra proprietà con muretti in cemento armato e cancelli in ferro.

L'unità immobiliare è composta da un ampio laboratorio con superfici vetrate esposte prevalentemente a ovest, a cui ci si accede da un ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest superando un disimpegno che conduce anche al blocco uffici, da un ingresso pedonale esterno posto nel lato sud (in quest'ultimo non è possibile accederci dalla strada in quanto non è presente la scala esterna) e direttamente dal locale deposito disposto a sud; locali adibiti a spogliatoi, wc e depositi, oltre al locale compressore, ubicati nel lato est dell'immobile a cui ci si accede soltanto dall'interno del laboratorio; locale deposito posto nel lato nord dell'immobile, a cui ci si accede da un'ampia vetrata esterna posta nel lato ovest e uffici con annesso wc ubicati tra il deposito ed il laboratorio, a cui ci si accede sia direttamente dal deposito che dall'ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest dell'edificio superando un disimpegno che conduce anche all'accesso pedonale al laboratorio.



Nell'angolo nord-ovest e nel lato sud del Lotto oggetto di stima sono presenti aree esterne a cui ci si accede, rispettivamente, tramite un cancello in ferro carrabile e un cancelletto in ferro pedonale direttamente dalla strada, entrambi con apertura elettrica; tramite uscita diretta dal laboratorio in quanto, come già detto sopra, la scala presente agli atti amministrativi che permetterebbe l'accesso all'area esterna dalla strada, di fatto non risulta realizzata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, ha un'altezza interna di cm 328. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 171 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.720,97 Euro, indirizzo catastale: Via Fonte Orsola n.67, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica n. 18624.1 del 23/08/2019 Pratica n. MC0047755 in atti dal 23/08/2019

Coerenze: l'unità confina a Nord con la strada pubblica; a Est risulta completamente interrata; a Sud. confina con altra proprietà Part. 175; a Ovest in parte con la strada pubblica e in parte con la corte comune sub. 8

si precisa che il sub. 15 è graffiato con il sub. 6

L'intero edificio sviluppa cinque piani, tre piani fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono centro storico di Corridonia). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

buono 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[236,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230914-043015-87592 registrata in data 14/09/2023

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
Opificio	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00



Totale:	1.100,00	1.100,00
----------------	-----------------	-----------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI anno 2022 - II° semestre (14/09/2023)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 500,00

Borsino Immobiliare (14/09/2023)

Valore minimo: 289,00

Valore massimo: 568,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore medio di mercato da attribuire all'opificio oggetto della presente stima, prendendo in considerazione le finiture interne e le dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo il valore medio calcolato tra i valori massimi scaturiti dalle interveniste.

Pertanto il valore unitario per la determinazione del più probabile valore di mercato sarà pari a: $(500,00 + 568,00):2 = \text{€}/\text{mq. } 534,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.100,00 x 534,00 = **587.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 587.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 587.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore medio di mercato da attribuire all'opificio oggetto della presente stima, prendendo in considerazione le finiture interne e le dotazioni impiantistiche, si ritiene congruo il valore medio calcolato tra i valori massimi scaturiti dalle interveniste agli osservatori dei mercati.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / Borsino Immobiliare

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	laboratorio artigianale	1.100,00	0,00	587.400,00	587.400,00
				587.400,00 €	587.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Premesso che l'unità immobiliare è composta da un ampio laboratorio con superfici vetrate esposte prevalentemente a ovest, a cui ci si accede da un ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest superando un disimpegno che conduce anche al blocco uffici, da un ingresso pedonale esterno posto nel lato sud (in quest'ultimo non è possibile accederci dalla strada in quanto non è presente la scala esterna) e direttamente dal locale deposito disposto a sud; locali adibiti a spogliatoi, wc e depositi, oltre al locale compressore, ubicati nel lato est dell'immobile a cui ci si accede soltanto dall'interno del laboratorio; locale deposito posto nel lato nord dell'immobile, a cui ci si accede da un'ampia vetrata esterna posta nel lato ovest e uffici con annesso wc ubicati tra il deposito ed il laboratorio, a cui ci si accede sia direttamente dal deposito che dall'ingresso pedonale esterno posto nel lato ovest dell'edificio superando un disimpegno che conduce anche all'accesso pedonale al laboratorio. Nell'angolo nord-ovest e nel lato sud del Lotto oggetto di stima sono presenti aree esterne a cui ci si accede, rispettivamente, tramite un cancello in ferro carrabile e un cancelletto in ferro pedonale direttamente dalla strada, entrambi con apertura elettrica; tramite uscita diretta dal laboratorio in quanto, come già detto sopra, la scala presente agli atti amministrativi che permetterebbe l'accesso all'area esterna dalla strada, di fatto non risulta realizzata.

Tutto ciò premesso, a detta del sottoscritto, l'immobile risulterebbe comodamente divisibile tramite modeste opere edili e senza recare pregiudizio igienico-sanitario, ma comunque comporterebbe interventi onerosi al momento della divisione degli impianti elettrico, idrico e termico.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 58.740,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.950,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 521.710,00

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 1.710,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 520.000,00



data 15/09/2023

il tecnico incaricato
Geom. ALESSANDRO FAUSTINI

