



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A.(MANDATARIA di ORGANA SPV S.R.L.)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:
Istituto Vendite Giudiziarie IVG delle Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Rosalia Michetti

CF:MCHRSL62S60F501B
con studio in MONTEFIORE DELL'ASO (AP) Via Giacomo Leopardi, 41
telefono: 3289591512
fax: 0734939214
email: r.lia.michetti@gmail.com
PEC: rosalia.michetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in MONTE URANO (FM) alla Via Borgo Nuovo n.152, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al piano terzo (ultimo) di palazzina condominiale senza ascensore composto da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno, stanzino, camera da letto e balcone incassato; l'abitazione così costituita presenta anche locale annesso ad uso cantina/ripostiglio al piano terra ovvero seminterrato, non accessibile all'atto del sopralluogo, e vanta diritti su porzione di soffitta al piano sottotetto sovrastante non praticabile, come meglio descritta nell'atto di provenienza allegato. Il bene é ubicato in vecchio fabbricato di edilizia economica e popolare ex I.A.C.P. posto in prossimità di spazio a verde pubblico e a parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° e terra ovvero seminterrato (cantina/ripostiglio), con altezza interna utile dell'appartamento pari a m. 2,97. Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 356 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGNO NUOVO n. 92, piano: T - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 21/05/2008 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 215464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3419.1/2008 Reparto PI di FERMO in atti dal 29/05/2008
Coerenze: Via Borgo Nuovo, vano scala comune, proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 3 particella 356 subalterno 6) e proprietà *** DATO OSCURATO *** (u.i.u. in C.F. al Foglio 3 particella 356 subalterno 8), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani completamente fuori terra e 1 piano parzialmente seminterrato; esso risulta costruito ovvero ultimato nell'anno 1952. L'appartamento, in specifico, presenta modifiche interne che richiedono S.C.I.A. a sanatoria e successiva S.C.Agi., salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale nel merito per aggiornamento della normativa vigente in materia.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.450,00

Data della valutazione:

31/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Da certificato anagrafico di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte Urano (FM) nell'immobile risultano risiedere la debitrice esecutata, *** DATO OSCURATO *** , e la di lei figlia *** DATO OSCURATO *** ; per il bene suddetto non risultano contratti di locazione o altra limitazione d'uso in essere, come da attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Fermo in data 17/05/2024 che si allega alla presente relazione, ma all'atto del sopralluogo l'appartamento è in realtà occupato *sine titulo* da persona qualificatasi come *** DATO OSCURATO *** , il quale ha dichiarato di alloggiare nell'appartamento unitamente alla moglie *** DATO OSCURATO *** e a due figlie minorenni di 8 e 13 anni (per i dati identificativi completi dei soggetti vedasi verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario nominato).

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 attiva, stipulata il 21/05/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi al n. 215465 di repertorio, iscritta il 29/05/2008 a Fermo ai nn. 5499 R.G. e 1197 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 93.000,00 €.

Importo capitale: 62.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita a unità immobiliare in Monte Urano (FM) alla Via Borgo Nuovo n. 92, distinta nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 3 particella 356 subalterno 7.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €35,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, trascritto il 22/02/2024 a Fermo ai nn. 1824 R.G. e 1325 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili n.rep. 33 del 3/02/2024 UNEP.

La formalità è riferita a unità immobiliare in Monte Urano (FM) alla Via Borgo Nuovo, distinta nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 3 particella 356 subalterno 7.

Da informazioni assunte presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità immobiliare gli oneri per la cancellazione totale ammonterebbero a €.294,00.

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:	€. 366,86
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.654,21

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 21/05/2008), con atto stipulato il 21/05/2008 a firma di Notaio Alfonso Rossi di cui al n.215464 di Repertorio e al n.28999 di Raccolta, trascritto il 29/05/2008 a Fermo ai nn. 5498 R.G. e 3419 R.P.

Il titolo è riferito ad abitazione in Monte Urano (FM) alla via Borgo Nuovo n. 92, distinta nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 3 particella 356 subalterno 7, cat. A/3.

Nell'atto di provenienza di cui sopra l'immobile compravenduto viene descritto come segue: "appartamento posto al piano terzo (al centro del lato sud, composto da soggiorno, cucina, camera, bagno e disimpegno dotato di un balconcino prospiciente verso sud) dotato di soffitta posta al livello del sovrastante piano quarto sottotetto (al centro del lato sud, precisandosi tuttavia che trattasi di un mero spazio tecnico non praticabile ma soltanto ispezionabile mediante una botola) con annesso piccolo ripostiglio posto al piano terra ubicato precisamente nel sottoscala (al centro del lato o nord) il tutto contraddistinto con il numero di interno 7; il tutto distinto in N.C.E.U. di detto comune alla partita 1003126 (ex partita 365) al foglio 3 con la particella 356 sub 7, via Borgo Nuovo n.92, P.T-3, cat .A/3, cl.1, vani 3, R.C. E. 80,57".

Si precisa che, in base alle risultanze del succitato atto notarile ed al certificato cumulativo anagrafico e di stato di famiglia rilasciato dal Comune di Monte Urano, la debitrice esecutata risulta nubile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 21/08/1997 fino al 21/05/2008), con atto stipulato il 21/08/1997 a firma di Notaio Alfonso Rossi al n. 98474 di repertorio, trascritto il 17/09/1997 a Fermo ai nn. 5030 R.G. e 3589 R.P.

Il titolo è riferito ad abitazione in Monte Urano (FM) alla via Borgo Nuovo n. 92. distinta nel Catasto fabbricati del citato Comune al Foglio 3 particella 356 subalterno 7, cat. A/3, acquisita in proprietà dal soggetto sopra indicato in regime di separazione dei beni.

L'immobile oggetto della presente compravendita risultava in precedenza di proprietà di *** DATO OSCURATO *** , per Denuncia di successione da *** DATO OSCURATO *** apertasi il 14/08/1988, registrata a Fermo in data 06/03/1997 al n.14 Vol.207 e trascritta a Fermo in data 27/06/1997 al Registro Particolare 2562 e al Registro Generale 3567, come da visura storica catastale e da ispezione ipotecaria relative al bene pignorato che si rimettono in allegato alla presente.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene pignorato fa parte di palazzina di edilizia pubblica residenziale di tipo economico e popolare realizzata nell'anno 1952 e originariamente di proprietà del Comune di Monte Urano (FM). Non è stata fornita dal Comune di cui più sopra la documentazione tecnica completa relativa al titolo abilitativo che ha dato luogo alla costruzione della suddetta palazzina, all'epoca posta all'interno del perimetro del centro abitato e quindi soggetta all'art. 31 Legge 1150/1942, come da attestazione di irreperibilità rilasciata nel merito, ma unicamente la documentazione anche tecnica relativa alla cessione in proprietà del bene pignorato ad originaria assegnataria avente titolo. La documentazione oggetto di ricerca di cui più sopra, del resto, non è presente nemmeno negli archivi dell'ERAP Marche della provincia di Fermo e di Ascoli Piceno, come da attestazioni rilasciate da citati Enti pubblici alla sottoscritta.

A fini di verifica della conformità edilizia dell'immobile periziato, pertanto, occorre prendere a riferimento la documentazione tecnica fornita dal Comune di Monte Urano dell'alloggio d'interesse allegata all'atto di cessione alla prima assegnataria *** DATO OSCURATO *** , risalente all'anno 1962, atto di cui al n. rep. 42 del 12/09/1962 ricevuto dal Segretario comunale Menozzi Verter, registrato a Fermo il 13/11/1962 al n. 1086 Vol. 225 mod. 15 e trascritto a Fermo il 26/01/1963 al n. 449 R.P.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 33/1985, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, rilasciata il 6/06/1985 con il n. 33 / prat.edil.320/ 1301 di protocollo.

Il titolo è riferito alla copertura dell'intero fabbricato, insistente su terreno distinto nel Catasto al Foglio 3 mappale n.356, da realizzarsi a falde inclinate con creazione di n.10 ripostigli al sottotetto, di cui n.2 condominiali.

C.I.L. N. 8791/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di impianto citofonico, presentata il 19/07/2016 con il n. 8791 di protocollo.

Il titolo è riferito al fabbricato condominiale in Monte Urano (FM) alla Via Borgo Nuovo n. 152.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta spostata la cucina sul lato opposto dell'abitazione e realizzata al suo posto camera da letto con adiacente stanzino; risulta altresì realizzato piccolo spazio ad uso ripostiglio ricavato su porzione del soffitto dell'ingresso con diminuzione dell'altezza interna utile sottostante da ml.3,97 a ml. 2,00. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come successivamente modificato e aggiornato)

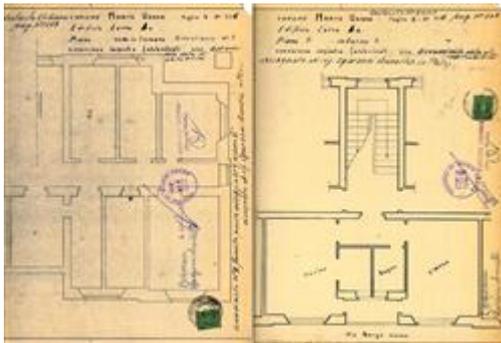
Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. a sanatoria con conseguente S.C.Agi., previo parere nel merito da parte dell'U.T.C. preposto, anche per aggiornamenti della normativa vigente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento pratica edilizia da parte di tecnico qualificato per presentazione di S.C.I.A. a sanatoria e successiva S.C.Agi., comprensivo dei costi di sanzione pecuniaria e spese necessarie, a forfait: €3.000,00

Questa situazione è riferita al solo appartamento, per il quale è stato reso possibile l'accesso.



Planimetrie dell'immobile pignorato allegate ad atto di cessione in proprietà di alloggio popolare da parte del Comune di Monte Urano (FM) ad originaria assegnataria avente titolo, di cui al n. rep. 42 del 12/09/1962



Pianta di rilievo dell'appartamento

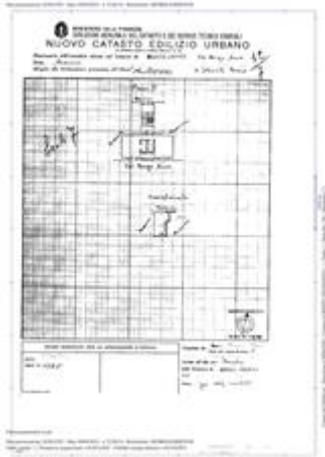
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: risultano apportate modifiche nella distribuzione interna degli ambienti rispetto alla planimetria attuale; non risultano, inoltre, riportate le altezze interne utili dell'unità immobiliare.

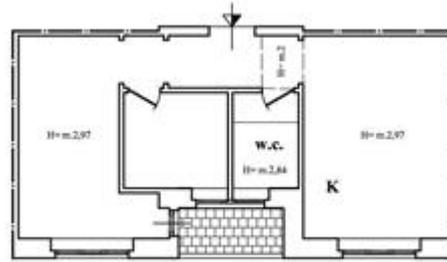
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Approntamento pratica di presentazione tramite procedura DOCFA di planimetria aggiornata dell'immobile, previa presentazione di SCIA a sanatoria, comprensiva di oneri e spese, a forfait: €800,00



Planimetria catastale attuale



Via Borgo Nuovo

Pianta di rilievo dell'appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTE URANO VIA BORGO NUOVO 152

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in MONTE URANO (FM) alla Via Borgo Nuovo n.152, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appartamento al piano terzo (ultimo) di palazzina condominiale senza ascensore composto da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno, stanzino, camera da letto e balcone incassato; l'abitazione così costituita presenta anche locale annesso ad uso cantina/ripostiglio al piano terra ovvero seminterrato, non accessibile all'atto del sopralluogo, e vanta diritti su porzione di soffitta al piano sottotetto sovrastante non praticabile, come meglio descritta nell'atto di provenienza allegato. Il bene é ubicato in vecchio fabbricato di edilizia economica e popolare ex I.A.C.P. posto in prossimità di spazio a verde pubblico e a parcheggi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° e terra ovvero seminterrato (cantina/ripostiglio), con altezza interna utile dell'appartamento pari a m. 2,97. Identificazione catastale:

- **foglio 3 particella 356 sub. 7** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 80,57 Euro, indirizzo catastale: VIA BORGO NUOVO n. 92, piano: T - 3, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da Atto del 21/05/2008 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Sede PORTO SANT'ELPIDIO (FM) Repertorio n. 215464 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3419.1/2008 Reparto PI di FERMO in atti dal 29/05/2008

Coerenze: Via Borgo Nuovo, vano scala comune, proprietà *** DATO OSCURATO ***
(u.i.u. in C.F. al Foglio 3 particella 356 subalterno 6) e proprietà *** DATO OSCURATO ***
(u.i.u. in C.F. al Foglio 3 particella 356 subalterno 8), salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, di cui 3 piani completamente fuori terra e 1 piano parzialmente seminterrato; esso risulta costruito ovvero ultimato nell'anno 1952. L'appartamento, in specifico, presenta modifiche interne che richiedono S.C.I.A. a sanatoria e successiva S.C.Agi., salvo diverso parere dell'Ufficio Tecnico Comunale nel merito per aggiornamento della normativa vigente in materia.



Sarà da pranzo con angolo cottura



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista delle facciate principale e laterale del fabbricato pignorato da via Borgo Nuovo



Vista della facciata principale da via Borgo Nuovo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano terzo (ultimo) di palazzina condominiale senza ascensore composto da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura, bagno, stanzino, camera da letto e balcone incassato; l'abitazione così costituita presenta anche locale annesso ad uso cantina/ripostiglio al piano terra ovvero seminterrato, non accessibile all'atto del sopralluogo, e vanta diritti su porzione di soffitta al piano sottotetto sovrastante non praticabile, come meglio descritta nell'atto di provenienza allegato. Il bene é ubicato in vecchio fabbricato di edilizia economica e popolare ex I.A.C.P. posto in prossimità di spazio a verde pubblico e a parcheggi.

Si precisa che la descrizione delle caratteristiche costruttive che di seguito si riporta è riferita unicamente all'appartamento visionato di cui sopra, in assenza di possibilità di accesso al piano seminterrato dove è ubicato il locale ad uso cantina/ripostiglio annesso allo stesso.

Delle Strutture:

strutture verticali: in muratura



solai: verosimilmente in putrelle e laterizi



balconi: balconcino incassato provvisto di parapetto in muratura intonacata tinteggiata con copertina superiore

molto scarso



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle del tipo gres antigelivo (balconcino)

molto scarso



rivestimento esterno: realizzato intonaco tinteggiato

pessimo



portone di ingresso: ad anta su cerniere in legno massello

scarso



infissi esterni: finestre a una o più ante in legno verniciato, in parte fornite di zanzariere

pessimo



infissi interni: porte ad anta su cerniere in legno verniciato o legno verniciato e vetri

scarso



pavimentazione interna: realizzata perlopiù in parquet di laminato tipo legno e piastrelle di ceramica (solo nel bagno)

nella media



rivestimento interno: posto in bagno e angolo cottura, realizzato in piastrelle e piastrelline di ceramica

nella media



Degli Impianti:

antenna collettiva: con diramazione sotto terraccia e presa



citofonico: sotto traccia con pulsantiera



fognatura: a colonna, con pozzetto collegato a rete di smaltimento comunale



gas: sotto traccia con alimentazione a metano, di conformità non rilevabile



elettrico: sotto traccia, di conformità non rilevabile



termico: sotto traccia con alimentazione a metano, azionato da caldaia esterna su balconcino e provvisto di radiatori, di conformità non rilevabile



idrico: sotto traccia



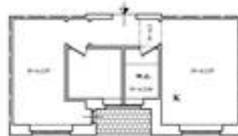
CONSISTENZA:

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 ad uso abitativo	46,00	x	100 %	=	46,00
Balcone	2,50	x	30 %	=	0,75
Cantina al piano seminterrato	13,00	x	25 %	=	3,25
Totale:	61,50				50,00

Appartamento in Monte Urano (FM) alla Via Borgo Nuovo 152

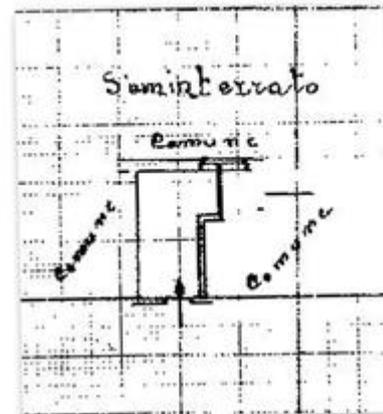


Via Borgo Nuovo

PIANO TERZO ancora ultimo (Ri. n.142)

scala 1:100

Pianta di rilievo indicativa dello stato di fatto dell'appartamento



Pianta del ripostiglio non ispezionabile in sede di sopralluogo, come da planimetria catastale, unitamente a pianta del piano sottotetto non praticabile a ripostigli, non ispezionabile all'atto del sopralluogo, come da C.E. n.33/1985

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 800,00 = **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 40.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 40.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Tale valore deve intendersi comprensivo dei diritti vantati sul piano sottotetto, relativamente a sovrastante porzione centrale del lato Sud di cui all'atto notarile di provenienza, con riferimento anche alla pianta del piano sottotetto suddivisa in ripostigli non praticabili allegata alla C.E. n. 33/1985 rilasciata dal Comune di Monte Urano.

Quanto alla superficie commerciale, si precisa che la stessa risulta desunta per l'appartamento dalla misurazione derivante dal rilievo effettuato *in loco* mentre, per quanto riguarda il locale ad uso cantina/ripostiglio non accessibile all'atto del sopralluogo, essa è stata desunta dalla planimetria catastale attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: TEMPOCASA di Civitanova Marche (MC), RICCIARDI CASA di Sant'Elpidio a Mare (FM), IAD Italia con sede in Milano, , osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, Borsino di Plus Immobiliare S.a.s., Borsino di Immobiliare.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,00	0,00	40.000,00	40.000,00
				40.000,00 €	40.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.200,00

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:	€. 724,00
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:	€. 26,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello	€. 35.450,00

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 31/07/2024

il tecnico incaricato
Arch. Rosalia Michetti