



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 44/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Matteo Giaccaglia**

CF:GCCMTT74A23E388G

con studio in MACERATA (MC) VIA MARCHE, 14

telefono: 0733264263

fax: 0733264263

email: matteo.giaccaglia@gmail.com

PEC: matteo.giaccaglia@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 44/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MACERATA Borgo Sforzacosta 151, frazione SFORZACOSTA, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato al piano terra di un fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Macerata nella frazione di Sforzacosta con destinazione civile abitazione ricadente all'interno del PRG del Comune di Macerata in "zona residenziale di ristrutturazione e completamento" regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione e classificato come fabbricato tipo A2 ricadente nella Zona di Recupero n. 6 d"Sforzacosta".

Il fabbricato, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato oggetto di una manutenzione straordinaria a partire dall'anno 2005; tale manutenzione ha previsto il rifacimento del solaio di copertura con sostituzione di travi e travicelli in legno, la sostituzione degli infissi esterni ed interni, la realizzazione al piano terra di un solaio areato.

I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti in base alle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1181 del 13/01/2005;
- D.I.A. prot. 36728 del 10/08/2005;
- D.I.A. prot. 10889 del 13/03/2006;
- D.I.A. prot. 42325 del 07/10/2006;
- Comunicazione di attività edilizia libera prot. 10728 del 10/03/2011.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e presenta delle mostre in mattoni posti di testa sopra tutte le aperture. Inoltre è presente una zoccolatura, anch'essa in mattoni, alta circa 50-60 cm da terra che si sviluppa lungo tutto il perimetro. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

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

- foglio 114 particella 14 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: BORGO SFORZACOSTA N. 149-151, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 18/09/2007 Pratica n. MC0230102 in atti del 18/09/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE

Coerenze: Strada pubblica, vicolo comune, corte, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/04/2024</b>

### **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da GINSOL Società a responsabilità limitata semplificata con contratto di affitto tipo 30 anni, stipulato il 11/03/2019, con scadenza il 05/03/2049, trascritto il 13/03/2019 a Macerata ai nn. 2360 Registro Particolare ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 2400,00 annui.

Nel contratto di affitto del 11/03/2019, allegato alla presente perizia, si riporta testualmente "Il locatore dichiara di aver ricevuto dalla società conduttrice, alla quale rilascia quietanza di saldo, la somma complessiva di € 126000,00 corrispondente ai canoni relativi all'intera durata trentennale della locazione di entrambi gli immobili". Per quanto riguarda l'immobile sito in borgo Sforzacosta n. 151 oggetto della presente perizia l'importo del canone annuo ammonta ad € 2400,00 e per la durata trentennale della locazione ammonta ad € 72000,00

Pertanto l'importo dichiarato relativo al canone di affitto è stato completamente versato al debitore [REDACTED] in sede di stipula del contratto di affitto ultranovennale.

### **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:*

locazione, stipulata il 11/03/2019 a firma di Notaio AMELIA SALVI ai nn. 26744/15725 di repertorio, trascritta il 13/03/2019 a MACERATA ai nn. 2360 registro particolare, a favore di GINSOL SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA, contro [REDACTED], derivante da ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.

Contratto di locazione di anni 30 con facoltà per il conduttore di recedere al termine del primo anno e così via al termine degli anni successivi con preavviso di 6 mesi da inviare mezzo lettera raccomandata AR

##### *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 27/12/2012 a firma di Notaio MANGIA RICCARDO ai nn. 728/402 di repertorio, iscritta il 02/01/2013 a MACERATA ai nn. 2 registro particolare, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro ] , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Si rileva annotazione di surrogazione n. 1205 del 18/09/2015 con la quale il credito è stato surrogato in favore della BANCA DELL'ADRIATICO SPA.

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

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 426 di repertorio, trascritta il 16/03/2022 a MACERATA ai nn. 2851 registro particolare, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro ] , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di Notaio Mangia Riccardo ai nn. 727/401 di repertorio, trascritto il 28/12/2012 ai nn. 11806 registro particolare

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

AGRO SRL per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 20/11/2003 fino al 02/08/2004), con atto stipulato il 20/11/2003 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3669 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a MACERATA ai nn. 18622/11406

IMMOBILIARE MORFEO SRL per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 02/08/2004 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 02/08/2004 a firma di Notaio MICHELE GENTILUCCI ai nn. 26139/5199 di repertorio, trascritto il 24/08/2004 a MACERATA ai nn. 13376/8489

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **DIA prot. 1181 del 13/01/2005**, intestata a Immobiliare Morfeo srl, per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 13/01/2005 con il n. prot. 1181 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. prot. 36728 del 10/08/2005**, intestata a Immobiliare Morfeo srl, per lavori di Manutenzione Straordinaria, presentata il 10/08/2005 con il n. prot. 36728 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. prot. 10889 del 13/03/2006**, intestata a Immobiliare Morfeo srl, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 13/03/2006 con il n. prot. 10889 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. prot. 42325 del 07/10/2006**, intestata a Immobiliare Morfeo srl, per lavori di Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, presentata il 07/10/2006 con il n. prot. 42325 di protocollo

Comunicazione di attività edilizia libera N. **Comunicazione di attività edilizia libera prot. 10**, intestata a Immobiliare Morfeo srl, per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 10/03/2011 con il n. prot. 10728 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MACERATA BORGO SFORZACOSTA 151, FRAZIONE SFORZACOSTA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MACERATA Borgo Sforzacosta 151, frazione SFORZACOSTA, della superficie



commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato al piano terra di un fabbricato cielo-terra sito nel Comune di Macerata nella frazione di Sforzacosta con destinazione civile abitazione ricadente all'interno del PRG del Comune di Macerata in "zona residenziale di ristrutturazione e completamento" regolata dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione e classificato come fabbricato tipo A2 ricadente nella Zona di Recupero n. 6 d"Sforzacosta".

Il fabbricato, edificato in data anteriore al 1° settembre 1967, è stato oggetto di una manutenzione straordinaria a partire dall'anno 2005; tale manutenzione ha previsto il rifacimento del solaio di copertura con sostituzione di travi e travicelli in legno, la sostituzione degli infissi esterni ed interni, la realizzazione al piano terra di un solaio areato.

I lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti in base alle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. prot. 1181 del 13/01/2005;
- D.I.A. prot. 36728 del 10/08/2005;
- D.I.A. prot. 10889 del 13/03/2006;
- D.I.A. prot. 42325 del 07/10/2006;
- Comunicazione di attività edilizia libera prot. 10728 del 10/03/2011.

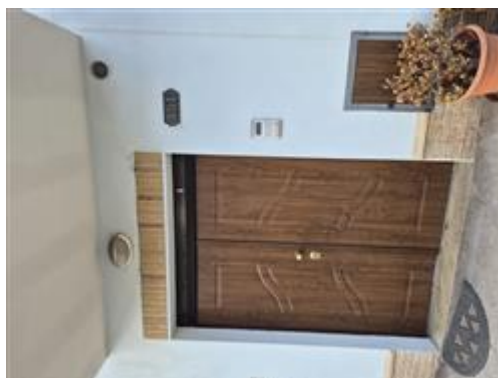
Esternamente il fabbricato risulta intonacato e presenta delle mostre in mattoni posti di testa sopra tutte le aperture. Inoltre è presente una zoccolatura, anch'essa in mattoni, alta circa 50-60 cm da terra che si sviluppa lungo tutto il perimetro. Complessivamente lo stato di manutenzione è buono.

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

- foglio 114 particella 14 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: BORGO SFORZACOSTA N. 149-151, piano: T, intestato a , derivante da Variazione del 18/09/2007 Pratica n. MC0230102 in atti del 18/09/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE  
Coerenze: Strada pubblica, vicolo comune, corte, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

superstrada distante 1 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'appartamento risulta suddiviso in 3 ambienti: ingresso-zona giorno, bagno e camera. La zona giorno è posta ad una quota superiore rispetto al bagno e alla camera; infatti tra l'ingresso-zona giorno e il bagno sono presenti 2 gradini e tra il bagno e la camera sono presenti altri

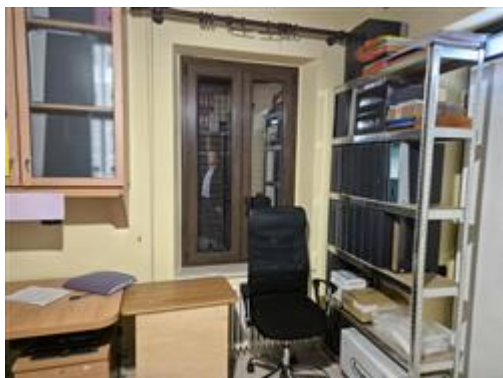


2 gradini. Gli ambienti presentano un'altezza rilevante: la zona giorno ha un'altezza di m 2.70 al di sotto delle travi in legno del solaio soprastante e di m 2,90 al di sotto del tavolato, mentre nella camera abbiamo un'altezza di m 3,40.

Le pavimentazioni sono in gres, gli infissi in pvc con vetrocamera.

Da quanto ho potuto accertare nel sopralluogo del 15/03/2024 l'unità immobiliare non è mai stata utilizzata come appartamento bensì come ufficio. Infatti l'appartamento è privo di caldaia (sono presenti i caloriferi ma non sono collegati ad un impianto termico); non è presente la cucina con relativi fornelli. L'unico impianto presente, oltre a quello idrico ed elettrico, è rappresentato da un boiler elettrico posto nella camera per l'accumulo di acqua calda sanitaria.

Complessivamente lo stato di manutenzione interna è piuttosto buono.



CLASSE ENERGETICA:



[157,31 KWh/m<sup>2</sup>/anno]





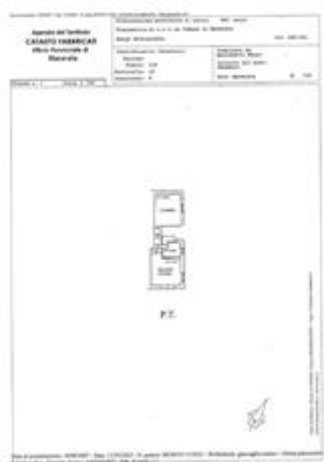
Certificazione APE N. 20240403-043023-14651 registrata in data 03/04/2024

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
Appartamento	47,00	x	100 %	=	47,00
<b>Totale:</b>	<b>47,00</b>				<b>47,00</b>



PIANO TERRA

DISEGNO IN SCALA 1:100

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/12/2023

Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/46212456/>

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Bruno Tano - Sforzacosta

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.470,59 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 10/12/2023  
Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/46286517/>  
Descrizione: Appartamento in Vendita  
Indirizzo: Via Giuseppe Peranda - Sforzacosta  
Superfici principali e secondarie: 130  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 135.000,00 pari a 1.038,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2023  
Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/47486655/>  
Descrizione: Bilocale in vendita  
Indirizzo: Via Bruno Tano - Sforzacosta  
Superfici principali e secondarie: 52  
Superfici accessorie: 28  
Prezzo: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2023  
Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/47863171/>  
Descrizione: Trilocale in vendita  
Indirizzo: Borgo Sforzacosta  
Superfici principali e secondarie: 77  
Superfici accessorie: 22  
Prezzo: 75.000,00 pari a 757,58 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2023  
Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/46901706/>  
Descrizione: Trilocale in vendita da ristrutturare  
Indirizzo: Borgo Sforzacosta 71  
Superfici principali e secondarie: 75  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 45.000,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/12/2023  
Fonte di informazione: CASA.IT - <https://www.casa.it/immobili/44174717/>  
Descrizione: Quadrilocale in vendita



Indirizzo: Via Pannaggi Sforzacosta  
 Superfici principali e secondarie: 100  
 Superfici accessorie: 24  
 Prezzo: 140.000,00 pari a 1.129,03 Euro/mq

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita  
 Data contratto/rilevazione: 27/12/2012  
 Fonte di informazione: Registro particolare n. 11806 del 28/12/2012  
 Descrizione: Immobile oggetto della presente perizia  
 Indirizzo: Borgo sforzacosta n. 151  
 Superfici principali e secondarie: 47  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 125.000,00 pari a 2.659,57 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'edificato sono stati presi come valori di riferimento quelli dell'osservatorio mercato immobiliare dell'agenzia del territorio per il Comune di Macerata e per le tipologie abitative simili a quelle oggetto di stima. Di seguito viene riportata una tabella di sintesi:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Comune: MACERATA

Fascia/zona: Periferica/BORGO SFORZACOSTA,BORGO PIEDIRIPA,C.DA BOSCHETTO,C.DA PIEVE,C.DA CHIENZI,C.DA VALTEIA,C.DA VALLEVERDE,STRADA CARRARECCIA

Codice di zona: D2 - Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)
Superficie(L/N)		
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500 min - 700 max
L		
Abitazioni CIVILI	NORMALE	850 min - 1350
max L		

Sono stati inoltre considerati alcuni annunci immobiliari (quelli desunti da CASA.IT sopra riportati) i quali riportano i seguenti valori:

- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Bruno Tano  
1.470 €/mq
- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Giuseppe Peranda  
1.038 €/mq
- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Bruno Tano  
1.000 €/mq
- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Borgo Sforzacosta  
750 €/mq
- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Borgo Sforzacosta n. 71  
600 €/mq
- Appartamento in Vendita a Sforzacosta via Pannaggi  
1.130 €/mq
- Atto di compravendita Immobile oggetto della presente perizia (Reg.Particolare n. 11806 del 28/12/2012) 2.660 €/mq



In relazione ai valori dell'Agenzia del Territorio, agli annunci immobiliari sopra riportati, e al valore dichiarato in sede di atto di compravendita Registro particolare n. 11806 del 28/12/2012, visto il buono stato di manutenzione, si ritiene che il valore di mercato dell'immobile possa essere pari a 1.800 €/mq.

Nel contratto di affitto del 11/03/2019, allegato alla presente perizia, si riporta testualmente "Il locatore dichiara di aver ricevuto dalla società conduttrice, alla quale rilascia quietanza di saldo, la somma complessiva di € 126000,00 corrispondente ai canoni relativi all'intera durata trentennale della locazione di entrambi gli immobili". Per quanto riguarda l'immobile sito in borgo Sforzacosta n. 151 oggetto della presente perizia l'importo del canone annuo ammonta ad € 2400,00 e per la durata residua della locazione trentennale ammonta ad  $2400 \times 25 = € 60000,00$

Pertanto l'importo residuo della locazione pari ad € 60000,00 è stato completamente versato al debitore in sede di stipula del contratto e andrà sottratto al valore complessivo dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 1.800,00 = **84.600,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di COMUNE DI MACERATA, agenzie: Annunci CASA.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI

#### 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	appartamento	47,00	0,00	84.600,00	84.600,00
				<b>84.600,00 €</b>	<b>84.600,00 €</b>



## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Contratto di locazione trentennale con scadenza 11/03/2049 già completamente saldato	-60.000,00
	<b>60.000,00 €</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: **€. 24.600,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.600,00**

data 14/04/2024

il tecnico incaricato  
Matteo Giaccaglia

