

**Ing. Marco Rossetti**

Via Bernetti, 13 - 63900 FERMO

C.F.: RSS MRC 62B06 D542N

Email pec: marco.rossetti@ingpec.eu

Cell. 335.59.71.999 - Fax: 0734.075.121

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE – N.R.G. 8/2018**  
G.E. Dott.ssa Milena Palmisano

**OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**

Ill.mo G.I., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale consulente tecnico d'ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro il giorno:

**7 Febbraio 2023** (ovvero 30 giorni prima dell'udienza del 7 Marzo 2023),

avendo eseguito il sopralluogo in data:

**2 Novembre 2022**

**16 Novembre 2022,**

relativamente ai quesiti richiesti in fase di nomina comunica quanto segue:

Punto 1)

- *il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- *la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

Punto 2)

- *è stato allegato l'estratto di mappa catastale;*
- *i dati catastali attuali pignorati dell'immobile sono indicati nella certificazione notarile.*

Punto 3)

- *il sottoscritto esperto ha acquisito il certificato che attesta lo stato civile dell'esecutato: separazione dei beni (contrariamente a quanto indicato in Visura Catastale).*

Punti g)

- *Come richiesto nei punti g), gli immobili non risultano divisibili senza un loro deprezzamento. Il Lotto 2 è un garage indivisibile. Solo il lotto 1, qualora necessario, può essere eventualmente suddiviso in Appartamento al Piano 1 e appartamento al Piano 2. Ne deriverebbero comunque due appartamenti molto piccoli.*

Punti l)

- *I due lotti sono stati formati in modo omogeneo in base al loro collocamento. Infatti l'Appartamento si trova nella palazzina C, mentre il garage si trova nella palazzina B del complesso.*

Tutti i restanti punti del quesito sono stati inclusi nei seguenti documenti che si depositano.



# Ing. Marco Rossetti

Via Bernetti, 13 - 63900 FERMO

C.F.: RSS MRC 62B06 D542N

Email pec: marco.rossetti@ingpec.eu

Cell. 335.59.71.999 - Fax: 0734.075.121

## **PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE**

Allegati alla Perizia:

- 1) CERTIFICATI STATO DI RESIDENZA E STORICO
- 2) CERTIFICATO STATO DI FAMIGLIA
- 3) ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO
- 4) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 5) VISURA CATASTALE
- 6) PLANIMETRIE
- 7) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)
- 8) CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI
- 9) VERBALI DI SOPPRALLUOGO E COMUNICAZIONI INViate
- 10) BENI PERIZIATI

Con osservanza

Fermo, li 17-01-2023



Ing. Marco Rossetti





# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/01/2023

creata con Tribi Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MARCO ROSSETTI**

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: ing.rossettimarco@gmail.com

PEC: marco.rossetti@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2018

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

**A** appartamento a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ravenna 21 (Int. 47C e 48C), della superficie commerciale di **85,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova all'interno del complesso residenziale denominato Residence [REDACTED] con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. L'appartamento si trova in una delle palazzine (a due piani esterni) presenti nel complesso, ed è costituito dall'unione di due piccoli appartamenti. Infatti, pur essendoci una sola rampa di scale con pianerottolo, ci sono due porte d'ingresso e due numeri civici interni. Il Piano 1 (48 c) è caratterizzato da un piccolo soggiorno/tinello con angolo cucina, un bagno e una camera da letto. Il Piano 2 (47 c), dal quale si può accedere sia dall'esterno che dal Piano 1, è sostanzialmente un sottotetto con altezze interne che variano da un massimo di 3 m fino a circa 1 m nella parte più bassa. Il secondo piano è caratterizzato da delle scale interne, un bagno e un monolocale con angolo cottura, disimpegno e zona utilizzata come camera. Inoltre è presente anche un'ampia terrazza. Tutte le pareti sono tinteggiate, i pavimenti in gres porcellanato/ceramica. Gli infissi sono in legno o alluminio. Gli impianti sono autonomi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, interno 48c e 47c, ha un'altezza interna di Piano 1: 2,70 m; Piano 2: max 3 m , min 1 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 882 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVENNA n. 21 Scala C , piano: 1-2 (Palazzina C), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Sub 81 e 82 (lato est); Sub 45 (piano sottostante); Sub 85 e 86 (lato ovest); Sub 67 e 68 (lato nord); corte interna di cui alla Particella 664 (lato sud).

L'appartamento è cointestato ai due esecutati. Da estratto di matrimonio, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni ai sensi dell'art. 215 del Codice Civile. Invece nella VISURA CATASTALE risulta indicato per entrambi il diritto di proprietà in regime di comunione dei beni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,07 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>€. 77.517,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/01/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Oltre alla proprietaria esecutata, che risulta essere residente, nell'immobile vi è anche il figlio con la propria famiglia.

### 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**, iscritta il 12/04/2010 .

Registro Particolare 667 Registro Generale 2763 Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 37418/11307 del 08/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

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

pignoramento, trascritta il 05/02/2018 .

Registro Particolare 634 Registro Generale 806 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2711 del 27/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€ 270,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.250,00

#### Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono state estrapolate da quanto ricevuto dall'Amministrazione di condominio e rapportate, in proporzione, sia al garage che all'appartamento fino a tutto Gennaio 2023.

Entro Marzo ci sarà la Rata n. 4 di circa 75 euro riferita al solo appartamento.

Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio, si sta procedendo tramite Legale per il recuperare delle somme condominiali dovute.



I millesimi di proprietà/spesa del "3/C48 Appartamento Pr" sull'intero condominio sono i seguenti:

- 1) MANUTENZIONE PAL. C / imprevisti: 28,88/1000
- 2) Tutte le altre voci: 6,22/1000
- 3) Scarico cavedio Pal C: 5,5249/1000

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore esecutato è deceduto il giorno [REDACTED], ma a tutt'oggi risulta ancora proprietario degli immobili staggiti nelle visure catastali.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 20/12/1984).

Atto del 20/12/1984 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 45163 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 86 registrato in data 08/01/1985 - Voltura n. 732/1985 in atti dal 27/07/1989 VARIAZIONE del 17/08/1982 in atti dal 30/07/1991 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3916.1/1982) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2002 Pratica n. 140494 in atti dal 16/09/2002 SOFFITTA-ABITAZIONE (n. 2879.1/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 20/12/1984).

Atto del 20/12/1984 Pubblico ufficiale FILENI WALTER Sede PORTO SANT'ELPIDIO (AP) Repertorio n. 45163 - UR Sede FERMO (AP) Registrazione n. 86 registrato in data 08/01/1985 - Voltura n. 732/1985 in atti dal 27/07/1989 VARIAZIONE del 17/08/1982 in atti dal 30/07/1991 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3916.1/1982) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 16/09/2002 Pratica n. 140494 in atti dal 16/09/2002 SOFFITTA-ABITAZIONE (n. 2879.1/2002)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 17/08/1982 fino al 20/12/1984).

COSTITUZIONE del 17/08/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 3.916/1982)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 416 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di civile abitazione, rilasciata il 26/07/1978 con il n. Prot. 8236 di protocollo, agibilità del 27/08/1982 con il n. Prot. 9231 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Comprensorio V2 - Lotto 4 (Palazzina C).

Pratiche edilizie di riferimento n. 1193 a, 1193 b, 5692 e 5689. Concessione edilizia n. 416 Volturata il 25-07-79 alla società edile [REDACTED] (pratiche n. 413-414-415-416) con concessione edilizia n. 846. Concessione edile n. 879 del 23-04-80 (Prot. 9703) a variare concessione n. 416 (costruzione di piano interrato da adibire a cantina). Concessione edile n. 1012 del 06-11-80 (Prot. 6104) a variare concessione n. 879 (formazione di scale esterne e cavedio interno).

Concessione edilizia N. 788 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un recinto, rilasciata il 23/10/1979 con il n. Prot. 8880 di protocollo



Permesso di costruire - DIA N. 1192 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria palazzina C, presentata il 22/11/2007 con il n. Prot. 27649 di protocollo.

Direttore dei lavori: Arch. [REDACTED] Richiesta del Comune di documentazioni integrativa (Prot. 28744 del 03-12-2007). Certificato di collaudo finale Palazzina C del 9-12-2008.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), gli immobili ricadono in: - Tessuto esistente ex PL [REDACTED] art. 41 bis N.d.A.) - PRG Limite tessuti urbani AZZ\_TESS\_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" - Centro\_Abitato e sono soggetti al seguente vincolo: Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. Art. 41 bis Tessuto esistente ex lottizzazione [REDACTED] Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale. Lotti ricompresi all'interno dell'ex comprensorio V1 e V2 a) normativa funzionale: Usi previsti: U 1/1 Abitazioni;; b) parametri urbanistici ed edilizi: If: max 1,90 mc/mq per case in linea max 1,50 mc/mq per case mono-plurifamiliari a libera aggregazione H = max 7 ml Dc = 1/2 H con un minimo di ml 4,50 Sagoma del fabbricato: contenuta nell'inclinata 1/1 a partire dai confini Lotto minimo : unifamiliari mq 450 bifamiliari mq 500 plurifamiliari mq 200 per ogni unità Fabbricati accessori:vietati. In quanto all'individuazione dei lotti da destinare a case in linea o case monofamiliari-plurifamiliari, si fa riferimento alla planimetria dei lotti allegata all'ex piano di lottizzazione. In sede di progettazione edilizia unitaria potrà essere variata la planivolumetria la suddivisione ed il numero dei lotti previsti, nel rispetto dei parametri suindicati ed a condizione che non venga superata la volumetria di mc 33.085 per l'ex comparto V1 e di mc 20.998 per l'ex comparto V2. c) modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto; d) prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità d'intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione di verde privato, con le modalità di cui al precedente articolo 15, capo IV, Titolo I, subordinando i titoli abilitativi se relativi a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità Piano 1: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta all'ingresso; per accedere alla zona notte è stato costruito un disimpegno con conseguente spostamento della porta per accesso alla camera. Difformità al Piano 2: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta al balcone; nel bagno ci sono parti di colonne in corrispondenza degli angoli; in balcone è presente parte di canna fumaria del camino.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione concessione in sanatoria opere edilizie abusive

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €2.500,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità al Piano 1: nel soggiorno è presente una porzione di colonna sulla parete opposta all'ingresso; per accedere alla zona notte è stato costruito un disimpegno con conseguente spostamento della porta per accesso alla camera. Difformità al Piano 2: nel monolocale è presente una porzione di colonna sulla parete opposta al balcone; nel bagno ci sono parti di colonne in corrispondenza degli angoli; in terrazza è presente parte di canna fumaria del camino.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della Planimetria Catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento planimetria comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il debitore esecutato è deceduto il giorno [REDACTED] ma a tutt'oggi risulta ancora proprietario degli immobili staggiti nelle Visure catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di aggiornamento/correzione da presentare presso gli uffici provinciali - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento/correzione comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €400,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA RAVENNA 21 (INT. 47C E 48C)

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ravenna 21 (Int. 47C e 48C), della superficie commerciale di **85,07** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento si trova all'interno del complesso residenziale denominato Residence [REDACTED], con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. L'appartamento si trova in una delle palazzine (a due piani esterni) presenti nel complesso, ed è costituito dall'unione di due piccoli appartamenti. Infatti, pur essendoci una sola rampa di scale con pianerottolo, ci sono due porte d'ingresso e due numeri civici interni. Il Piano 1 (48 c) è caratterizzato da un piccolo soggiorno/tinello con angolo cucina, un bagno e una camera da letto. Il Piano 2 (47 c), dal quale si può accedere sia dall'esterno che dal Piano 1, è sostanzialmente un sottotetto con altezze interne che variano da un massimo di 3 m fino a circa 1 m nella parte più bassa. Il secondo piano è caratterizzato da delle scale interne, un bagno e un monolocale con angolo cottura, disimpegno e zona utilizzata come camera. Inoltre è presente anche un'ampia terrazza. Tutte le pareti sono tinteggiate, i pavimenti in gres porcellanato/ceramica. Gli infissi sono in legno o alluminio. Gli impianti sono autonomi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 e 2, interno 48c e 47c, ha un'altezza interna di Piano 1: 2,70 m; Piano 2: max 3 m , min 1 m. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 882 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVENNA n. 21 Scala C , piano: 1-2 (Palazzina C), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Sub 81 e 82 (lato est); Sub 45 (piano sottostante); Sub 85 e 86 (lato ovest); Sub 67 e 68 (lato nord); corte interna di cui alla Particella 664 (lato sud).

L'appartamento è cointestato ai due esecutati. Da estratto di matrimonio, i coniugi hanno scelto la separazione dei beni ai sensi dell'art. 215 del Codice Civile. Invece nella VISURA CATASTALE risulta indicato per entrambi il diritto di proprietà in regime di comunione dei



beni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,8 km

tempo 

ferrovia distante 3 km

velocità 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dotata di impianti autonomi: elettrico, idrico, termo sanitario (con caldaia, radiatori e condizionatori), opportunamente da revisionare. La caldaia è posizionata al Piano 1, mentre i contatori sono all'esterno dell'edificio. Non è stato però possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo. Inoltre non è stato possibile reperire tutta la documentazione comprovante la corretta periodicità dell'avvenuta manutenzione e dei controlli di efficienza energetica dell'impianto termico, ovvero non è stato possibile verificare se l'impianto è esercito nel rispetto di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Scale esterne e pianerottolo d'ingresso	12,10	x	25 %	=	3,03
Appartamento P1	46,65	x	100 %	=	46,65
Appartamento P2 con varie altezze e scale int. (26,04x1+11,07x0,40=30,47)	30,47	x	100 %	=	30,47
Terrazza al piano P2	12,30	x	40 %	=	4,92
<b>Totale:</b>	<b>101,52</b>				<b>85,07</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., del Borsino immobiliare e delle Agenzie immobiliari. In questo caso abbiamo:

OMI - Abitazione civile normale: *min 1.100 €, Max 1.500 € (da cui la media 1.275 €).*

Borsino immobiliare - Abitazione fascia media: *min 1.084 €, Max 1.465 € (da cui la media 1.300 €).*

Agenzie immobiliari – appartamenti in Via Ravenna: *valore medio ponderato: 1.307 €.*

Pertanto, il valore medio dei tre precedenti risulta essere 1.294 €/mq.

Questo valore è poi moltiplicato per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

- 1) stato conservativo e finiture esterne: (-5%);
- 2) stato conservativo e finiture interne: (-5%);
- 3) livello di piano con ascensore (Piano 1: -10%; Piano 2: -15%, media -12,5%);
- 4) esposizione e vista: mista (0%);
- 5) luminosità: media (0%);
- 6) impianti autonomi: (+5%);

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 - 5 - 5 - 12,5 + 0 + 0 + 5 = 100 - 17,5\% = 82,5\%$

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $1.294 \times 0,825 = 1.067 \text{ €/mq.}$

In base al procedimento di stima adottato, ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore il seguente prezzo arrotondato di:

1.070,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,07	x	1.070,00	=	<b>91.019,55</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€ 91.019,55</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€ 91.019,55</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli appartamenti della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Porto S.Elpidio. Agenzie immobiliari con immobili in Porto S.Elpidio, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Porto S.Elpidio.

#### 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	85,07	0,00	91.019,55	91.019,55
				<b>91.019,55 €</b>	<b>91.019,55 €</b>

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 9.101,96</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 77.517,60</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</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>€. 0,00</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>€. 2.250,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.300,00</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2018

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

**A** box singolo a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ravenna 17 (Int. 4B), della superficie commerciale di 7,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Garage si trova all'interno del complesso residenziale denominato Residence ' [REDACTED] ', con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. Il Garage si trova al piano terra in una delle palazzine (B) presenti nel complesso. Estrenamente vi è una serranda metallica, realizzata da poco, avente la possibilità di essere aperta anche parzialmente. Il locale ha una forma rettangolare, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento piastrellato. Sulle pareti sono evidenti delle fessurazioni longitudinali verosimilmente in corrispondenza della trave attigua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4 B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 881 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVENNA n. 17, piano: T (Palazzina B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Sub 5 (lato nord); Sub 3 (lato sud); Sub 11 (piano sottostante); Sub 64 (piano primo); Sub 10 (lato est); corte interna di cui alla Particella 664 (lato ovest).  
L'intestatario dell'immobile è deceduto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7,74 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.160,71
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.700,00
Data della valutazione:	17/01/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è utilizzato dal coniuge del debitore e da suo figlio.

**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**, iscritta il 12/04/2010 .

Registro Particolare 667 Registro Generale 2763 Pubblico ufficiale GENTILUCCI MICHELE Repertorio 37418/11307 del 08/04/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 05/02/2018 .

Registro Particolare 634 Registro Generale 806 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 2711 del 27/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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: €. 56,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 470,00

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali sono state estrapolate da quanto ricevuto dall'Amministrazione di condominio e rapportate, in proporzione, sia al garage che all'appartamento fino a tutto Gennaio 2023.

Entro Marzo ci sarà la Rata n. 4 di circa 16 euro riferita al solo garage.

Da quanto comunicato dall'amministratore di condominio, si sta procedendo tramite Legale per il recuperare delle somme condominiali dovute.

I millesimi di proprietà/spesa del "2/B4 Garage Pr", sull'intero condominio, sono i seguenti:

1) MANUT.PAL.B / MANUTENZIONE PAL. B / imprevisti: 3,91/1000

2) Tutte le altre voci: 0,91/1000

3) Scarico Cavedio Pal B: 5,5249/1000

In merito alla precisazione delle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, trattandosi di vendita di immobile abitativo di proprietà di soggetti privati, non sussiste l'applicabilità dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

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



Il debitore esecutato è deceduto il giorno [REDACTED] ma a tutt'oggi risulta ancora proprietario degli immobili staggiati nelle visure catastali.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 24/01/1992).  
Atto del 24/01/1992 Pubblico ufficiale NOTAIO FILENI Sede PORTO SAN GIORGIO (AP) Repertorio n. 77939 - COMPRAVENDITA Voltura n. 2085.1/1992 in atti dal 29/12/1992 VARIAZIONE del 17/08/1982 in atti dal 02/02/1995 CLASSAMENTO E ATTRIBUZIONE IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 3837.1/1982)

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 17/08/1982 fino al 24/01/1992).  
COSTITUZIONE del 17/08/1982 in atti dal 30/06/1987 (n. 3.837/1982)

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 414 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione di civile abitazione, rilasciata il 28/07/1978.

Il titolo è riferito solamente a Comprensorio V2 - Lotto 2 (Palazzina B).

Pratiche edilizie di riferimento n. 1193 a, 1193 b, 5692 e 5689. Concessione edilizia n. 414 Volturata il 25-07-79 alla società edile [REDACTED] (pratiche n. 413-414-415-416) con concessione edilizia n. 848. Concessione edile n. 877 del 23-04-80 (Prot. 9705) a variare concessione n. 414 (variante al piano interrato). Concessione edile n. 1043 del 23-12-80 (Prot. 9925) a variare concessione n. 848 (modifica edificio).

Denuncia inizio attività N. D.I.A., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione ordinaria per la sostituzione delle grondaie e riparazione e delle facciate e delle parti di calcestruzzo ammalorate, presentata il 29/11/2007.

Richiesta di documentazione integrativa del Comune (Prot. n. 28437 del 19-12-2007). Documentazione integrativa inviata il 28-12-2007

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 1527, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Opere di ampliamento ai piani terra e primo, ampliamento balconi e terrazzi, cambio destinazione porzione piano terra da autorimessa a civile abitazione, modifiche ai prospetti e modifiche interne., presentata il 01/04/1986 con il n. Prot. 5970 di protocollo, rilasciata il 23/02/2002.

Il titolo è riferito solamente a Palazzina B.

POSIZIONE 1728 MOD 47/85 - B - B - A NUMERO PROGRESSIVO 0608904804/2-3 data di integrazione 25-01-2002 Prot. 2459

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. In base al P.R.G. vigente del comune di PORTO SANT'ELPIDIO (FM), gli immobili ricadono in: - Tessuto esistente ex PL [REDACTED] (art. 41 bis N.d.A.) - PRG\_Limite\_tessuti\_urbani AZZ\_TESS\_URB-Delimitazione "Azzonamento tessuti urbani" - Centro\_Abitato e sono soggetti al seguente vincolo Beni paesaggistici ambientali tutelati ai sensi dell'articolo 142 DLgs. 42/2004 ex L. 431/1985 ----- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - N.T.A. Art. 41 bis Tessuto esistente ex lottizzazione [REDACTED] Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale. Lotti ricompresi all'interno dell'ex comprensorio V1 e V2 a) normativa funzionale: Usi previsti: U 1/1 Abitazioni;; b) parametri urbanistici ed edilizi: If: max 1,90 mc/mq per case in linea max 1,50 mc/mq per case mono-plurifamiliari a libera aggregazione H = max 7 ml Dc = 1/2



H con un minimo di ml 4,50 Sagoma del fabbricato: contenuta nell'inclinata 1/1 a partire dai confini  
Lotto minimo : unifamiliari mq 450 bifamiliari mq 500 plurifamiliari mq 200 per ogni unità Fabbricati accessori:vietati. In quanto all'individuazione dei lotti da destinare a case in linea o case monofamiliari-plurifamiliari, si fa riferimento alla planimetria dei lotti allegata all'ex piano di lottizzazione. In sede di progettazione edilizia unitaria potrà essere variata la planivolumetria la suddivisione ed il numero dei lotti previsti, nel rispetto dei parametri suindicati ed a condizione che non venga superata la volumetria di mc 33.085 per l'ex comparto V1 e di mc 20.998 per l'ex comparto V2. c) modalità di attuazione: Intervento edilizio diretto; d) prescrizioni specifiche: Per gli edifici esistenti è comunque sempre consentita la modalità d'intervento di ristrutturazione. E' previsto il potenziamento della dotazione di verde privato, con le modalità di cui al precedente articolo 15, capo IV, Titolo I, subordinando i titoli abilitativi se relativi a parte dell'edificio interessato, alla presentazione e alla attuazione di uno specifico progetto di sistemazione del lotto di pertinenza.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il debitore esecutato è deceduto il giorno [REDACTED] ma a tutt'oggi risulta ancora proprietario degli immobili staggiti nelle Visure catastali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di aggiornamento/correzione da presentare presso gli uffici provinciali - Territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento/correzione comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.400,00

BENI IN PORTO SANT'ELPIDIO VIA RAVENNA 17 (INT. 4B)

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a PORTO SANT'ELPIDIO Via Ravenna 17 (Int. 4B), della superficie commerciale di 7,74 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il Garage si trova all'interno del complesso residenziale denominato Residence [REDACTED], con accesso da Via Ravenna tramite cancello pedonale e carrabile. Il Garage si trova al piano terra in una delle palazzine (B) presenti nel complesso. Estrenamente vi è una serranda metallica, realizzata da poco, avente la possibilità di essere aperta anche parzialmente. Il locale ha una forma rettangolare, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento piastrellato. Sulle pareti sono evidenti delle fessurazioni longitudinali verosimilmente in corrispondenza della trave attigua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 4 B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 881 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 14 mq,



rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVENNA n. 17, piano: T (Palazzina B), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Sub 5 (lato nord); Sub 3 (lato sud); Sub 11 (piano sottostante); Sub 64 (piano primo); Sub 10 (lato est); corte interna di cui alla Particella 664 (lato ovest).

L'intestatario dell'immobile è deceduto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,8 km

ferrovia distante 3 km



#### 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	15,47	x	50 %	=	7,74
<b>Totale:</b>	<b>15,47</b>				<b>7,74</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso.

Il valore medio unitario a metro quadro è quello medio determinato nel Lotto 1, ovvero: 1.294 €/mq.

Questo valore è poi moltiplicati per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

1) stato delle conservativo e finiture esterne: (-5%);

2) finiture interne e stato conservativo: (-5%).

Da cui: Coefficiente di merito = 100 - 5 - 5 = 90%

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito = 1.294 x 0,90 = 1.164,60 €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, ovvero quello comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, in considerazione dell'ubicazione, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche



intrinseche ed estrinseche, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore il seguente prezzo arrotondato di:

1.165,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,74 x 1.165,00 = 9.011,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 9.011,28

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.011,28

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli appartamenti della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Porto S.Elpidio. Agenzie immobiliari con immobili in Porto S.Elpidio, Osservatorio del Mercato Immobiliare di Porto S.Elpidio.

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	box singolo	7,74	0,00	9.011,28	9.011,28
				<b>9.011,28 €</b>	<b>9.011,28 €</b>

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione: € 450,56

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 400,00

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 8.160,71**



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

Riduzione del valore del <b>0%</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>€. 0,00</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>€. 470,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 7.700,00</b>

data 17/01/2023

il tecnico incaricato  
MARCO ROSSETTI

