



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

160/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
GIORGIA CECCHINI

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/01/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF: CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte, n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 160/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio artigianale** a RIPATRANSONE Corso Vittorio Emanuele II 7/A, quartiere Zona OMI B1 Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto di perizia è una unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale-commerciale, appartenente ed un edificio costruito in epoca remota e sito nel centro storico del Comune di Ripatransone in Corso Vittorio Emanuele n. 7/A, nella Zona OMI B1

Nella zona sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra destinati ad abitazioni ed è costituito da murature portanti di mattoni pieni con finitura esterna di mattoni a faccia vista.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un laboratorio artigianale utilizzato come merceria, riparazioni e ricami collocata al PT con ingresso autonomo. Ha una Superficie Utile Lorda di 44,00 mq suddivisa in un unico locale con bagno ed antibagno. Il solaio è costituito da volta a botte di mattoni pieni con altezza interna massima di ml 3,05 e minima di ml 2,80. Il locale è illuminato da una vetrina in ferro ed una finestra in legno con inferriata in ferro, mentre il bagno ha l'areazione forzata con aspiratore con presa d'aria esterna. Il pavimento è in gres porcellanato di colore rosso, il rivestimento nel vano è di piastrelle in monocottura di colore bianco. la porta interna è in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posizionata dentro il bagno e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno 7/A, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 439 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 26, piano: T,; piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 23/07/2008 Repertorio n.: 25973 Rogante: LENHARDY SERGIO Sede: GROTTAMMARE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4557.1/2008)
Coerenze: L'unità immobiliare insiste sulla particella 439 e confina su un lato con Corso Vittorio Emanuele II, con via Lucchina Saccoccia, altre proprietà salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.516,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 43.516,00
Data della valutazione:	19/01/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il locale è utilizzato dalla proprietaria come negozio di merceria, riparazione e ricami.

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, iscritta il 25/07/2008 a FERMO ai nn. 7346/1617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 87.500,00.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 33, part. 439, sub 2 Comune di Ripatransone

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 21/08/2013 a FERMO ai nn. 6303/910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 17.000,00.

Importo capitale: 10.502,47.

La formalità è riferita solamente a Foglio 33, part. 439, sub 2 Comune di Ripatransone

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2014 ai nn. 2010/2014 di repertorio, trascritta il 20/10/2014 a FERMO ai nn. 6918/5025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Foglio 33, part. 439, sub 2 Comune di Ripatransone

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/07/2008), con atto stipulato il 23/07/2008 a firma di Notaio LENHARDY SERGIO ai nn. 25973/7935 di repertorio, trascritto il 25/07/2008 a FERMO ai nn. 7345/4557.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 33 Part. 439 Sub 2.

Nota di trascrizione indicata come coniugata in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO (dal 24/03/1974 fino al 18/11/1991), trascritto il 18/11/1991 a Fermo ai nn. 66025.

Il titolo è riferito solamente a originaria part. 642 sub 1 (attuale part. 439 sub 2).

RIUN USUF CICCIOLO GIUSEPPINA (n. 3539.1/1992)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE DI MORTE MARONI MARIANO (dal 18/11/1991 fino al 29/10/1996), trascritto il 10/10/1992 a FERMO ai nn. 6547/4632.

Il titolo è riferito solamente a originaria part. 642 sub 1 (attuale part. 439 sub 2).

Rinuncia dell'eredità della coniuge Sig.ra Cannella Chiara con verbale del 02/03/1992 registrato a San Benedetto del Tronto il 09/03/1992 al n.107

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/10/1996 fino al 23/07/2008), con atto stipulato il 29/10/1996 a firma di Notaio Francesco Barmann ai nn. 44502 di repertorio, trascritto il 02/11/1996 a FERMO ai nn. 6022/4259.

Il titolo è riferito solamente a originaria part. 642 sub 1 (attuale part. 439 sub 2)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI COSTRUIRE N. **104/96 CONCESSIONE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Risanamento conservativo e Cambio destinazione di Locale in Corso Vittorio Emanuele, rilasciata il 31/10/1996 con il n. 5342/1996 di protocollo, agibilità del 17/12/1996 con il n. 7479/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 33, particella 642, sub 1.

Cambio destinazione del locale da negozio a laboratorio commerciale con realizzazione di bagno ed antibagno. Alla Concessione sono allegati progetto completo di elaborati e relazione tecnica, agibilità ed idoneità statica.

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **5/2005 DIA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigianale a negozio senza opere edilizie, presentata il 04/12/2004, rilasciata il 09/02/2005 con il n. 994 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a foglio 33, particella 642, sub 1

Permesso di Costruire N. **30/2005 PERMESSO DI COSTRUIRE**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di n. 2 insegne pubblicitarie di un negozio, presentata il 08/03/2005 con il n. 1912/2005 Prot. di protocollo, rilasciata il 18/03/2005 con il n. 30/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 33 particella 439

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - CENTRO STORICO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



piante approvate DIA 15/2005

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



Stralcio PRG con individuazione dell'immobile

ZONA A



Legenda con individuazione del Comparto Centro Storico

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN RIPATRANSONE CORSO VITTORIO EMANUELE II 7/A, QUARTIERE ZONA OMI B1 CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a RIPATRANSONE Corso Vittorio Emanuele II 7/A, quartiere Zona OMI B1 Centrale/CAPOLUOGO E DINTORNI, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Oggetto di perizia è una unità immobiliare destinata a Laboratorio artigianale-commerciale, appartenente ed un edificio costruito in epoca remota e sito nel centro storico del Comune di Ripatransone in Corso Vittorio Emanuele n. 7/A, nella Zona OMI B1

Nella zona sono presenti negozi, uffici, scuole e residenze.

L'edificio si sviluppa su 3 piani fuori terra destinati ad abitazioni ed è costituito da murature portanti

di mattoni pieni con finitura esterna di mattoni a faccia vista.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un laboratorio artigianale utilizzato come merceria, riparazioni e ricami collocata al PT con ingresso autonomo. Ha una Superficie Utile Lorda di 44,00 mq suddivisa in un unico locale con bagno ed antibagno. Il solaio è costituito da volta a botte di mattoni pieni con altezza interna massima di ml 3,05 e minima di ml 2,80. Il locale è illuminato da una vetrina in ferro ed una finestra in legno con inferriata in ferro, mentre il bagno ha l'areazione forzata con aspiratore con presa d'aria esterna. Il pavimento è in gres porcellanato di colore rosso, il rivestimento nel vano è di piastrelle in monocottura di colore bianco. la porta interna è in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a metano posizionata dentro il bagno e radiatori in ghisa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT, interno 7/A, ha un'altezza interna di 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 439 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 36 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: CORSO VITTORIO EMANUELE n. 26, piano: T, piano: Piano Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO PUBBLICO del 23/07/2008 Repertorio n.: 25973 Rogante: LENHARDY SERGIO Sede: GROTTAMMARE Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 4557.1/2008)
Coerenze: L'unità immobiliare insiste sulla particella 439 e confina su un lato con Corso Vittorio Emanuele II, con via Lucchina Saccoccia, altre proprietà salvo altri

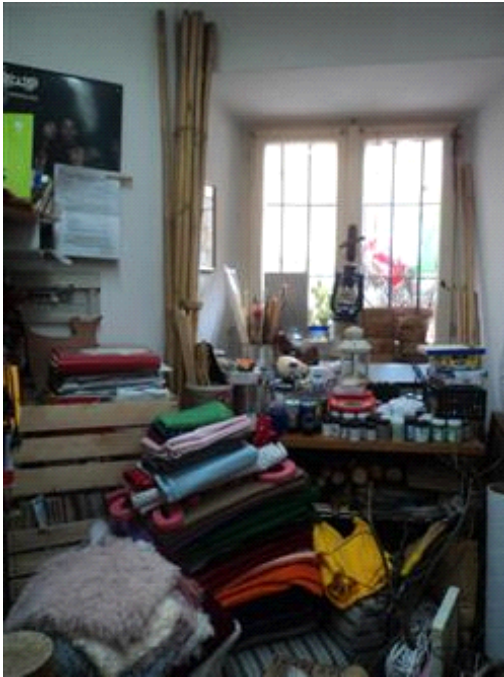
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.



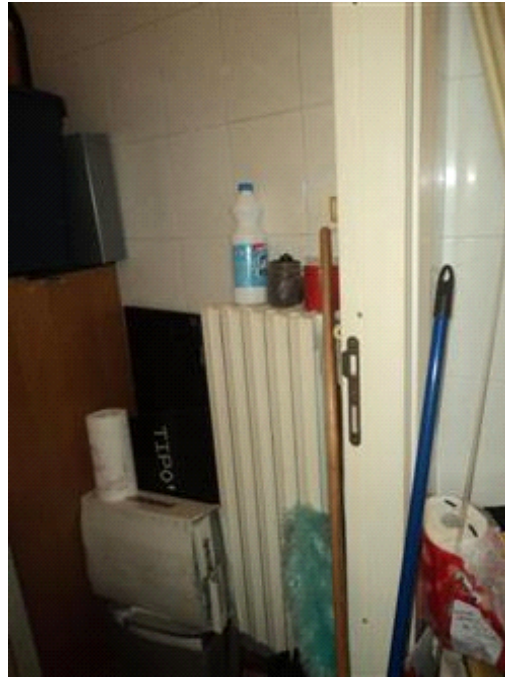
Vetrina in ferro con ingresso



Locale interno con soffitto costituito da volta a botte



Locale interno con finestra in legno



Antibagno con radiatore in ghisa



Bagno



Esterno edificio PT con mattoni a faccia vista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Cossignano, Montefiore dell'Aso, Acquaviva Picena, Grottammare, Cupra Marittima). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dall'alto con google map



Mappa geopoi



via Don Augusto Camei



Corso Vittorio Emanuele II



Estratto di mappa particella 439

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Vetrina realizzati in ferro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: Finestra realizzati in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni a faccia vista

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

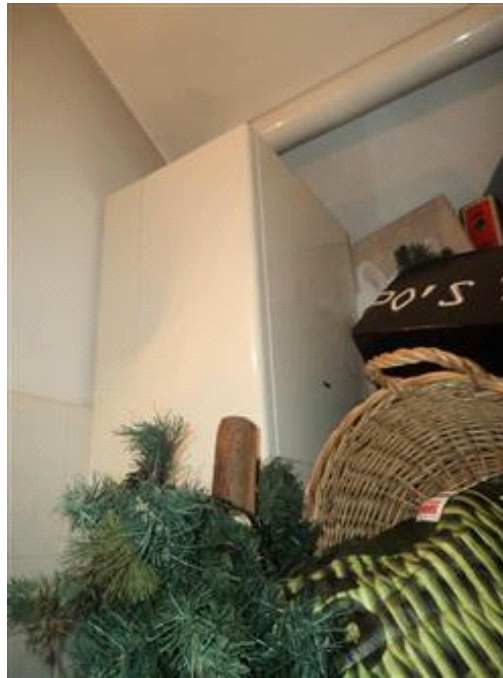
Degli Impianti:

termico: caldaia autonoma con alimentazione in a metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Caldaia

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
Laboratorio artigianale-commerciale		44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:		44,00				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/01/2022

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 61.750,00 pari a 950,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/01/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: centro

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 444,44 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 38.000,00 pari a 422,22 Euro/mq

Distanza: 50.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/01/2022
 Fonte di informazione: idealista.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele
 Superfici principali e secondarie: 54
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.203,70 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 61.750,00 pari a 1.143,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (18/01/2022)

Domanda: Valutazione dei negozi-magazzini in condizioni normale nel Comune di Ripatransone in zona B1/Centrale/Capoluogo e dintorni

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

BORSINO IMMOBILIARE (18/01/2022)

Domanda: Valutazione dei negozi-magazzini in condizioni normale nel Comune di Ripatransone in zona B1/Centrale/Capoluogo e dintorni

Valore minimo: 757,00

Valore massimo: 1.141,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Laboratorio artigianale-commerciale in Corso Vittorio Emanuele Comune di Ripatransone: 44,00 mq x 989,00 €/mq = 43.516,00,00 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	61.750,00	38.000,00	61.750,00
Consistenza	44,00	65,00	90,00	54,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	444,44	1.203,70
Laboratorio artigianale-commerciale in Corso Vittorio Emanuele Comune di Ripatransone	6,00	5,00	5,00	5,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
-------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Data [mesi]	0,08	51,46	31,67	51,46
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	422,22	422,22	422,22
Laboratorio artigianale- commerciale in Corso Vittorio Emanuele Comune di Ripatransone	1 %	617,50	380,00	617,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	61.750,00	38.000,00	61.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-8.866,67	-19.422,22	-4.222,22
Laboratorio artigianale- commerciale in Corso Vittorio Emanuele Comune di Ripatransone	617,50	380,00	617,50
Prezzo corretto	53.500,83	18.957,78	58.145,28

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **43.534,63**

Divergenza: 67,40% < **100%**

La commerciabilità del bene è normale considerati i seguenti parametri:

- buona la posizione in zona centrale lungo il corso principale, l'indipendenza del locale con ingresso autonomo e le caratteristiche costruttive;
- sufficiente la qualità degli impianti e la scarsa manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 44,00 x 989,42 = **43.534,63**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per approssimazione	-18,63

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.516,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.516,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "**Comparativo: Market Comparison Approach (MCA)** - Standard Internazionali di Valutazione.

La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti: a) criterio comparativo di mercato b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:

- principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;

- principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato utilizzate:

1- Geopoi Zona B1/Centro nel Comune di Ripatransone Abitazioni Civile Stato Normale e Negozi-Magazzini

2 - Borsino Immobiliare Zona B1/Centro nel Comune di Ripatransone Abitazioni Civile Stato Normale e Negozi-Magazzini

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FEERMO, ufficio del registro di FEERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FEERMO, ufficio tecnico Comune di Ripatransone, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di FEERMO, ufficio del registro di FEERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FEERMO, ufficio tecnico di COMUNE DI RIPATRANSONE, agenzie: offerte sul mercato on-line come Idealista.it e casa.it, osservatori del mercato immobiliare Geopoi e Borsino Immobiliare, ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

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	laboratorio artigianale	44,00	0,00	43.516,00	43.516,00
				43.516,00 €	43.516,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **43.516,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **43.516,00**

data 19/01/2022

il tecnico incaricato
Laura Cognigni