



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 63/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CREDITO VALTELLINESE S.P. A.

DEBITORE:  
\*\*DATO OSCURATO\*\*

GIUDICE:  
Dott. Egidio De Leone

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DANIELE MAESTRINI**

CF: MSTDNL68A09Z133I  
con studio in URBINO (PU) V. NAZIONALE BOCCA TRABARIA SUD 134  
telefono: 3339696288  
email: daniele@studiomaestro.it  
PEC: daniele.maestrini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2018

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a URBINO Strada Provinciale 51 delle Cesane 78 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Trattasi di Appartamento a schiera posto in via Strada Provinciale 51 delle Cesane di Urbino, composto da un appartamento, un garage interrato ed uno scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 170 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 51 delle Cesane N. 78 - Urbino, piano: T- 1, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*
- foglio 170 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 180,97 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 51 delle Cesane n. 78 - Urbino , piano: S1, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*
- foglio 170 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Provinciale delle Cesane 51 n. 78 - Urbino, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 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>€ . 221.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 221.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>01/03/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Lotto in questione è un appartamento di civile Abitazione con annesso Garage e scoperto.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2006 a firma di Notaio Giuseppe Mancini ai nn. 104732/15553 di repertorio, iscritta il 27/01/2006 ai nn. 190 Reg Part. 805 Reg Gen, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO, contro **\*\*DATO OSCURATO\*\***, derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 470.000,00.

Importo capitale: 235.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati F.170 part.181 sub 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/08/2011 a firma di Notaio Massimo Caccavale ai nn. 1843/1181 di repertorio, iscritta il 25/08/2011 ai nn. Reg Part 1079-Reg gen. 5213, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO SOCIETA' COOPERATIVA, contro **\*\*DATO OSCURATO\*\***, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario. Importo ipoteca: 74.000,00.

Importo capitale: 37.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati al F.170 part.181 sub 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/11/2012 a firma di Notaio Massimo Caccavale ai nn. 2974/1885 di repertorio, iscritta il 15/11/2012 ai nn. Reg Part. 950- Reg Gen 5773, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FANO SPA, contro **\*\*DATO OSCURATO\*\***, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 81.000,00.

Importo capitale: 45.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobile Censito al catasto Fabbricati al F.170 part.181 sub. 1 -2-3

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/05/2018 a firma di AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE ai nn. Rep. 834/8218 di repertorio, iscritta il 21/05/2018 ai nn. Reg Part.308-Reg Gen 2517, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione, contro **\*\*DATO OSCURATO\*\***. Importo ipoteca: 625.546,78.

Importo capitale: 312.773,39.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al Catasto Fabbricati al F.170 part.181 sub 1 -2

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

pignoramento, stipulata il 02/08/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario -Tribunale Urbino ai nn. Rep 450 di repertorio, trascritta il 02/08/2018 ai nn. 2865 Reg Part. - 3988 Reg Gen, a favore di CREDITO VALTELLINESE SPA, contro **\*\*DATO OSCURATO\*\***.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al catasto Fabbricati F°170 part. 181 sub 1 -2-3

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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (con riserva di usufrutto) (dal 01/03/1993), con atto stipulato il 01/03/1993 a firma di Notaio Riccardo Riccardi di Urbino ai nn. 25754/12710 di repertorio, trascritto il 05/03/1993 a URBINO ai nn. 1046/781. Il titolo è riferito solamente a Nuda Proprietà.

In data 24 Novembre è deceduta **\*\*DATO OSCURATO\*\*** che deteneva l'usufrutto dell'immobile , e per ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà, l'immobile è diventato totalmente di proprietà di **\*\*DATO OSCURATO\*\***.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI 21/73** e successive varianti, intestata a SUTRA - Amministratore unico **\*\*DATO OSCURATO\*\***, per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO A 6 MINI APPARTAMENTI , agibilità del 09/02/1973 con il n. 21 di protocollo.

Successivamente furono presentate 2 Varianti La N. 12/75 e la 113/76 riferite allo stesso complesso edilizio

Autorizzazione Edilizia N. **AUTORIZZAZIONE N.115/98**, intestata a **\*\*DATO OSCURATO\*\*** , per lavori di Costruzione Garage Interrato , presentata il 15/07/1998 con il n. 11310/1987 di protocollo, rilasciata il 07/11/1998 con il n. 115 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Garage censito al Catasto al F. 170 part.181 sub 2.

La pratica attualmente non risulta essere completata, non essendo presente fine lavori e Collaudo Statico

**AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. AUTORIZZAZIONE 125/99**, intestata a **\*\*DATO OSCURATO\*\*** , per lavori di Straordinaria Manutenzione al Piano Terra dell'Abitazione, presentata il 03/08/1999 con il n. 12498/2351 di protocollo, rilasciata il 10/09/1999 con il n. 125 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento

**AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. 34**, intestata a **\*\*DATO OSCURATO\*\*** - **\*\*DATO OSCURATO\*\***, per lavori di **LAVORI ABUSIVI DI ALLARGAMENTO PERTINENZA CON RIPORTO DI TERRENO** , presentata il 11/09/2001 con il n. 2001/13126 di protocollo, rilasciata il 18/04/2002 con il n. 34 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a **PORZIONE DI TERRENO DI PERTINENZA**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate due tipologie di difformità, una che riguarda la diversa distribuzione di tramezzature al Piano Terra e primo dell'abitazione, ed una seconda che riguarda il garage, che rispetto al progetto depositato, (che prevedeva una struttura indipendente staccata dall'abitazione), è stata collegata al Piano Seminterrato dell'Abitazione stessa, attraverso un disimpegno ricavato tra le due pareti del garage e della residenza, con la costruzione di un sovrastante nuovo solaio. Questo nuovo locale, realizzato in difformità al progetto depositato, urbanisticamente trasforma il garage da interrato in seminterrato quindi con aumento di volumetria, che non è più conforme alla normativa urbanistica vigente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per le modifiche alle tramezzature interne dell'abitazione è sufficiente depositare una Comunicazione di Attività Libera con le specifiche della diversa disposizione dei muri. Per quanto concerne il Garage va Presentato un Accertamento di Conformità per la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria con eliminazione del disimpegno abusivamente realizzato, (che potrà essere anche semplicemente trasformato in un cavedio - volume tecnico, con la chiusura delle porte di collegamento tra i due edifici. Insieme alla Pratica Amministrativa da depositare in Comune, dovrà essere depositato un nuovo calcolo Strutturale dell'edificio con la Verifica Strutturale, per la diversa distribuzione dei carichi diversamente ripartiti, per l'eliminazione del terreno contro le pareti dei fabbricati, e richiesta finale del Collaudo Statico. A conclusione di tutto dovrà essere depositata una variazione catastale con le modifiche come stabilite. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Accertamento di conformità, Verifiche strutturali, con Deposito di Calcoli in Regione, Collaudo Statico, e variazione catastale. Con esclusione delle spese per Oneri e Sanzioni : € .10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento e Garage

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le modifiche alle tramezzature del piano terra dell'abitazione sono state esattamente riportate al Catasto, mentre quelle che riguardano il Piano primo no. Il Garage è attualmente accatastato anche con il locale disimpegno non regolarmente autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di Variazione Catastale, per riportare le variazioni del Piano Primo dell'abitazione, effettuato a carico della Procedura.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: E' stato regolarizzato dalla procedura.

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento-abitazione

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN URBINO STRADA PROVINCIALE 51 DELLE CESANE 78

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO Strada Provinciale 51 delle Cesane 78 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*DATO OSCURATO\*\*)

Trattasi di Appartamento a schiera posto in via Strada Provinciale 51 delle Cesane di Urbino, composto da un appartamento, un garage interrato ed uno scoperto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 -T-1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 170 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 51 delle Cesane N. 78 - Urbino, piano: T- 1, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*
- foglio 170 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 48 mq, rendita 180,97 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 51 delle Cesane n. 78 - Urbino , piano: S1, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*
- foglio 170 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Strada Provinciale delle Cesane 51 n. 78 - Urbino, intestato a \*\*DATO OSCURATO\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## COLLEGAMENTI

autostrada distante 35 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 35 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 35 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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:

L'immobile in questione è composto da un Appartamento a schiera, realizzato con struttura in c.a. e tamponamenti in laterizio, infissi in legno con vetrocamera, scuroni in legno, pavimentazioni in parte realizzati con piastrelle di ceramica, in parte in legno. Gli Impianti elettrico, idrico a norma; L'impianto termico pur avendo una caldaia e radiatori in ghisa è disattivo da 4 anni e attualmente il riscaldamento è affidato ad una stufa a pellet di potenza 4Kw. L'acqua calda è prodotta da un boiler elettrico di potenza 1,5 Kw.

Il Garage interrato è totalmente realizzato in c.a. con pavimenti in ceramica.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di laterizio con coibentazione in esistente , il rivestimento è realizzato in mattoncini in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : ad un anta realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : scuroni realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in mattoncini	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in GPL i diffusori sono in radiatori ghisa conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in stufa a pellet conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:



*copertura:* a doppia falda costruita in latero cemento

nella media 

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

*strutture verticali:* costruite in cemento armato

nella media 





CLASSE ENERGETICA:

[146,21 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 255541 registrata in data 01/03/2019

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con il criterio di stima utilizzato vengono applicati dei coefficienti di correzione in base alle Destinazioni d'uso degli immobili stimati con il seguente sistema: (Residenza coeff.1,00 - garage depositi coeff. 0,50 - terrazzi balconi coeff.0,33. Lo scoperto esclusivo in questo caso è stato trattato con un suo valore a corpo.

Nel caso specifico la superficie della residenza di mq.168,40 lordi, è stata moltiplicata per il coefficiente di correzione 1,00 ottenendo una superficie di mq.168,40; i terrazzi di mq.33,00 sono stati moltiplicati per il coefficiente di correzione 0,33 ottenendo una superficie di mq.10.89; il garage di mq.56,00 è stato moltiplicato per il coefficiente di correzione 0,50 ottenendo una superficie di mq.28,00.

Il Totale delle superfici pari a mq.207,29 è stato poi moltiplicato per il Prezzo medio di euro.1.100,00 a metro quadro ottenendo un valore di euro 228.019,00 a cui è stato sommato il valore di euro 3.000,00 a corpo relativo al giardino per un totale di Euro 231.019,00 arrotondabile ad euro 231.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>231.000,00</b>
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 231.000,00</b>
--	-----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 231.000,00</b>
---	-----------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di URBINO, ufficio tecnico di URBINO, agenzie: PROVINCIA DI PESARO E URBINO

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	0,00	0,00	231.000,00	231.000,00
				<b>231.000,00 €</b>	<b>231.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € . **10.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **221.000,00**

**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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € . **221.000,00**

data 01/03/2019

il tecnico incaricato  
DANIELE MAESTRINI

