



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CANCIANI CRISTINA NATALIA

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

GIUDICE:  
DOTT.SSA VERA COLELLA

CUSTODE:  
I.V.G. MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**LUCA MERLI**

CF:MRLLCU67H22L500Q  
con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6  
telefono: 0722322445  
fax: 0722322445  
email: geo@lmerli.191.it  
PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a PIOBBICO VIA ALESSANDRO MANZONI 29, della superficie commerciale di **107,10** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione (appartamento sub. 17) fa parte di un più ampio edificio formato da 12 appartamenti, due magazzini ed un negozio. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è in parte intonacata e tinteggiata ed in parte a mattoni faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti, necessitando comunque di interventi di manutenzione. Il fabbricato è situato nei pressi dal centro del paese di Piobbico. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di H=2,85. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 673 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI , piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/04/1969, prot. n. 00000267  
Coerenze: Confina con unità immobiliari simili al terzo piano del fabbricato, in particolare con appartamenti distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico (PU), Foglio 25, mapp. 16 e 30, non facenti parte del pignoramento ed appartenenti a terzi, nonchè con le parti comuni, vano scala, atrio ingresso, garage e centrale termica.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>107,10 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>€ 32.423,33</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.017,45</b>
Data della valutazione:	<b>10/09/2022</b>

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

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 01.08.2022, alla presenza del debitore esecutato, l'immobile è risultato completamente arredato ed abitato. L'immobile è occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato insieme ai due figli. L'ordinanza del Tribunale di Urbino che assegna l'immobile è del 27.11.2014, R.G. 760/2014, è precedente al pignoramento immobiliare ed è allegata alla presente perizia.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**BENE :** Fabbricato in Piobbico, distinto al C.F., F. 25 MAP. 673/17.

##### **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 16/11/2010 a firma di Notaio Stefano Manfucci-Cagli ai nn. Rep. n. 34140/13893 di repertorio, iscritta il 24/11/2010 a Urbino ai nn. 1811, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: €60.000,00.

Importo capitale: €30.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: • Fabbricato in Piobbico, Via Alessandro Manzoni, 29, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 12/04/2019 a Urbino ai nn. 237, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €35.000,00.

Importo capitale: €13.734,68.

Ipoteca giudiziale, sui seguenti beni: • Nuda proprietà su fabbricato in Piobbico, Via A. Manzoni, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5.

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/10/2005 a firma di Notaio Stefano Manfucci-Cagli ai nn. Rep. n. 27678/9481 di repertorio, iscritta il 04/11/2005 a Urbino ai nn. 2590, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di Mutuo.

Importo ipoteca: €90.000,00.

Importo capitale: €45.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca volontaria sui seguenti beni: • Fabbricato in Piobbico, Via Alessandro Manzoni, 29, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5. In calce a detta ipoteca risulta il seguente annotamento: - atto aggiuntivo, atto a ministero del Notaio MANFUCCI STEFANO del 16/11/2010 Rep. 34139/13892 all'articolo Reg. Part. 1109 Reg. Gen. 7291 del 29/11/2010

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

pignoramento, trascritto il 30/03/2021 a Urbino ai nn. 1369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. Di Urbino in data 16-02-2021, Rep. n. 77.

Pignoramenti sui seguenti beni: • Nuda proprietà su fabbricato in Piobbico, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 394,54</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 1.163,54</b>
Millesimi condominiali:	<b>68,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento è costituito in condominio, con amministratore condominiale nominato. In allegato alla perizia, il regolamento condominiale, le tabelle millesimali ed i resoconti contabili.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/2008), con atto stipulato il 11/01/2008 a firma di Notaio Stefano Manfucci - Cagli ai nn. Rep. n. 30963/11427 di repertorio, trascritto il 23/01/2008 a Urbino ai nn. 286.

Mediante tale atto CATANI VALERIA (Caltagirone, 26-03-59) coniugata in regime di separazione dei beni, riservandosi il diritto di usufrutto vitalizio per se e dopo di se per il coniuge Pupita Duilio, ha venduto a PUPITA MARCO (Fano 03-03-81) coniugato in regime di separazione dei beni, il seguente bene: • Fabbricato in Piobbico, Via Alessandro Manzoni, 29, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5. Oltre comunione sulle parti comuni del fabbricato.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1999 fino al 11/01/2010), con atto stipulato il 19/02/1999 a firma di Notaio Roberto Rizzi - Cagli ai nn. Rep. n. 14533 di repertorio, trascritto il 02/03/1999 a Urbino ai nn. 771.

. Mediante tale atto CATANI VALERIA (Caltagirone, 26-03-59) coniugata in regime di separazione dei beni, ha acquistato da NESCI CINZIA (Città di Castello, 09-08-78), il seguente bene: • Fabbricato in Piobbico, Via Alessandro Manzoni, distinto al N.C.E.U., F. 25 MAP. 673/17, Cat. A/2, vani 5,5. Oltre comunione sulle parti comuni del fabbricato.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

NULLA OSTA ESECUZIONE LAVORI EDILI N. PRAT. 3/1967, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI, rilasciata il 08/02/1967 con il n. PROT. 179 di protocollo, agibilità del 14/04/1968 con il n. 3 di protocollo.  
Primo titolo edilizio che legittima la costruzione del fabbricato

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.E. 51/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RIPASSO GENERALE DEL TETTO, rilasciata il 14/12/2006 con il n. 14 di protocollo.

Trattasi di lavori sulle parti comuni in copertura.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **P.E. 16/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PICCOLE MODIFICHE INTERNE, presentata il 28/05/2005 con il n. PROT. 2770 di protocollo.

Trattasi di modifiche interne all'appartamento al piano terzo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona "ZONA B" – SOTTOZONA B1.2" - ZONA RESIDENZIALE SATURA CON REGOLA INSEDIATIVA PREVALENTE. Norme tecniche di attuazione ed indici: i terreni in cui insiste il fabbricato sono soggetti ai seguenti vincoli: 1) D.P.R. 380/01 parte II, capi I e II (ex legge 64/74) 2) D.Lgs 42/04 (ex 1497/39) 3) Vincoli di edificabilità imposti dal P.P.A.R approvato con Del. C.R. n. 197/1989;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle difformità nelle parti comuni al primo piano sottostrada, La divisione interna non corrisponde ne al progetto del 1967 (Nulla Osta del 08.02.1967), ne alle piantine catastali in atti, del 1969. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- QUOTA PARTE - RILIEVO E RESTITUZIONE GRAFICA DEL PIANO INTERRATO: €200,00
- QUOTA PARTE - PRATICA EDILIZIA IN "SANATORIA" (Ipotesi, definibile solo dopo rilievo e istruttoria): €1.000,00
- QUOTA PARTE SANZIONE AMMINISTRATIVA E BOLLI (Ipotesi, definibile solo dopo rilievo e istruttoria): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 giorni.

Le difformità riguardano parti comuni, pertanto è imprescindibile il coinvolgimento di tutti i condomini. Non si potrà presentare una pratica di "sanatoria" in maniera autonoma. L'importo di spesa indicato per la sanatoria edilizia è da intendersi per ciascuna unità immobiliare presente nel condominio.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate delle difformità nelle parti comuni al primo piano sottostrada, La divisione interna non corrisponde alle piantine catastali in atti, del 1969. Inoltre la centrale termica che risulta comune nella planimetria catastale, in realtà è stata annessa ed incorporata in un garage privato. Andrà verificato se e a che titolo è stata annessa la C.T., in sede diversa da questa CTU, in quanto coinvolge l'interno condominio

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA PER VARIAZIONE CATASTALE : €1.500,00
- DIRITTI CATASTALI: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 240 giorni.

Le difformità riguardano parti comuni, pertanto è imprescindibile il coinvolgimento di tutti i condomini. L'accatastamento potrà essere aggiornato solo dopo la pratica di "sanatoria" edilizia

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

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

BENI IN PIOBBICO VIA ALESSANDRO MANZONI 29

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

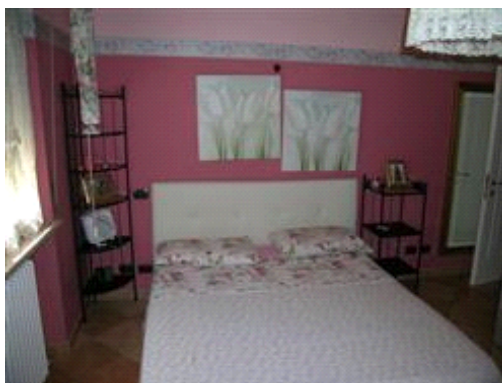
**appartamento** a PIOBBICO VIA ALESSANDRO MANZONI 29, della superficie commerciale di **107,10** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il fabbricato ove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione (appartamento sub. 17) fa parte di un più ampio edificio formato da 12 appartamenti, due magazzini ed un negozio. Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli fuori terra ed uno interrato ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è in parte intonacata e tinteggiata ed in parte a mattoni faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono sufficienti, necessitando comunque di interventi di manutenzione. Il fabbricato è situato nei pressi dal centro del paese di Piobbico. La zona prevalentemente residenziale è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3, ha un'altezza interna di H=2,85. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 673 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI , piano: S1 - 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 26/04/1969, prot. n. 000000267  
Coerenze: Confina con unità immobiliari simili al terzo piano del fabbricato, in particolare con appartamenti distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Piobbico (PU), Foglio 25, mapp. 16 e 30, non facenti parte del pignoramento ed appartenenti a terzi, nonchè con le parti comuni, vano scala, atrio ingresso, garage e centrale termica.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Ingresso piano interrato



Ingresso piano interrato



Ingresso condominiale

COLLEGAMENTI

autostrada distante 60 KM  
 ferrovia distante 60 KM  
 aeroporto distante 100 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

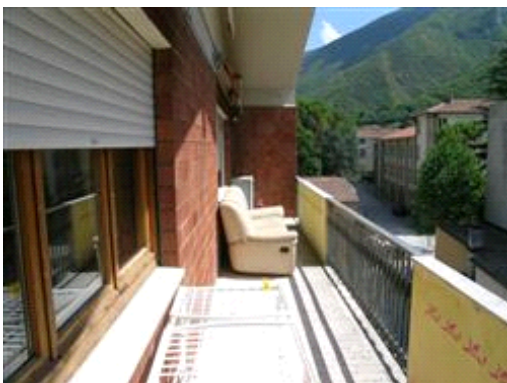
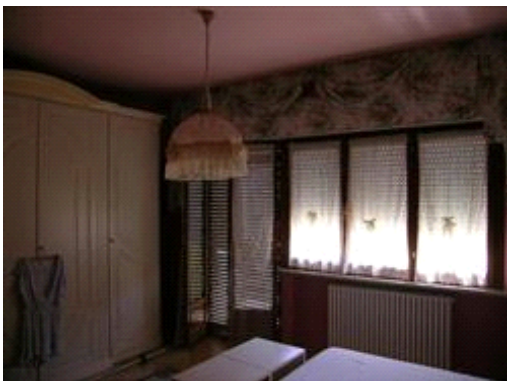


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso un ingresso e scala interne in comune, da via A. Manzoni, si ha l'accesso all'appartamento posto al piano terzo (non è presente l'ascensore), costituito da un ingresso-cucina-soggiorno, due camere da letto, un ampio bagno, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, e 2 balconi. Allo stato attuale l'appartamento, si presenta internamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, essendo stato ristrutturato nel 2005. Le finestre del fabbricato sono in legno, dotate di vetro camera e tapparelle in p.v.c. Il portone d'ingresso all'appartamento è con finitura in legno



ordinaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura, porte interne in legno. Il bagno è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo, doccia e vasca, con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas alimentato a gas metano, posta nel balcone all'esterno e radiatori in acciaio. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Attraverso le scale interne condominiali e da un piccolo stradino esterno molto stretto posto sul retro del fabbricato si accede all'ampio garage comune al piano interrato ed al piccolo fondo ad uso esclusivo. Al piano interrato il pavimento è in battuto di cemento, pareti in parte intonacate ed il parte c.a. a vista, soffitto il laterocemento con intonacato, è presente il solo impianto elettrico. Si precisa che nel piccolo fondo non si è potuti accedere, in quanto, come asserito dal debitore esecutato, è nelle disponibilità della madre usufruttuaria e non aveva la chiave, comunque è influente ai fini della stima.



*Ingresso appartamento piano 3° da vano scale comune*



*Atrio comune p.t.*

CLASSE ENERGETICA:



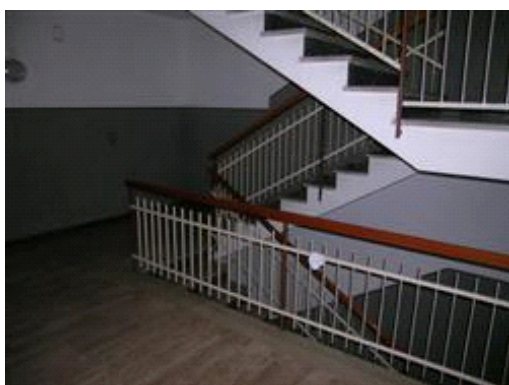
[338,11 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20220809-041049-43621 registrata in data  
 09/08/2022

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	99,00	x	100 %	=	99,00
TERRAZZI	17,00	x	30 %	=	5,10
FONDO SEMINTERRATO	10,00	x	30 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>126,00</b>				<b>107,10</b>



*Atrio comune p.t.*



*Garage comune piano interrato*



*Garage comune piano interrato*



*Garage comune piano interrato*



Corridoio comune piano interrato



Strada pubblica accesso al fabbricato - Via A. Manzoni

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati Agenzia delle Entrate (06/09/2022)

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 830,00

Studio tecnico Piobbico (06/09/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di €735,00 il mq. Considerando lo stato manutentivo e le caratteristiche dell'immobile si ritiene che il prezzo medio possa essere ritenuto congruo.

Per il calcolo della sola nuda proprietà si sono utilizzati coefficienti pubblicati periodicamente dal Ministero delle Finanze basati sulle aspettative di vita statistica in Italia e sul tasso di interesse legale in vigore. Nel caso il questione la sola nuda proprietà risulta avere un valore del 50% del valore di mercato stimato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,10	x	735,00	=	<b>78.718,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 78.718,50</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 39.359,25</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La stima è svolta, attraverso il metodo sintetico comparativo, basandosi su indagini di mercato e

banche dati, determinando il valore unitario al mq., d'immobili simili a quello in oggetto, moltiplicando tale cifra per la superficie commerciale al lordo dei muri desunte dalle planimetrie catastali e misurazioni a campione, ragguagliata per destinazione degli ambienti, secondo i canoni del luogo. Si è posto a base della comparazione un'opportuna serie di parametri riguardanti, nel caso in esame, la posizione, l'esposizione, l'altezza dei piani, le caratteristiche dei materiali, nonché lo stato di manutenzione dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Piobbico (PU), osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate

#### 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	107,10	0,00	78.718,50	39.359,25
				<b>78.718,50 €</b>	<b>39.359,25 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto di pignoramento non è divisibile, pertanto si consiglia la vendita in unico lotto

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 3.935,93</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 3.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 32.423,33</b>

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>10%</b> 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:	<b>€ 3.242,33</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 1.163,54</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	<b>€ 28.017,45</b>

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 10/09/2022

il tecnico incaricato  
LUCA MERLI