



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Pini Lorenzo

CUSTODE:

Avv. Solazzi Romano

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Orassi

CF:RSSNTN71D28F8P9C

con studio in PESARO (PU) Via Carlo Pisacane,73

telefono: 07211863076

email: a.orassi@virgilio.it

PEC: antonio.orassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Casa indipendente a MONDAVIO Via Cavallara 23, della superficie commerciale di **174,86** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il lotto oggetto stima è composto da un fabbricato residenziale (ex agricolo) affiancato in aderenza da un manufatto accessorio in muratura a destinazione ripostiglio circondati da uno scoperto recintato accessibile direttamente da Via Cavallara su cui insistono altri corpi accessori di scarsa qualità costruttiva. Si premette che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha indici edificatori previsti dalle NTA per i quali si rimanda alla parte urbanistica della relazione per la loro descrizione. Il fabbricato, risalente per le caratteristiche costruttive e materiali impiegati agli anni 50 - 60 è ubicato in una zona rurale distante circa 5 km dal centro di Mondavio è costituito da un piano terra composto da piccolo ingresso, cucina, soggiorno, due camere, una delle quali permette di accedere all'unico bagno presente. Alcuni degli ambienti sono in parte soppalcati (non accessibili per mancanza di scala di collegamento) con solai in laterocemento fortemente degradati che presentano fenomeni rilevanti di sfondellamento tale da non garantirne la sicurezza statica. Le strutture verticali del fabbricato residenziale sono realizzate in muratura portante con presenza sovrapposta, a volte alternata, di mattoni in laterizio pieno e blocchetti forati di spessore e consistenza variabile tale da non assicurare coerenza nella continuità delle pareti. La copertura è a due falde con struttura principale in travi di legno, travicelli, pianelle e manto di copertura in coppi. Il corpo accessorio a destinazione ripostiglio è accessibile unicamente dall'esterno, ha una copertura a tetto spiovente ad una falda ed è stato realizzato in muratura portante in mattoni di laterizio pieno. Le condizioni manutentive sia del fabbricato residenziale che di quello accessorio risultano essere pessime sia esternamente che internamente. Attualmente, rispetto a quanto previsto urbanisticamente la parte principale viene utilizzata in parte come deposito ed in parte come ricovero animali, mentre il ripostiglio laterale non è risultato accessibile in sicurezza in quanto una porzione della copertura è crollata. Non è presente impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico, l'impianto elettrico risulta non conforme ai requisiti minimi di sicurezza. Di assoluto rilievo, in continuità con quanto già descritto si segnala la presenza diffusa sul fabbricato principale di numerose lesioni strutturali, sia interne che esterne, favorite probabilmente anche da una scarsa profondità del piano di posa delle fondazioni. Alcune delle lesioni, molto profonde, hanno causato un disallineamento delle strutture portanti verticali. Anche le pareti del corpo in aderenza presentano dissesti che si manifestano col ribaltamento verso l'interno delle pareti perimetrali. Si segnala inoltre che la parete esposta a nord lato strada presenta fenomeni rilevanti di umidità di risalita. Pertanto, per quanto descritto finora si ritiene che l'importante stato fessurativo si possa aggravare in caso di un evento sismico di magnitudo anche non particolarmente elevata fino a poter causare anche dei crolli parziali della struttura.

Comunque già ora si ritiene non utilizzabile senza un importante intervento di recupero sia sotto il profilo strutturale che igienico sanitario. Va valutato in alternativa all'intervento di recupero dell'esistente che è difficilmente quantificabile sotto il profilo economico un intervento di demolizione e ricostruzione che si ritiene l'alternativa idonea per il recupero del fabbricato. Riguardo gli accessori dislocati nello scoperto pertinenziale possiamo riassumerli in una tettoia con struttura in tubi innocenti senza tamponatura esterna con copertura doppia falda in lamiera e pavimentazione in battuto di cemento posta proprio di fronte all'ingresso principale, una struttura in legno adibita in passato a ricovero animali domestici posta sul fianco sinistro rispetto all'ingresso, ed una serie di box in lamiera attualmente destinati al ricovero animali domestici posizionati in prossimità del confine del lotto, sul retro rispetto alla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 160 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Strada Cavallara civ. 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	174,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.515,09
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.489,34
Data della valutazione:	19/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/12/2007 a firma di Notaio Colangeli Angelo ai nn. Rep.63703/25177 di repertorio, registrata il 18/12/2007 a Pesaro ai nn. 9189 serie 1T, iscritta il 19/12/2007 a Pesaro ai nn. Reg.Gen 21158-Rep part.4955, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE DI MUTUO CONDIZIONATO.
Importo ipoteca: 636.000,00.
Importo capitale: 318.000,00.
Durata ipoteca: 28

ipoteca **giudiziale**, registrata il 30/06/2016 ai nn. 636, iscritta il 13/12/2018 a Pesaro ai nn. Reg. gen.14618-Reg part.2449, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 53.924,35.
Importo capitale: 51.503,35

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/01/2024 a firma di Tribunale di Pesaro ai nn. 2901Rep. di repertorio, trascritta il 15/01/2024 a Pesaro ai nn. Reg. Gen. 435 Reg Part.352, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **3525/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di nuovo fabbricato , presentata il 25/01/2008 con il n. 1596 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il permesso di costruire richiesto con la pratica 3525/2008 seppure non rilasciato in quanto decaduto per mancata integrazione documentale da parte del Committente nei tempi previsti dal D.P.R. 380/2001 aveva ottenuto valutazione favorevole da parte dell'istruttore tecnico comunale ai fini del proseguimento dell'iter istruttorio edilizio

N. Legittimità urbanistica ante 01/09/1967.

Il fabbricato residenziale e l'accessorio in muratura in aderenza vengono dichiarati dai precedenti proprietari nell' ultimo atto di compravendita realizzati prima dell'anno 1967. Effettivamente essi presentano per tipologia costruttiva, materiali e stato di vetustà, tutte le caratteristiche per identificarlo come edificato prima del 1967, così come dichiarato nell'atto di compravendita del 2007. A riprova di quanto appena descritto si riporta che essi sono presenti nell'aereo-fotogrammetria della Provincia di Pesaro effettuata tramite volo aereo nell'anno 1973, come pure nell'aereo fotogrammetria del 1983 disponibile presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mondavio. Si aggiunge che quest'ultimo nulla ha avuto da eccepire sulla pratica edilizia n 5325 /2008 relativamente allo stato legittimo dell'attuale fabbricato che era oggetto di lavori di demolizione e nuova costruzione. Oltre a quanto sopra non è stato possibile reperire altra documentazione attestante l'epoca costruttiva del fabbricato principale che si presume sia stato edificato anteriormente al 1967. Invece, gli attuali accessori esterni, ivi compresa la tettoia antistante l'ingresso dell'abitazione, non risultano presenti nel volo aereo del 1973, e pertanto in assenza di altri titoli edilizi legittimanti la loro costruzione sono da ritenersi abusivi e sono da rimuovere. Si dichiara inoltre che per l'immobile non risulta rilasciata in passato alcuna agibilità ne è possibile conseguirla nelle condizioni manutentive attuali

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona sottozona B1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato risulta da PRG e NTA edificabile con i seguenti indici come indicati all'art 15.1 delle N.T.A. - Zona B1.1.: Indice di utilizzazione fondiaria (UF) = 0,45 mq/mq- H max. = 7,00 ml misurata a valle - Distanza minima dai confini (DC) = 5,00 ml – Parcheggi P4 = 3 mq ogni 100 mc

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli accessori esterni non risultano presenti nel volo aereo 1973 della Provincia di Pesaro e pertanto non risultano ricadenti nella normativa ante 1967 (normativa di riferimento: DPR380/2001)

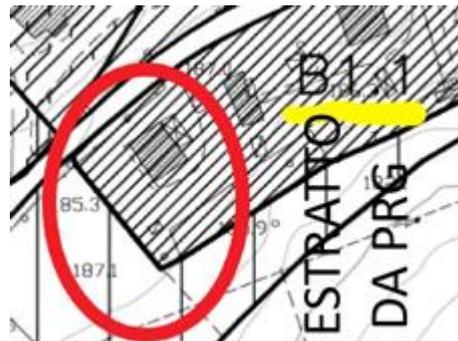
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri per rimozione degli accessori esistenti sullo scoperto pertinenziale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a accessori esterni



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Si rileva la presenza di un solaio in laterocemento a parziale copertura dei vani al piano terra, comportante incremento di superficie utile, oltre ad un piccolo vano, con destinazione non identificata, aggettante a sbalzo sul corridoio di ingresso al piano terra. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA in sanatoria: €2.000,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a fabbricato residenziale.

La conformità urbanistica è data sulla base della planimetria catastale ultima in atti, che è stata allegata quale stato legittimo alla pratica edilizia presentata in data 25/01/2008 per demolizione e ricostruzione del fabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza nella planimetria catastale dei locali soppalcati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONDAVIO VIA CAVALLARA 23

CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

Casa indipendente a MONDAVIO Via Cavallara 23, della superficie commerciale di **174,86** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il lotto oggetto stima è composto da un fabbricato residenziale (ex agricolo) affiancato in aderenza da un manufatto accessorio in muratura a destinazione ripostiglio circondati da uno scoperto recintato accessibile direttamente da Via Cavallara su cui insistono altri corpi accessori di scarsa qualità costruttiva. Si premette che il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ha indici edificatori previsti dalle NTA per i quali si rimanda alla parte urbanistica della relazione per la loro descrizione. Il fabbricato, risalente per le caratteristiche costruttive e materiali impiegati agli anni 50 - 60 è ubicato in una zona rurale distante circa 5 km dal centro di Mondavio è costituito da un piano terra composto da piccolo ingresso, cucina, soggiorno, due camere, una delle quali permette di accedere all'unico bagno presente. Alcuni degli ambienti sono in parte soppalcati (non accessibili per mancanza di scala di collegamento) con solai in laterocemento fortemente degradati che presentano fenomeni rilevanti di sfondellamento tale da non garantirne la sicurezza statica. Le strutture verticali del fabbricato residenziale sono realizzate in muratura portante con presenza sovrapposta, a volte alternata, di mattoni in laterizio pieno e blocchetti forati di spessore e consistenza variabile tale da non assicurare coerenza nella continuità delle pareti. La copertura è a due falde con struttura principale in travi di legno, travicelli, pianelle e manto di copertura in coppi. Il corpo accessorio a destinazione ripostiglio è accessibile unicamente dall'esterno, ha una copertura a tetto spiovente ad una falda ed è stato realizzato in muratura portante in mattoni di laterizio pieno. Le condizioni manutentive sia del fabbricato residenziale che di quello accessorio risultano essere pessime sia esternamente che internamente. Attualmente, rispetto a quanto previsto urbanisticamente la parte principale viene utilizzata in parte come deposito ed in parte come ricovero animali, mentre il ripostiglio laterale non è risultato accessibile in sicurezza in quanto una porzione della copertura è crollata. Non è presente impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico, l'impianto elettrico risulta non conforme ai requisiti minimi di sicurezza. Di assoluto rilievo, in continuità con quanto già descritto si segnala la presenza diffusa sul fabbricato principale di numerose lesioni strutturali, sia interne che esterne, favorite probabilmente anche da una scarsa profondità del piano di posa delle fondazioni. Alcune delle lesioni, molto profonde, hanno causato un disallineamento delle strutture portanti verticali. Anche le pareti del corpo in aderenza presentano dissesti che si manifestano col ribaltamento verso l'interno delle pareti perimetrali. Si segnala inoltre che la parete esposta a nord lato strada presenta fenomeni rilevanti di umidità di risalita. Pertanto, per quanto descritto finora si ritiene che l'importante stato fessurativo si possa aggravare in caso di un evento sismico di magnitudo anche non particolarmente elevata fino a poter causare anche dei crolli parziali della struttura. Comunque già ora si ritiene non utilizzabile senza un importante intervento di recupero sia sotto il profilo strutturale che igienico sanitario. Va valutato in alternativa all'intervento di recupero dell'esistente che è difficilmente quantificabile sotto il profilo economico un intervento di demolizione e ricostruzione che si ritiene l'alternativa idonea per il recupero del fabbricato. Riguardo gli accessori dislocati nello scoperto pertinenziale possiamo riassumerli in una tettoia con struttura in tubi innocenti senza tamponatura esterna con copertura doppia falda in lamiera e pavimentazione in battuto di cemento posta proprio di fronte all'ingresso principale, una struttura in legno adibita in passato a ricovero animali domestici posta sul fianco sinistro rispetto all'ingresso, ed una serie di box in lamiera attualmente destinati al ricovero animali domestici posizionati in prossimità del confine del lotto, sul retro rispetto alla strada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 160 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Strada Cavallara civ. 23, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



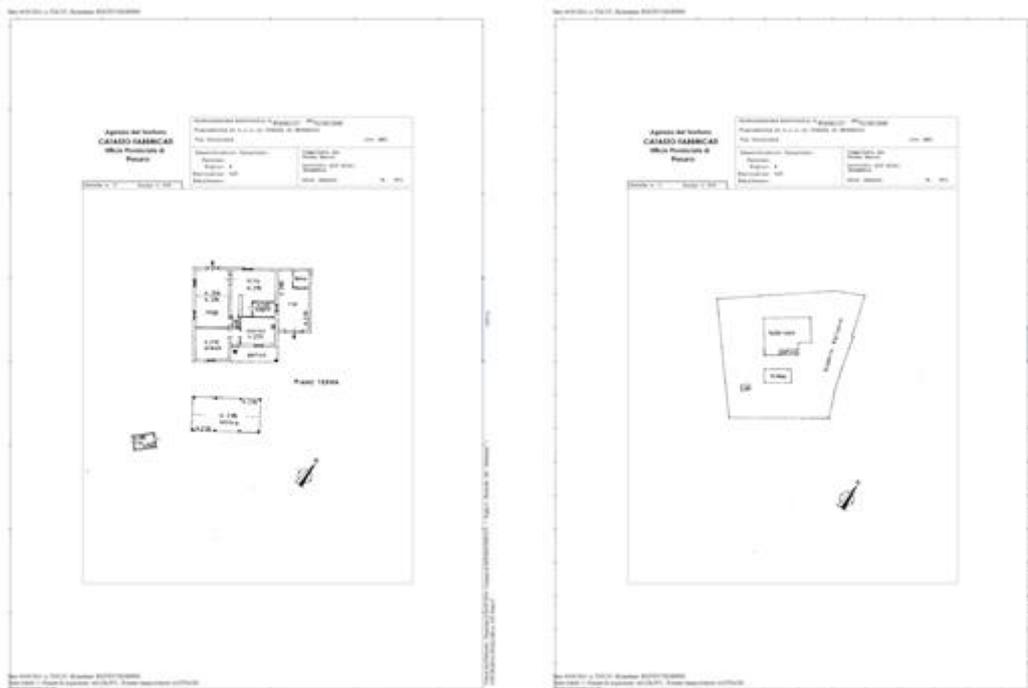


CONSISTENZA:

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
fabbricato residenziale	106,00	x	100 %	=	106,00
portico	10,00	x	40 %	=	4,00
accessorio in aderenza	29,00	x	50 %	=	14,50
terreno (concorrenza area sedime fabbricato)	145,00	x	10 %	=	14,50
scoperto esclusivo al 10%	145,00	x	10 %	=	14,50
scoperto calcolato al 2%	1.068,00	x	2 %	=	21,36
Totale:	1.503,00				174,86



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione delle condizioni manutentive particolarmente degradate del fabbricato ed anche per mancanza di dati di mercato relativi a recenti compravendite in zona di immobili aventi caratteristiche simili si è ritenuto utilizzare per la stima del fabbricato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato. Il metodo del costo (cost approach) determina il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato e si basa sul principio della sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una cifra maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico -funzionale dell'immobile esistente.

Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del valore di mercato del fabbricato. Con il metodo del costo il valore di mercato dell'immobile è stimato come "costo opportunità", ossia come costo del mancato sfruttamento di una opportunità concessa ad un soggetto economico, ovvero è il valore dell'alternativa tralasciata, che in ipotesi è quella dell'acquisto dell'area fabbricabile e della costruzione di un fabbricato contro la scelta dell'acquisto dell'immobile esistente.

In quest'ottica il valore di mercato del terreno edificato è stimato dal valore di mercato del terreno edificabile (impostazione tradizionale) o da quest'ultimo valore diminuito del costo di demolizione (impostazione corrente). **Il valore di mercato del fabbricato si basa sul costo di ricostruzione**, ossia del costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà ricostruita né identica né equivalente. Il costo di ricostruzione è diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna presentate alla data della stima. Il costo di ricostruzione deprezzato è dunque un **prezzo di conto** definito ai fini della stima del valore di mercato del fabbricato.

In qualità di prezzo di conto, il costo di ricostruzione di un fabbricato rappresenta la somma della spese che alla data di stima, un'impresa edilizia in ipotesi dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente fabbricato attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito a un dato mercato (luogo) con un dato ciclo realizzativo. Occorre tenere concettualmente separati il costo di costruzione riferito ad un progetto edilizio e il costo di ricostruzione quale prezzo di conto riferito alla stima del valore dell'immobile edificato esistente. Si rimanda all'allegato 1_ (calcolo del costo di ricostruzione deprezzato) della presente relazione per la descrizione dei calcoli effettuati al fine di ottenere il valore di stima del fabbricato e del terreno che è di € 85.015,09 - Si aggiunge infine che l'importo della stima è dato la somma dei due usufrutti per € 53.134,44 + la somma delle due nude proprietà per € 31.880,66 (allegati 14_ e 15_) della presente relazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.015,09**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.015,09**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.015,09**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro-Urbino, ufficio del registro di Pesaro -Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro -Urbino, ufficio tecnico di Mondavio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casa indipendente	174,86	0,00	85.015,09	85.015,09
				85.015,09 €	85.015,09 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.515,09**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 4.025,75**

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: **€. 76.489,34**

data 19/06/2024

il tecnico incaricato
Antonio Orassi