

TRIBUNALE ORDINARIO - CATANZARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 234/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CATANZARO VIALE DEI TULIPANI 163, quartiere SIANO, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà .
L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO (DAL QUALE AVVIENE L'ACCESSO), TRE STANZE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, UN TERRAZZINO, TRE BALCONI ED UN VANO SCALA INTERNO FINO AL PIANO TERRA PER L'ACCESSO. INTERNAMENTE L'INTERO APPARTAMENTO RISULTA TINTEGGIATO E BEN RIFINITO IN OGNI SUA PARTE. SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI, COMPRESO QUELLO TV-SAT.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di M 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI TULIPANI, 163, piano: SECONDO, TERRA E PRIMO, intestato a A, derivante da FUSIONE
Coerenze: - A NORD CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1 - AD EST CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1, PARTICELLA 1113 E PARTICELLA 1102 - A SUD CON PARTICELLA 11 SUBALTERNI 1 E 2 E PARTICELLA 240 - AD OVEST CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1 E PARTICELLA 239
L'UNITA' IMMOBILIARE E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 789 SUBALTERNO 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.472,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.224,80
Data della valutazione:	26/02/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 10/11/2017 00:00:00 stabilita attraverso CERTIFICATO STORICO INDIRIZZI. NEL VERBALE DI SOPRALLUOGO L'OCCUPANTE DICHIARAVA DI ESSERE IL NIPOTE DELL'INTESTATARIA E DI ABITARE L'IMMOBILE INSIEME AI SUOI DUE FIGLI MINORI

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: *Nessuna.*

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** annotata, stipulata il 24/02/2004 a firma di NOTAIO PANZARELLA SEBASTIANO ai nn. REPERTORIO 460 di repertorio, iscritta il 01/03/2004 a CATANZARO ai nn. RG 3902 - RP 552, a favore di SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SpA, contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 104.000,00.

Importo capitale: EURO 52.000,00.

Durata ipoteca: ANNI 20.

La formalità è riferita solamente a PORZIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATA DALL'EX PARTICELLA 11 SUBALTERNO 3.

- DEBITORI NON DATORI D'IPOTECA A - ISCRIZIONE
RETTIFICATA CON SUCCESSIVA ISCRIZIONE DEL 23/03/2004 (RG 5422 - RP 847), PER ORRORE DI INDICAZIONE DEL SOGGETTO A FAVORE.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/02/2004 a firma di NOTAIO PANZARELLA SEBASTIANO ai nn. REPERTORIO 460 di repertorio, iscritta il 23/03/2004 a CATANZARO ai nn. RG 5422 - RP 847, a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SpA, contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 104.000,00.

La formalità è riferita solamente a PORZIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATA DALL'EX PARTICELLA 11 SUBALTERNO 3.

- DEBITORI NON DATORI D'IPOTECA - ISCRIZIONE A
RETTIFICA DELL'ISCRIZIONE DELL'01/03/2004 (RG 3902 - RP 552), CON ESATTA INDICAZIONE DEL SOGGETTO A FAVORE.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/11/2005 a firma di NOTAIO GUALTIERI PAOLA ai nn. REPERTORIO 140420 di repertorio, iscritta il 08/11/2005 a CATANZARO ai nn. RG 23878 - RP 5894, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: EURO 190.000,00.

Importo capitale: EURO 95.000,00.

Durata ipoteca: INIZIALE SUPERIORE AD ANNI 20.

La formalità è riferita solamente a PORZIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATA DALL'EX PARTICELLA 11 SUBALTERNO 3.

- DEBITORI NON DATORI D'IPOTECA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/12/2014 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANZARO ai nn. REPERTORIO 7823 di repertorio, trascritta il 28/01/2015 a CATANZARO ai nn. RG 1142 - RP 976, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a PORZIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATA DALL'EX PARTICELLA 11 SUBALTERNO 3

pignoramento, trascritto il 05/07/2017 a CATANZARO ai nn. RG 8789 - RP 6739, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA, contro derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a PORZIONE DELL'IMMOBILE IDENTIFICATA DALL'EX PARTICELLA 789 SUBALTERNO 2.
ATTO NOTIFICATO IL 16/06/2017

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:

DURANTE IL SOPRALLUOGO L'OCCUPANTE HA ASSERTITO CHE, RELATIVAMENTE AL VANO CUCINA ED ATTINENTE BALCONE, ERA PENDENTE GIUDIZIO PROPOSTO DA [REDACTED] ER IL QUALE E' POI INTERVENUTA SENTENZA N° 572/11 EMESSA DAL TRIBUNALE DI CATANZARO (DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 14/02/2011), ORAMAI PASSATA IN GIUDICATO, CHE ACCERTA CHE I PREDETTI LOCALI SONO POSTI SU TERRENO RIENTRANTE IN CORTE COMUNE CON RELATIVA CONDANNA DI DEMOLIZIONE. PERTANTO SI RIMANDA AL GE PER EVENTUALE DETERMINAZIONE AL RIGUARDO. IN OGNI CASO, SI FA PRESENTE CHE L'ENTITA' DELLE SPESE DA AFFRONTARE PER UN'EVENTUALE DEMOLIZIONE DEL SOLO VANO CUCINA E DELL'ATTINENTE BALCONE, NON SONO COMUNQUE DETERMINABILI SENZA ACCURATE INDAGINI (SOPRATTUTTO STRUTTURALI), NECESSARI AD EFFETTUARE UNA EVENTUALE DEMOLIZIONE ASSISTITA CHE NON DANNEGGI L'INTERA STRUTTURA DEL FABBRICATO (MISTA MURATURA E CEMENTO ARMATO). TALI EVENTUALI INDAGINI E SUCCESSIVA EVENTUALE DEMOLIZIONE (COMPRESIVA DI PROGETTAZIONE, ONERI, SMALTIMENTI, ETC.) AVREBBERO UN COSTO DI SPESA BEN ELEVATO, ORIENTATIVAMENTE PARI AD € 20.000.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione, con atto stipulato il 11/08/1971 a firma di NOTAIO BISANTIS GAETANO ai nn. REPERTORIO 59549 di repertorio, trascritto il 16/10/1971 a CATANZARO ai nn. RG 18206 - RP 16675

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **1657/95**, intestata a _____ per lavori di COSTRUZIONE UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A CIVILE ABITAZIONE, presentata il 27/02/1995 con il n. PROT. GEN. 5925 di protocollo, rilasciata il 23/12/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'INTESTATARIA RISULTA ESSERE L

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE NON CORRISPONDE ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO, IN QUANTO E' STATA REDATTA SUCCESSIVA VARIAZIONE CATASTALE, DA PARTE DEL SOTTOSCRITTO, SU AUTORIZZAZIONE DEL GE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DLgs N° 222/16)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR M° 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: DL N° 78/10)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DM N° 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

NEL SOPRALLUOGO NON APPAIONO ANOMALIE O MALFUNZIONAMENTI, PERTANTO EVENTUALMENTE NECESSITA LA SOLA REVISIONE

BENI IN CATANZARO VIALE DEI TULIPANI 163, QUARTIERE SIANO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CATANZARO VIALE DEI TULIPANI 163, quartiere SIANO, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
L'APPARTAMENTO SI COMPONE DI UNA CUCINA, UN SOGGIORNO (DAL QUALE AVVIENE L'ACCESSO), TRE STANZE DA LETTO, UN BAGNO, UN CORRIDOIO, UN TERRAZZINO, TRE BALCONI ED UN VANO SCALA INTERNO FINO AL PIANO TERRA PER L'ACCESSO. INTERNAMENTE L'INTERO APPARTAMENTO RISULTA TINTEGGIATO E BEN RIFINITO IN OGNI SUA PARTE. SONO PRESENTI TUTTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI, COMPRESO QUELLO TV-SAT.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di M 3,15. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 11 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 224,14 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI TULIPANI, 163, piano: SECONDO, TERRA E PRIMO, intestato a derivante da FUSIONE
Coerenze: - A NORD CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1 - AD EST CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1, PARTICELLA 1113 E PARTICELLA 1102 - A SUD CON PARTICELLA 11 SUBALTERNI 1 E 2 E PARTICELLA 240 - AD OVEST CON PARTICELLA 789 SUBALTERNO 1 E PARTICELLA 239
L'UNITA' IMMOBILIARE E' GRAFFATA CON LA PARTICELLA 789 SUBALTERNO 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	sotto media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	mediocri	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media superiore	nella media	★★★★★
spazi verde	al di sopra della media	★★★★★
stadio	al di sotto della media	★★★★★
supermercato	nella media	★★★★★
teatro	molto bene	★★★★★
università	nella media	★★★★★
verde attrezzato	scarsa	★★★★★
vigili del fuoco	nella media	★★★★★

COLLEGAMENTI

autobus distante M 50 CIRCA	molto bene	★★★★★
ferrovia distante KM 6 CIRCA	molto scarsa	★★★★★
metropolitana distante KM 3 CIRCA	al di sotto della media	★★★★★
porto distante KM 9 CIRCA	mediocre	★★★★★
superstrada distante KM 4 CIRCA	nella media	★★★★★
tangenziale distante M 50 CIRCA	nella media	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ALL'INTERNO DELLA CUCINA E' PRESENTE UN CAMINO A LEGNA

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati	nella media	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	buono	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	buono	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	molto bene	★★★★★

<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento. ESTERNAMENTE IL FABBRICATO RISULTA FATISCENTE, IN CATTIVO STATO DI CONDIZIONE E MANUTENZIONE, CON EVIDENTI SEGNI DI AMMALORAMENTO DEGLI INTONACI	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: DA VERIFICARE. ALLACCIATO ALLA RETE ENEL		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura:</i> con recapito in collettore o rete comunale conformità: DA VERIFICARE		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> conformità: DA VERIFICARE. FORNITO DALL'ENI		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: DA VERIFICARE		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>telefonico:</i> sottotraccia conformità: DA VERIFICARE. SERVITO DA TELECOM		☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale interne:</i> a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente	buona	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[255,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 58997 registrata in data 09/02/2021

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
SUPERFICIE COPERTA	139,00	x	100 %	=	139,00
SUPERFICIE COMPLESSIVA					
BALCONI, TERRAZZINO E PORTICO	15,00	x	33,33333333333333 %	=	5,00
Totale:	154,00				144,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

IN SEDE DI INCARICO, IL GE HA SOTTOLINEATO CHE ESISTE GIÀ UNA RELAZIONE DI STIMA DI PORZIONE DEL LOTTO OGGETTO DELLA PRESENTE (EX PARTICELLA 11 SUBALTERNO 3), REDATTA DALL'ING. SALVATORE TUCCI NELLA MEDESIMA PROCEDURA, IL QUALE DETERMINA UN VALORE UNITARIO PER L'IMMOBILE PARI AD €/MQ 919,80. DA ULTERIORI INDAGINI DI MERCATO, ESPERITI DAL SOTTOSCRITTO, È EMERSO UN VALORE UNITARIO, PER IMMOBILI SIMILARI, PARI AD €/MQ 1.050, AL QUALE BISOGNA EFFETTUARE UN DEPREZZAMENTO DEL 10% PER STATO DI CONSERVAZIONE. PERTANTO, SI HA UN VALORE DI €/MQ 945, QUINDI NON DISCOSTANTE DA QUELLO REPERITO DALL'ING. SALVATORE TUCCI.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,00 x 945,00 = **136.080,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.080,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.080,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

STIMA PER VIA SINTENTICO-COMPARATIVA BASATA SU PARAMETRI TECNICI

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: VARIE, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: RIVISTA IL CONSULENTE IMMOBILIARE DEL SOLE 24 ORE

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	144,00	0,00	136.080,00	136.080,00

136.080,00 €

136.080,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'IMMOBILE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE IN QUANTO DETIENE
UN UNICO ACCESSO ED UN UNICO SERVIZIO IGIENICO

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 13.608,00
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:	€. 122.472,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 12.247,20
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:	€. 110.224,80

data 26/02/2021

il tecnico incaricato
geom. Pietro CANINO

