



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2015

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Marche Servizi Giudiziari

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF: GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTE SAN PIETRANGELI Viale Alcide De Gasperi 101, della superficie commerciale di **112,30** mq per le **quote ideali** di:

- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) **in comunione legale**

L'appartamento fa parte di un intero complesso residenziale costruito negli anni '90 con numerosi appartamenti ai piani primi e secondi, negozi ai piani terra e garage ai piani seminterrati. Ad esso si accede tramite una scala interna condominiale situata nel lato opposto alla strada principale e con accesso da un'ampia corte comune. L'appartamento, al secondo piano, ha pianta irregolare ed è composto da un ingresso con zona giorno e cucina, n° 2 camere, uno studio, 2 bagni e un ripostiglio. Infissi di finestre e porte in legno, tapparelle in pvc, pavimenti e rivestimenti in gresse o monocotture di vecchia fattura ad eccezione delle camere ove presente parquet. Riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in ghisa. Non presente aria condizionata. Sono presenti 2 balconi ai lati opposti con pavimenti in monocotture e ringhiere miste in muratura e in ferro zincato. Impianto elettrico di vecchia fattura e sanitari bagni tipici degli anni '90. L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione con presenza di muffe nei bagni e deterioramento infissi. Arredato con mobilio di nessun valore. L'appartamento confina lato ovest con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale. Gli altri lati sono liberi.

Il locale deposito/soffitta al terzo piano ha accesso dalla scala condominiale e presenta unico vano di piccole dimensioni con forma irregolare e velux sul tetto. E' pavimentato e tinteggiato e presenta un camino nel mezzo. Dal pianerottolo della scala comune si accede tramite un'apertura finestrata ad un ampio terrazzo di forma irregolare con pavimento in monocotture e ringhiera in ferro. Necessita opere di manutenzione straordinaria. Confina lato est con il sub 19 C/6 proprietà , , con il lato ovest con il sub 45 A/2 proprietà , , lato sud con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2 classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 371,85, indirizzo catastale: Viale Alcide De Gasperi, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 05/11/2024
Coerenze: L'appartamento confina lato ovest con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale. Gli altri lati sono liberi.

Il bene risulta in comunione legale in quanto nell'estratto di matrimonio non risultano annotazioni di diversa natura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.

A

altro fabbricato, composto da vano soffitta/magazzino + terrazza, identificato con il numero sottitta/magazzino.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcide de Gasperi 101, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 05/11/2024
Coerenze: Confina lato est con il sub 19 C/6 proprietà _____, con il lato ovest con il sub 45 A/2 proprietà _____, lato sud con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale.
nella sub 44 è presente anche un ampia terrazza esclusiva

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,30 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	14,65 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.037,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00
Data della valutazione:	09/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .
I beni sono occupati da:

_____ nata a _____ – sorella dell'esecutata
_____ nato a _____ – marito
_____ nato a _____ – figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità cancellate

ISCRIZIONE del 29/10/1993 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 6425

Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 96548/9003 del 25/10/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 554 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 02/04/2003 - Registro Particolare 580 Registro Generale 2951

Pubblico ufficiale SERIT PICENA SPA Repertorio 5322/2003 del 28/03/1948

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART.77 DPR 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 555 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 08/07/2003 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 6050
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 353/2003 del 26/06/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 556 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 6177
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 384 del 10/07/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 27/10/2003 - Registro Particolare 6204 Registro Generale 9516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1100/2003 del 21/08/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 558 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 2216 Registro Generale 3498
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2337/2004 del 07/04/2004
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 559 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione catastale e ipocatastale

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il Ctu ha aggiornato l'elenco delle formalità in visrù della riunione con la procedura 22/2024

I dati catastali sono indicati nelle certificazioni. Il ctu allega la documentazione catastale aggiornata alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio aggiornato degli esecutati e non vi è nessuna annotazione aggiuntiva quindi i beni sono in comunione legale

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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** attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di notaio Farina Albino ai nn. 95231/10508 di repertorio, iscritta il 31/03/2006 a Fermo ai nn. 2948/674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessine a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 72000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 2055 di repertorio, trascritta il 23/06/2015 a Fermo ai nn. 4124/3017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep 309 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Fermo ai nn. 1920/1395, 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:

decreto di trasferimento immobili, stipulata il 04/03/2006 a firma di giudice delle esecuzioni Fermo ai nn. 63/2006 di repertorio, trascritta il 23/03/2006 a Fermo ai nn. 2676/1561, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 571,99
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.678,97
Millesimi condominiali:	41,27
Ulteriori avvertenze:	
millesimi di gestione per scale e ascensore € 239,97	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/07/2010), con atto stipulato il 17/07/2010 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 220209/31257 di repertorio, trascritto il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 6393/3660.

I bene risulta in comunione legale con

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/03/1993).

VARIAZIONE del 03/12/1992 in atti dal 11/06/1999 FUSIONE (n. 4123.1/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1993 fino al 04/03/2006), con atto stipulato il 07/07/1993 a firma di notaio Alessandrini Calisti Claudio ai nn. 55245 di repertorio, trascritto il 16/07/1993 a Fermo ai nn. 4448/3156.

Il ha acquistato il bene da per la quota di 1/1 di proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/03/2006 fino al 16/07/2010), con atto stipulato il 04/03/2006 a firma di giudice delle esecuzioni Fermo ai nn. 63/2006 di repertorio, trascritto il 23/03/2006 a Fermo ai nn. 2676/1561.

A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome Nome () Nato il a) (P) Sesso Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome Nome Nato il a) Sesso Codice fiscale I Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

i beni sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA 37/1981 DEL 19/02/1982 per costruzione edificio residenziale 1° stralcio

CONCESSIONE EDILIZIA 30/1987 DEL 10/06/1988 per rinnovo e variante concessione edilizia C.E. 37/1981 di edificio residenziale e artigianale

presentate a nome di

domanda di abitabilità presentata il 27/11/1992 al prot. 4477 e rilasciata in data 27/11/1992

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ZONE DI COMPETAMENTO consolidate a carattere urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 /17 NTA . Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1.Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi If - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc/mq H - Altezza Massima: 11,00 ml Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti. Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml St - Dotazione Standard: per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato. SC - max 70% del lotto 4.Destinazioni d'uso Residenziali Terziarie globalmente max 40% della volumetria realizzabile Commercio al dettaglio esclusa la grande distribuzione Commercio complementare Pubblici esercizi per ristoro e svago Studi professionali, uffici pubblici e d'interesse pubblico, studi fisioterapici e simili Attività direzionali e di servizio Artigianato di servizio Locali per la ricreazione, spettacolo,

svago, piccole palestre o simili. Sono possibili attività equivalenti a quelle sopra citate purchè non comportino aggravamento di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nei vani interni, difformità aperture finestrate
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica SCIA in sanatoria + pratica SCA per agibilità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

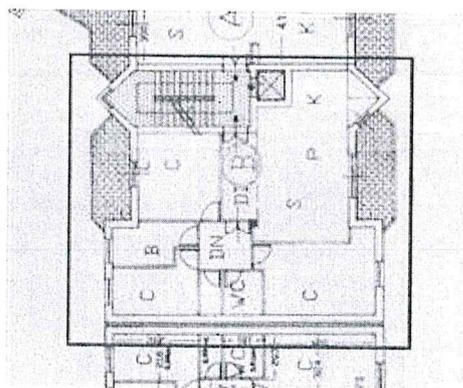
- pratica edilizia in sanatoria: €2.000,00
- oblazione per fiddormità interne ed esterne: €1.516,00
- diritti segreteria per SCIA: €66,00
- pratica SCA per agibilità: €1.000,00
- diritti di segreteria per SCA: €66,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 g.

Con il nuovo decreto salva casa l'appartamento pur avendo altezza 260 cm ha i requisiti di agibilità.
Per la soffitta non sono stati rinvenuti agli atti elaborati da confrontare



stato attuale



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità interne e apertura finestrata vano studio dell'appartamento e difformità nella planimetria catastale del locale soffitta, non correttezza della perimetrazione del terrazzo nell'elaborato planimetrico che risulta non diviso dalla porzione del terrazzo della proprietà adiacente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica docfa

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

Costi di regolarizzazione:

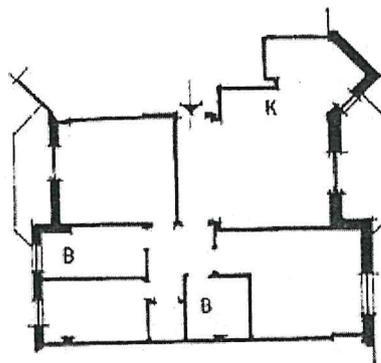
- pratica docfa: €.600,00
- spese catastali n° 2 sub: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g.

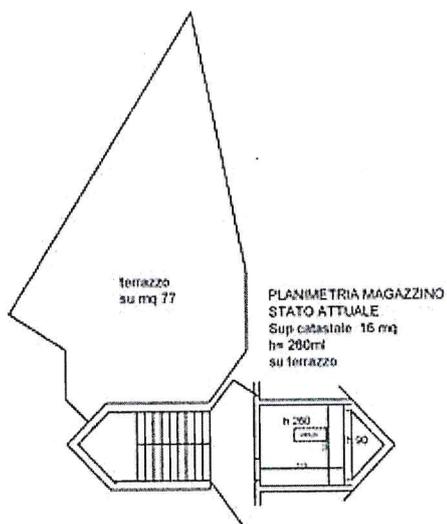
A seguito di pratica scia in sanatoria va fatta la variazione catastale con le nuove planimetrie



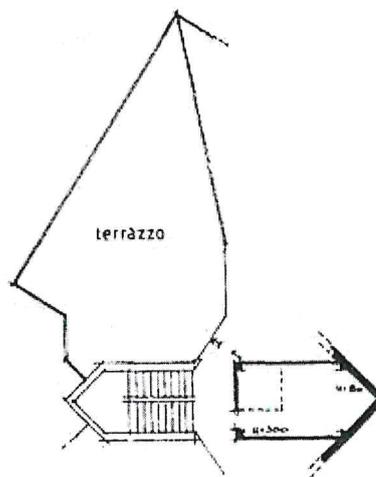
stato attuale appartamento



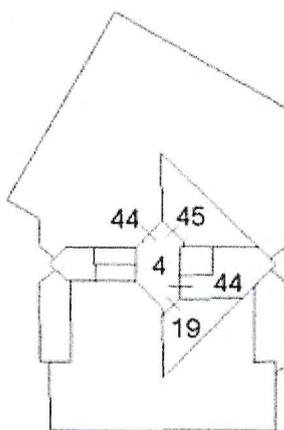
planimetria catastale



stato attuale soffitta + terrazzo



planimetria catastale



PIANO TERZO

elaborato planimetrico

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE ALCIDE DE GASPERI 101

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN PIETRANGELI Viale Alcide De Gasperi 101, della superficie commerciale di **112,30** mq per le **quote ideali** di:

- 1/2 (***** DATO OSCURATO *****)
- 1/2 (***** DATO OSCURATO *****) **in comunione legale**

L'appartamento fa parte di un intero complesso residenziale costruito negli anni '90 con numerosi appartamenti ai piani primi e secondi, negozi ai piano terra e garage ai piani seminterrati. Ad esso si accede tramite una scala interna condominiale situata nel lato opposto alla strada principale e con accesso da un'ampia corte comune. L'appartamento, al secondo piano, ha pianta irregolare ed è composto da un ingresso con zona giorno e cucina, n° 2 camere, uno studio, 2 bagni e un ripostiglio. Infissi di finestre e porte in legno, tapparelle in pvc, pavimenti e rivestimenti in gresso

monocotture di vecchia fattezza ad eccezione delle camere ove presente parquet. Riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni in ghisa. Non presente aria condizionata. Sono presenti 2 balconi ai lati opposti con pavimenti in monocotture e ringhiere miste in muratura e in ferro zincato. Impianto elettrico di vecchia fattezza e sanitari bagni tipici degli anni '90. L'appartamento si presenta in scarso stato di manutenzione con presenza di muffe nei bagni e deterioramento infissi. Arredato con mobilio di nessun valore. L'appartamento confina lato ovest con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale. Gli altri lati sono liberi

Il locale deposito/soffitta al terzo piano ha accesso dalla scala condominiale e presenta unico vano di piccole dimensioni con forma irregolare e velux sul tetto. E' pavimentato e tinteggiato e presenta un camino nel mezzo. Dal pianerottolo della scala comune si accede tramite un'apertura finestrata ad un ampio terrazzo di forma irregolare con pavimento in monocotture e ringhiera in ferro. Necessita opere di manutenzione straordinaria. Confina lato est con il sub 19 C/6 proprietà ' , con il lato ovest con il sub 45 A/2 proprietà , lato sud con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

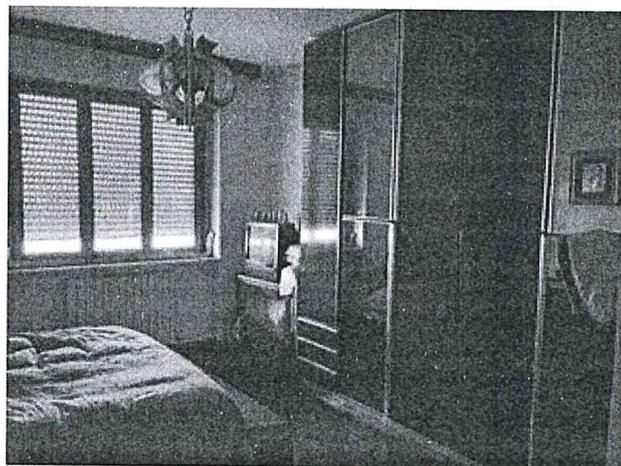
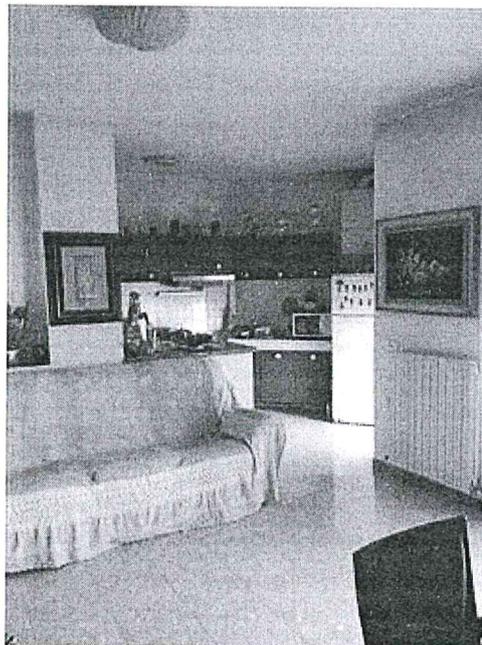
- foglio 18 particella 295 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2 classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 371,85 , indirizzo catastale: Viale Alcide De Gasperi, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 05/11/2024

Coerenze: L'appartamento confina lato ovest con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale. Gli altri lati sono liberi.

Il bene risulta in comunione legale in quanto nell'estratto di matrimonio non risultano annotazioni di diversa natura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale del chienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

malbecr ★★★★★★★★★★
malbecr ★★★★★★★★★★

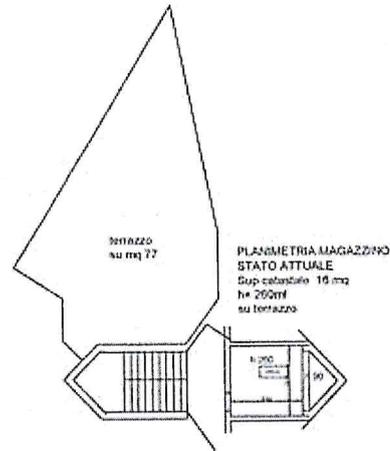
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	120,00				112,30



ACCESSORI:

altro fabbricato, composto da vano soffitta/magazzino + terrazza, identificato con il numero sottitta/magazzino.

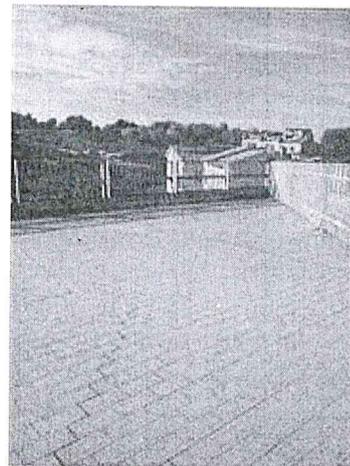
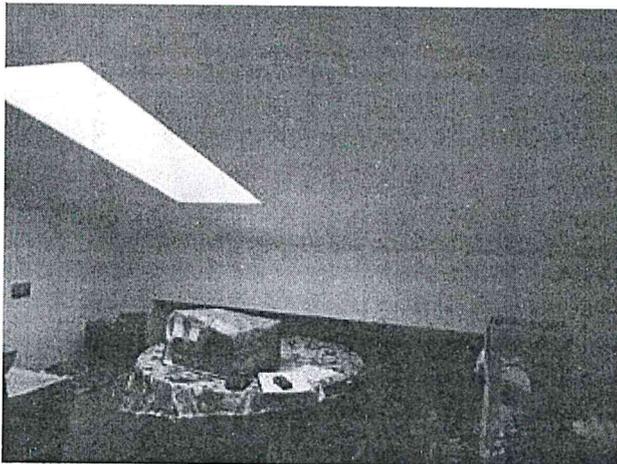
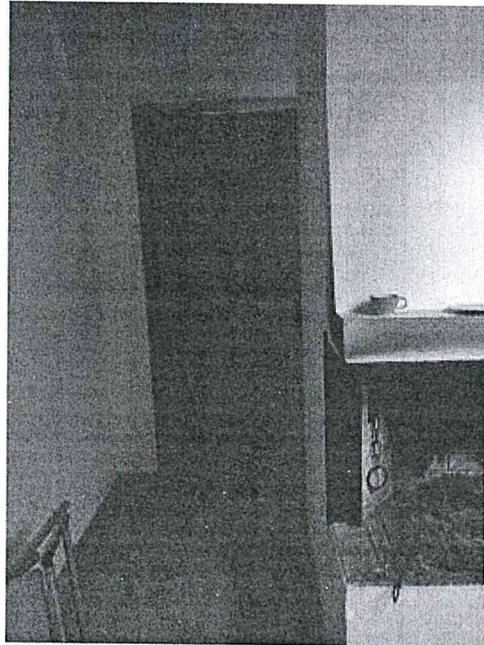
Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 44 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcide de Gasperi 101, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 05/11/2024

Coerenze: Confina lato est con il sub 19 C/6 proprietà \ con il lato ovest con il sub 45 A/2 proprietà , lato sud con il sub 4 BCNC ovvero scala condominiale.
nella sub 44 è presente anche un ampia terrazza esclusiva

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vano soffitta/magazzino	16,00	x	20 %	=	3,20
terrazza fino a 25 mq	25,00	x	25 %	=	6,25

terrazza oltre 25 mq	52,00	x	10 %	=	5,20
Totale:	93,00				14,65



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO ECONOMICO OMI IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE

MIN € 470,00 MAX € 680,00

VALORE MEDIO DA INDAGINI DI MERCATO € 520,00 (Monte San Pietrangeli e zone limitrofe periferiche)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,30	x	580,00	=	65.134,00
Valore superficie accessori:	14,65	x	580,00	=	8.497,00
					73.631,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria per salubrità interna	-5.890,48

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 67.740,52
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 67.740,52

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2015

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

garage a MONTE SAN PIETRANGELI Viale Alcide De Gasperi 101, della superficie commerciale di **15,20** mq per le **quote ideali** di:

- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) in comunione legale

Il garage fa parte di un intero complesso residenziale costruito negli anni '90 con numerosi appartamenti ai piani primi e secondi, negozi ai piano terra e garage ai piani seminterrati. Ad esso si accede dalla strada principale tramite una rampa carrabile che conduce ai livelli seminterrati dell'intero fabbricato dove sotto il porticato sono presenti tutti i box. Ha pianta rettangolare ed è composto da unico vano con serranda basculante, presenta pavimento e pareti intonacate e tinteggiate. È dotato di illuminazione e qualche presa elettrica di servizio. Non è collegato all'appartamento internamente. È utilizzato come deposito e verte in uno stato di manutenzione buono quindi non necessita di opere di manutenzione. Confina lato est con il sub 27 F/04 proprietà , lato ovest con il sub 38 C/3 proprietà , lato sud con il sub 42 F01 area urbana ora spazio di manovra a uso comune proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcide de Gasperi 101, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 24/11/2022

Coerenze: Confina lato est con il sub 27 F/04 proprietà , lato ovest con il sub 38 C/3 proprietà , lato sud con il sub 42 F01 area urbana ora spazio di manovra a uso comune proprietà

Il bene risulta in comunione legale in quanto nell'estratto di matrimonio non risultano annotazioni di diversa natura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.639,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 8.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzate per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,30	14,65	67.740,52	67.740,52
				67.740,52 €	67.740,52 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.354,81
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.348,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.037,71

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 2% 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:	€. 1.220,75
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.678,97
Riduzione per arrotondamento:	€. 137,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.000,00

trova:

Data della valutazione:

09/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.

I beni sono occupati da:

..... nata a - sorella dell'esecutata
..... nato a marito
..... figlio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità cancellate

ISCRIZIONE del 29/10/1993 - Registro Particolare 1007 Registro Generale 6425
Pubblico ufficiale BELOGI GIUSEPPE Repertorio 96548/9003 del 25/10/1993
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 554 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 02/04/2003 - Registro Particolare 580 Registro Generale 2951
Pubblico ufficiale SERIT PICENA SPA Repertorio 5322/2003 del 28/03/1948
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE A MEZZO RUOLO EX ART.77 DPR 602/73
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 555 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 08/07/2003 - Registro Particolare 1197 Registro Generale 6050
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 353/2003 del 26/06/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 556 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ISCRIZIONE del 11/07/2003 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 6177
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 384 del 10/07/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 557 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRASCRIZIONE del 27/10/2003 - Registro Particolare 6204 Registro Generale 9516
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1100/2003 del 21/08/2003
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 558 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE)

TRASCRIZIONE del 28/04/2004 - Registro Particolare 2216 Registro Generale 3498
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2337/2004 del 07/04/2004
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 559 del 29/03/2006 (CANCELLAZIONE)

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione catastale e ipocatastale

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Il Ctu ha aggiornato l'elenco delle formalità in visrtù della riunione con la procedura 22/2024

I dati catastali sono indicati nelle certificazioni. Il ctu allega la documentazione catastale aggiornata alla perizia

Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio aggiornato degli esecutati e non vi è nessuna annotazione aggiuntiva quindi i beni sono in comunione lagale

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità

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** attiva, stipulata il 29/03/2006 a firma di notaio Farina Albino ai nn. 95231/10508 di repertorio, iscritta il 31/03/2006 a Fermo ai nn. 2948/674, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessine a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 144000.

Importo capitale: 72000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/05/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 2055 di repertorio, trascritta il 23/06/2015 a Fermo ai nn. 4124/3017, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di UNEP - TRIBUNALE DI FERMO ai nn. rep 309 di repertorio, trascritta il 27/02/2024 a Fermo ai nn. 1920/1395, 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:

decreto di trasferimento immobili, stipulata il 04/03/2006 a firma di giudice delle esecuzioni Fermo ai nn. 63/2006 di repertorio, trascritta il 23/03/2006 a Fermo ai nn. 2676/1561, a favore di *** DATO

OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da atto giudiziario

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 560,00
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 (dal 17/07/2010), con atto stipulato il 17/07/2010 a firma di notaio Alfonso Rossi ai nn. 220209/31257 di repertorio, trascritto il 05/08/2010 a Fermo ai nn. 6393/3660.

I bene risulta in comunione legale con Norberto Alejandro Jose Magno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/03/1993).

VARIAZIONE del 03/12/1992 in atti dal 11/06/1999 FUSIONE (n. 4123.1/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/1993 fino al 04/03/2006), con atto stipulato il 07/07/1993 a firma di notaio Alessandrini Calisti Claudio ai nn. 55245 di repertorio, trascritto il 16/07/1993 a Fermo ai nn. 4448/3156.

ha acquistato il bene da _____ per la quota di 1/1 di proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento (dal 04/03/2006 fino al 16/07/2010), con atto stipulato il 04/03/2006 a firma di giudice delle esecuzioni Fermo ai nn. 63/2006 di repertorio, trascritto il 23/03/2006 a Fermo ai nn. 2676/1561.

A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome _____ Nome A _____ Nato il _____
a _____ Sesso _____ Codice fiscale _____

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome _____ Nome _____ Nato il _____ a _____

Sesso _____ Codice fiscale _____ Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

i beni sono interessati dalle seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE EDILIZIA 37/1981 DEL 19/02/1982 per costruzione edificio residenziale 1° stralcio

CONCESSIONE EDILIZIA 30/1987 DEL 10/06/1988 per rinnovo e variante concessione edilizia C.E. 37/1981 di edificio residenziale e artigianale

presentate a nome di _____

domanda di abitabilità presentata il 27/11/1992 al prot. 4477 e rilasciata in data 27/11/1992

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - ZONE DI COMPETAMENTO consolidate a carattere urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 /17 NTA . Tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità si intende la parte del tessuto urbano esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia. 1.Tipo di intervento Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente 2. Modo d'intervento Intervento edilizio diretto 3. Parametri urbanistici ed edilizi If - Indice di Densità Fondiaria: 3 mc/mq H - Altezza Massima: 11,00 ml Df - Distanza tra Fabbricati: 10,00 ml E' comunque ammessa la costruzione in aderenza su preesistente parete o porzione di parete previo accordo scritto tra confinanti. Dc - Distanza dai Confini: 5,00 ml Ds - Distanza dalle Strade: 5,00 ml St - Dotazione Standard: per gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione dovrà essere garantita la dotazione di standard a parcheggio previsti dalla legge 122/89 comprensiva della volumetria dell'intero fabbricato. SC - max 70% del lotto 4.Destinazioni d'uso Residenziali Terziarie globalmente max 40% della volumetria realizzabile Commercio al dettaglio esclusa la grande distribuzione Commercio complementare Pubblici esercizi per ristoro e svago Studi professionali, uffici pubblici e d'interesse pubblico, studi fisioterapici e simili Attività direzionali e di servizio Artigianato di servizio Locali per la ricreazione, spettacolo, svago, piccole palestre o simili. Sono possibili attività equivalenti a quelle sopra citate purchè non comportino aggravamento di rumore, inquinamenti o scarichi nella pubblica fognatura.

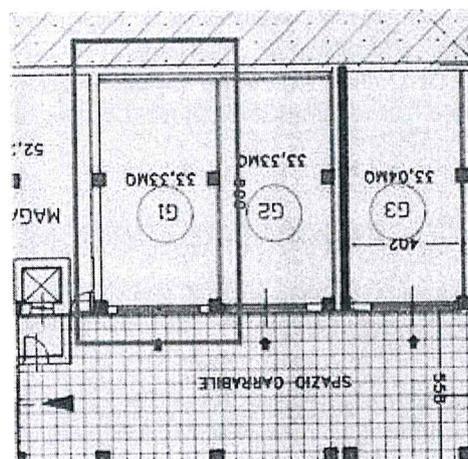
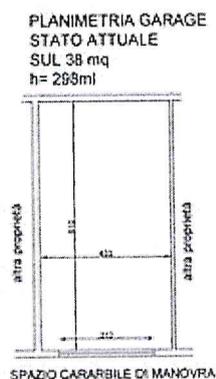
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

I



stato attuale

stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE SAN PIETRANGELI VIALE ALCIDE DE GASPERI 101

GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

garage a MONTE SAN PIETRANGELI Viale Alcide De Gasperi 101, della superficie commerciale di **15,20** mq per le **quote ideali** di:

- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 (*** DATO OSCURATO ***) in comunione legale

Il garage fa parte di un intero complesso residenziale costruito negli anni '90 con numerosi appartamenti ai piani primi e secondi, negozi ai piano terra e garage ai piani seminterrati. Ad esso si accede dalla strada principale tramite una rampa carrabile che conduce ai livelli seminterrati dell'intero fabbricato dove sotto il porticato sono presenti tutti i box. Ha pianta rettangolare ed è composto da unico vano con serranda basculante, presenta pavimento e pareti intonacate e tinteggiate. È dotato di illuminazione e qualche presa elettrica di servizio. Non è collegato all'appartamento internamente. È utilizzato come deposito e verte in uno stato di manutenzione buono quindi non necessita di opere di manutenzione. Confina lato est con il sub 27 F/04 proprietà

lato ovest con il sub 38 C/3 proprietà
lato sud con il sub 42 F01 area urbana ora spazio di manovra a uso comune proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 295 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 50,61 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcide de Gasperi 101, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 24/11/2022

Coerenze: Confina lato est con il sub 27 F/04 proprietà
lato ovest con il sub 38 C/3 proprietà
lato sud con il sub 42 F01 area urbana ora spazio di manovra a uso comune proprietà

Il bene risulta in comunione legale in quanto nell'estratto di matrimonio non risultano annotazioni di diversa natura

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 3 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, Civitanova Marche, Macerata). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: paesaggio rurale, centri e nuclei storici, vallata fluviale del chienti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	media media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

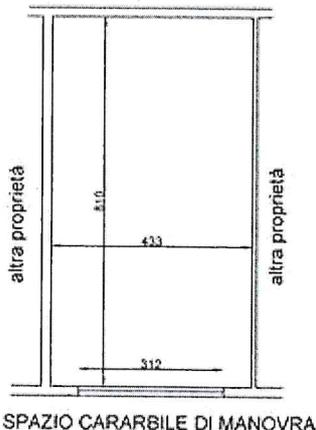
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	38,00	x	40 %	=	15,20
Totale:	38,00				15,20

PLANIMETRIA GARAGE
STATO ATTUALE
SUL 38 mq
h= 298ml



SPAZIO CARABILE DI MANOVRA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE IMMOBILI RESIDENZIALI DI TIPO ECONOMICO OMI IN NORMALE STATO DI MANUTENZIONE

MIN € 470,00 MAX € 680,00

VALORE MEDIO DA INDAGINI DI MERCATO € 520,00 (Monte San Pietrangeli e zone limitrofe periferiche)

Questo valore è stato moltiplicato per il fattore di correzione relativo ai beni garage pari al 40%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,20 x 580,00 = **8.816,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.816,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.816,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili residenziali aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2023 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato e ad eventuali difformità rilevate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Monte San Pietrangeli, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	garage	15,20	0,00	8.816,00	8.816,00
				8.816,00 €	8.816,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 176,32
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:	€. 8.639,68

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:	€. 39,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.600,00

data 09/12/2024

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri