



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ORTLES 21 S.R.L. E PER ESSA QUALE PROCURATRICE CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. LORENZO PINI

CUSTODE:
AVV. MASSANELLI MARIA MICHELA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO ERCOLANI

CF:RCLFNC84D26L500J
con studio in PESARO (PU) via campo sportivo 50
telefono: 0721422161
email: ingfrancescoercolani@gmail.com
PEC: francesco.ercolani2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MONTELABBATE via Ripe, della superficie commerciale di **440,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa singola di tre piani fuori terra e garages al piano seminterrato. La proprietà va da cielo a terra e si compone di seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto collegati da scala interna. Si completa con lo scoperto esclusivo tutto intorno al fabbricato. Al piano seminterrato troviamo due ampi vani destinati a garage, il vano scala ed il vano centrale termica accessibile dall'esterno. Al piano terra abbiamo un bagno, la zona cucina/pranzo ed un portico che alla data del sopralluogo risulta completamente verandato (vedi capitolo difformità) ed i balconi. Tramite scala interna si accede al piano primo dove troviamo due bagni, tre camere in disimpegno, la cucina, il soggiorno ed i balconi. Al piano secondo sottotetto abbiamo un bagno, due vani a destinazione ripostiglio e un grande terrazzo su retro con un pergolato in legno. A piano terra troviamo sull'esterno davanti al portico verandato una tettoia con struttura in acciaio (vedi capitolo difformità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S - T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 47 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 62,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 43 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	440,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.434,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 416.400,00
Data della valutazione:	13/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal Debitore *** DATO OSCURATO *** insieme al figlio e al marito.

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**, iscritta il 01/07/2013 a PESARO ai nn. 6738/1163, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 216.000,00 €

Importo capitale: 120.000,00 €

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/01/2019 a PESARO ai nn. 686/109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00 €

Importo capitale: 10.694,83 €

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 05/02/2019 a PESARO ai nn. 1217/206, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 15.000,00 €

Importo capitale: 10.694,83 €

In rettifica alla precedente iscritta

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 22/12/2021 a PESARO ai nn. 18004/12265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 17/05/2022 a PESARO ai nn. 6791/4605, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 7/9, in forza di atto di divisione (dal 27/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di NOTAIO FERRI GIUSEPPE ai nn. 132766/22022 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a PESARO ai nn. 20459/10520.

Rettificato con atto di divisione del 28/04/2011 ricevuto dal Notaio Ferri Giuseppe, in Pesaro(PS), numero 136630/24743 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Pesaro in data 17/05/2011 ai numeri 5999/3507

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/11/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/11/1994 fino al 19/10/2006), con atto stipulato il 25/11/1994 a firma di NOTAIO FERRI GIUSEPPE ai nn. 99442 di repertorio, trascritto il 26/11/1994 a PESARO ai nn. 10055/6298

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/2006 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 19/10/2006, trascritto il 04/01/2007 a PESARO ai nn. 213/158.
Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro in data 17/05/2011 ai numeri 5998/3506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/2006 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 19/10/2006, trascritto il 04/01/2007 a PESARO ai nn. 213/158.
Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro in data 17/05/2011 ai numeri 5998/3506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/2006 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 19/10/2006, trascritto il 04/01/2007 a PESARO ai nn. 213/158.
Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro in data 17/05/2011 ai numeri 5998/3506

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 19/10/2006 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 19/10/2006, trascritto il 04/01/2007 a PESARO ai nn. 213/158.
Eredità accettata con accettazione tacita di eredità trascritta a Pesaro in data 17/05/2011 ai numeri 5998/3506

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E - Aree ad uso agricolo "E" (Art. 6.8 NTA)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

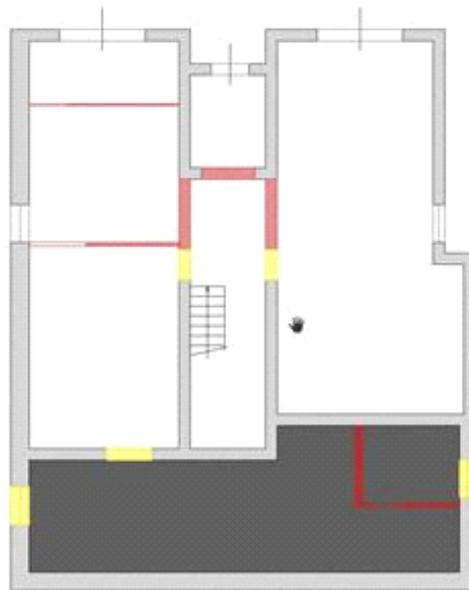
CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano seminterrato il vano tecnico inaccessibile è stato reso accessibile ed utilizzabile tramite la realizzazione di porta di accesso e di due finestre dentro bocche di lupo, in questo ambiente è stato creato anche un bagno. Sempre al piano seminterrato è stata realizzata una diversa distribuzione delle aperture sulle pareti portanti, probabilmente contestualmente all'edificazione dell'edificio, e aggiunte pareti divisorie a suddivisione del vano principale.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato dei luoghi comprensivo di demolizione bagno e smaltimento rifiuti, chiusura porta, chiusura finestre, riempimento bocche di lupo e ripristino delle finiture.: €2.000,00



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

CRITICITÀ: BASSA

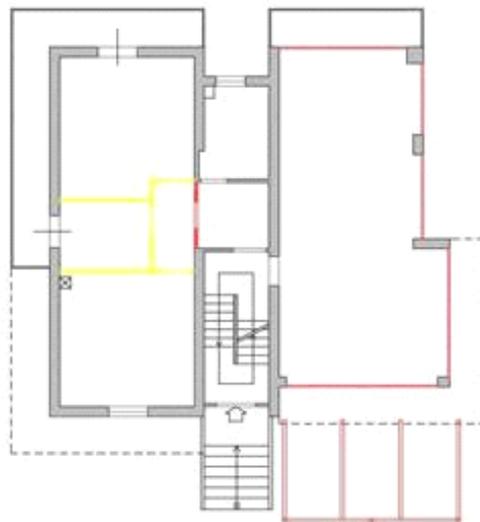
Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia con struttura in acciaio e pannelli sandwich al piano terra

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La tettoia in sè potrebbe essere sanata con sanzione in quanto inferiore al 15% della SUL prevista (art.2.11 NTA), ma in zona agricola rif. art.6.8.2 NTA riguardo il soddisfacimento dei criteri compositivi e materiali ammessi (coppi e pendenza) la copertura della tettoia esistente è in contrasto con le prescrizioni. Rimane quindi la possibilità di rimuovere i pannelli esistenti e lasciare la struttura come pergolato.

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

Costi di regolarizzazione:

- rimozione e smaltimento pannelli di copertura tettoia: €400,00



PIANTA PIANO TERRA

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il porticato a piano terra è stato chiuso a creare nuovo volume.

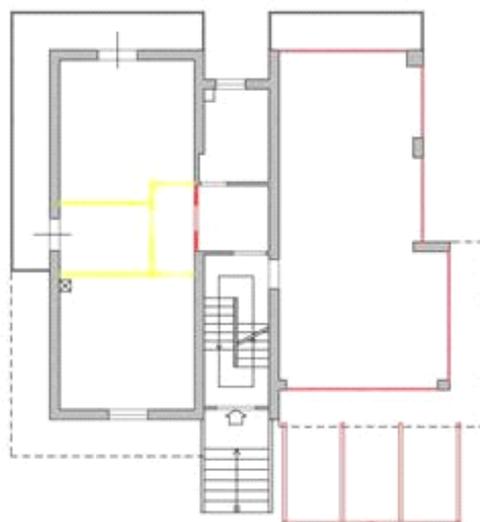
Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'intervento può realizzarsi tramite piano casa con recupero di volumetria non superiore al 20%. I costi stimati risultanti dalla somma del costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione (raddoppiati per sanzione art.36), più la monetizzazione sono di circa 13.000,00 escluse le spese tecniche. (ipotesi di calcolo: NUOVA COSTRUZIONE, ZONA AGRICOLA, CLASSE XI, TIPOLOGIA 4A variazione di destinazione, monetizzazione parcheggi non necessaria)

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

Costi di regolarizzazione:

- piano casa portico (costo costruzione, oneri, monetizzazioni): €13.000,00
- spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: entro 31/12/2024



PIANTA PIANO TERRA

CRITICITÀ: BASSA

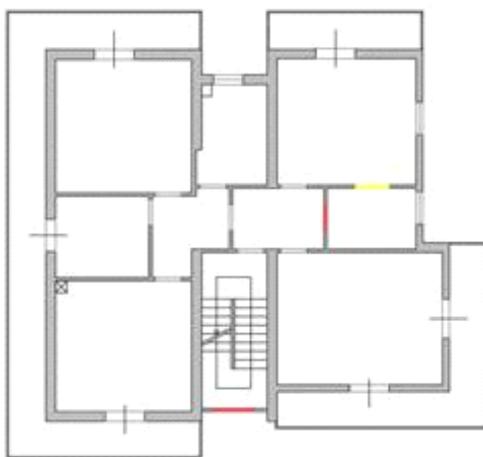
Sono state rilevate le seguenti difformità: Ad ogni piano sono state rilevate difformità nella distribuzione delle pareti interne e nelle aperture. Al piano seminterrato tali differenze coinvolgono anche pareti portanti. Al piano sottotetto si rilevano anche differenze nelle finestre (nuova finestra aperta sul lato, finestre chiuse in corrispondenza del terrazzo sul retro).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche prospettiche art.37, per modifiche interne, con dichiarazione di idoneità statica per gli interventi sulle strutture portanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche SCIA in sanatoria: €2.500,00
- spese tecniche idoneità statica: €1.500,00
- sanzione art.37: €516,00
- sanzione opere interne: €1.000,00



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO SOTTOTETTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si veda difformità in edilizia

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale delle planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- versamento al catasto (50,00 x4): €200,00
- spese tecniche (350,00 x4): €1.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTELABBATE VIA RIPE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a MONTELABBATE via Ripe, della superficie commerciale di **440,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di casa singola di tre piani fuori terra e garages al piano seminterrato. La proprietà va da cielo a terra e si compone di seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto collegati da scala interna. Si completa con lo scoperto esclusivo tutto intorno al fabbricato. Al piano seminterrato troviamo due ampi vani destinati a garage, il vano scala ed il vano centrale termica accessibile dall'esterno. Al piano terra abbiamo un bagno, la zona cucina/pranzo ed un portico che alla data del sopralluogo risulta completamente verandato (vedi capitolo difformità) ed i balconi. Tramite scala interna si accede al piano primo dove troviamo due bagni, tre camere in disimpegno, la cucina, il soggiorno ed i balconi. Al piano secondo sottotetto abbiamo un bagno, due vani a destinazione ripostiglio e un grande terrazzo su retro con un pergolato in legno. A piano terra troviamo sull'esterno davanti al portico verandato una tettoia con struttura in acciaio (vedi capitolo difformità).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S - T - 1 - 2. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 47 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 23 mq, rendita 62,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 43 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 17 particella 47 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 686,89 Euro, indirizzo catastale: VIA RIPE, piano: S1 - T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di casa singola di tre piani fuori terra e garages al piano seminterrato. E' realizzato con struttura portante in muratura di mattoni forati e pilastri in ca per i piani fuoriterra ed in cemento armato per il seminterrato, con solai di piano e di copertura in laterocemento, scale a soletta in cemento armato. Esternamente ha finitura ad intonaco con infissi e scuroni in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, ad eccezione del retro dove si evidenziano segni di ruggine sui parapetti dei balconi e assenza del tinteggio alla base, in più si segnala crollo parziale del muretto di chiusura del ballatoio esterno. La proprietà va da cielo a terra e si compone di seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo sottotetto collegati da scala interna. Si completa con lo scoperto esclusivo tutto intorno al fabbricato.

Al piano seminterrato troviamo due ampi vani destinati a garage, il vano scala ed il vano centrale termica accessibile dall'esterno. Al piano terra abbiamo un bagno, la zona cucina/pranzo ed un portico che alla data del sopralluogo risulta completamente verandato (vedi capitolo difformità) ed i balconi. Tramite scala interna si accede al piano primo dove troviamo due bagni, tre camere in disimpegno, la cucina, il soggiorno ed i balconi. Al piano secondo sottotetto abbiamo un bagno, due vani a destinazione ripostiglio e un grande terrazzo su retro con un pergolato in legno. A piano terra troviamo sull'esterno davanti al portico verandato una tettoia con struttura in acciaio (vedi capitolo difformità). Internamente la condizione di manutenzione e lo stato di conservazione sono discreti, le finiture sono nella media.



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
Piano seminterrato	127,00	x	50 %	=	63,50

Piano sottotetto h>1,5m	74,50	x	50 %	=	37,25
Piano terra	76,70	x	100 %	=	76,70
Balconi piano terra	20,50	x	30 %	=	6,15
Porticato piano terra verandato	50,00	x	100 %	=	50,00
Piano primo	127,00	x	100 %	=	127,00
Balconi piano primo	44,80	x	30 %	=	13,44
Terrazzo piano sottotetto	16,50	x	30 %	=	4,95
Scoperto esclusivo	344,00	x	10 %	=	34,40
Scoperto esclusivo eccedenza	1.378,00	x	2 %	=	27,56
Totale:	2.259,00				440,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

A seguito dell'analisi condotta in zona, tenuto conto di tutti gli elementi precedentemente esposti, si ritiene che 1.000,00 euro/mq sia un valore attendibile in quanto media tra 900,00 euro/mq e 1.100,00 euro/mq, valori minimi e massimi emersi nelle indagini, considerando lo stato di manutenzione generale in cui versa il fabbricato. Per confermare la legittimità del valore proposto è stato consultato l' O.M.I., l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che pubblica un range di riferimento di prezzi per la zona di ubicazione dell'immobile. I valori indicati in riferimento al 2° semestre del 2021 per il Comune di Montelabbate, zona R1/Extraurbana/AGRICOLA COLLINARE CON PRESENZA DI VILLE variano da 950,00 a 1.400,00 euro/mq per la tipologia abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, quindi il prezzo scelto di 1.000,00 euro/mq risulta compreso nel range indicato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 440,95 x 1.000,00 = **440.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 440.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 440.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per sviluppare la valutazione di stima si utilizzerà il procedimento estimativo diretto o sinteticocomparativo che consiste sostanzialmente nella ricerca del più probabile valore venale del

fabbricato attraverso un attento esame del mercato delle contrattazioni immobiliari della zona per fabbricati simili per caratteristiche tipologiche-ubicazionali, di epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di finitura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTELABBATE, agenzie: PESARO, VALLEFOGLIA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ed inoltre: F.I.A.I.P. 2021 - Comune di Montelabbate

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	villa singola	440,95	0,00	440.950,00	440.950,00
				440.950,00 €	440.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 24.516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 416.434,00**

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: **€ 34,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 416.400,00**

data 13/12/2022

il tecnico incaricato
FRANCESCO ERCOLANI