



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

PINI LORENZO

CUSTODE:

SERSE GAMBINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Carla Peverieri**

CF: PVRCL82H47D488V

con studio in PERGOLA (PU) VIALE DANTE 48

telefono: 07211794008

email: CARLAPEVERIERI@HOTMAIL.COM

PEC: carla.peverieri@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

# LOTTO 1

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

**1** **Magazzino e locale di deposito (C2)** a FANO VIALE DANTE 67, quartiere Sassonia, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di perizia è un magazzino/deposito che fa parte di un edificio di recente costruzione (anno 2005) che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di esproprio e di perizia si trova al piano interrato. Il vano scala comune, aperto su un lato, serve complessivamente 11 unità immobiliari e consente l'accesso diretto anche all'u.i. in oggetto. Il fabbricato con tipologia a palazzina è stato realizzato con struttura portante in c.a. ordinario e fondazioni a platea. I solai sono stati realizzati in latero-cemento ed è tinteggiato di giallo, con finiture in ferro e persiane in alluminio (dati desunti dalla documentazione consultata dall'accesso agli atti presso il comune di Fano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno /, scala condominiale comune, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2805 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana FABBRICATI, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 105,72 Euro, indirizzo catastale: viale Dante 67, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: fronte est: foglio 27 particella 2805 sub 3 fronte nord: foglio 27 particella 2805 subb 5, 8, 9  
attualmente l'u.i. risulta un unicum con il foglio 27 particella 2805 sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,00 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>€. 13.131,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 12.450,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>12/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al momento del sopralluogo, il bene è risultato non abitato (trattandosi di locale interrato), ma comunque nella disponibilità dell'esecutato.

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

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/12/2003 a firma di Notaio Spinazzola Massimo G.N. rep. 9514/1112 di repertorio, intavolata il 17/12/2003 a Pesaro G.N. ai nn. 18061/4352, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo condizionato rogito Notaio Spinazzola Massimo (rep. 9514/1112).

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a quota intera proprietà.

Importo € 1.000.000, durata 10 anni. Annotazioni successive: frazionamenti, riduzioni di somma, restrizioni di beni (2006–2012).

ipoteca , stipulata il 15/12/2003 , registrata il 20/10/2023 G.N. nn. 12307/1820, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rinnovazione dell'ipoteca volontaria 2003 (atto costitutivo stesso titolo).

Importo capitale: € 2.000.000.

La formalità è riferita solamente a quota intera proprietà.

Importo originario € 2.000.000, rinnovazione per sub. 4. Credito ceduto con atto di cessione pro soluto a Rienza SPV S.r.l. (G.U. 04/05/2017 n. 52) la Banca delle Marche ha ceduto il credito a Rienza SPV S.r.l.; successiva gestione affidata a Juliet S.p.A. poi Cerved Credit Management S.p.A. (fusione 23/11/2022)

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

*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>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 24,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>33</b>
Ulteriori avvertenze:	

La zona in cui ricade l'immobile risulta priva di vincoli storici e paesaggistici. L'amministratore condominiale in data 11/09/2025 dichiara che vi sono delle spese insolte (valore calcolato sulla quota millesimale di competenza) per l'anno 2025.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Sono presenti diverse domande giudiziali di revocatoria ex art. 2901 c.c., che hanno interessato anche il sub. 4, tutte successivamente cancellate (si rimanda a CERTIFICATO NOTARILE ATTESTANTE LE RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI E DEI REGISTRI IMMOBILIARI EFFETTUATE DAL NOTAIO).

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2019).  
Atto di compravendita del 06/12/2019 (Notaio Cafiero Enrico, rep. 129499, trascr. 9651/2019)

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di divisione (immobiliare).  
Del 18/03/2002 - nota 707/2002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di variazione (dal 02/12/1999 fino al 12/01/2001).

VARIAZIONE del 02/12/1999 in atti dal 02/12/1999 FUSIONE (n. B01787.1/1999) - Per fusione catastale (foglio 27 partt. 261, 263/3, 265, 266/1, 266/2)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di Proprieta' 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 12/01/2001 fino al 18/03/2002).

Dati derivanti da: Atto del 12/01/2001 Pubblico ufficiale CIOCCIA PAOLO Sede FANO (PU) Repertorio n. 69619 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 419.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 17/01/2001

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dal 27/06/2002 fino al 23/05/2007).  
Atto di compravendita del 27/06/2002 (Notaio Cioccia Paolo, rep. 77612, trascr. 4672/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di conferimento in società (dal 23/05/2007 fino al 28/07/2007).

Conferimento in società del 23/05/2007 (Notaio Manfucci Stefano, rep. 30186, trascr. 5036/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2007 fino al 06/10/2008).  
Atto di compravendita del 28/07/2007 (Notaio Morico Annunziata, rep. 35030, trascr. 7061/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2008 fino al 05/04/2011).  
Atto di compravendita del 06/10/2008 (Notaio Manfucci Stefano, rep. 31806, trascr. 8871/2008)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2011 fino al 06/12/2019).  
Atto di compravendita del 05/04/2011 (Notaio Manfucci Stefano, rep. 34575, trascr. 2679/2011)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA N. **084405**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE DI FINE LAVORI PER NUOVO FABBRICATO IN ZONA B, presentata il 21/06/2005, agibilità del 07/07/2006.

L'agibilità è parziale e riguarda lo stabile e non il piano interrato (dove è situata la u.i.)

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA IN SANATORIA N. **N.Pratica SUE / 1292 / 2022**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di APPLICAZIONE DELL'ART.37 DEL D.P.R. 380/2001 PER INTERVENTI ESEGUITI IN ASSENZA O IN DIFFORMITA' DALLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' - ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DELLE DUE U.I. CON DESTINAZIONE D'USO A CANTINA., presentata il 01/09/2022.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 27 PARTICELLA 2805 SUBB 3, 4.

N.Protocollo 082443/2022; N.Richiesta 006110/202 la pratica è ancora in corso e non risulta conclusa

Concessione edilizia N. **948/00**, per lavori di inizio lavori nuovo fabbricato, presentata il 02/11/2001

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B.1.2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Residenziali sature con conservazione dell'area di sedime dei fabbricati

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Attualmente l'u.i. si trova in condizioni di difformità anche rispetto alle tavole depositate. Nell'anno 2022 è stata presentata un'ascia in sanatoria ma la situazione attuale risulta ancora difforme anche rispetto alle planimetrie catastali depositate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vani modificati (demolizione della parete di confine con altro subalterno). Impianti modificati. conformità impianti da reperire. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- decurtazione forfettaria dell'importo della stima (a causa della conclusione dell'iter della sanatoria ed eventuali volteure): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

In corso pratica edilizia in sanatoria con già identificati gli spostamenti dei tramezzi e la modifica sulla grandezza degli infissi. la pratica non è conclusa ma è stata presentata, a nome dell'esecutato,

nel 2022. Volturare la pratica edilizia.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che le tramezzature interne non corrispondono a quanto approvato. Allo stato attuale, l'unità immobiliare risulta accorpata con il subalterno adiacente (sub. 3) di proprietà dell'esecutato, senza la separazione prevista (difformità catastale). I locali, inoltre, non sono utilizzati come deposito/magazzino, ma adibiti a spa con sauna (cambio destinazione d'uso da valutare). È stata presentata una SCIA in sanatoria per regolarizzare la situazione, ma la pratica edilizia non risulta ancora conclusa, in quanto mancano le conformità impiantistiche e, di conseguenza, l'aggiornamento delle planimetrie catastali (quest'ultimo onere si stima in questo capitolo). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: conclusione scia in sanatoria e voltura SCIA se necessario

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno

Questa situazione è riferita solamente a planimetria catastale



stato di fatto autorizzato a seguito dell'ultima variante di fine lavori    stato di fatto e di progetto della scia in sanatoria 2022



planimetria catastale attuale (interrogazione del 11/09/2025)

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN FANO VIALE DANTE 67, QUARTIERE SASSONIA

**MAGAZZINO E LOCALE DI DEPOSITO (C2)**

DI CUI AL PUNTO 1

**Magazzino e locale di deposito (C2)** a FANO VIALE DANTE 67, quartiere Sassonia, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di perizia è un magazzino/deposito che fa parte di un edificio di recente costruzione (anno 2005) che si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare oggetto di esproprio e di perizia si trova al piano interrato. Il vano scala comune, aperto su un lato, serve complessivamente 11 unità immobiliari e consente l'accesso diretto anche all'u.i. in oggetto. Il fabbricato con tipologia a palazzina è stato realizzato con struttura portante in c.a. ordinario e fondazioni a platea. I solai sono stati realizzati in latero-cemento ed è tinteggiato di giallo, con finiture in ferro e persiane in alluminio (dati desunti dalla documentazione consultata dall'accesso agli atti presso il comune di Fano).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, interno /, scala condominiale comune, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 2805 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana FABBRICATI, categoria C/2, classe 3, consistenza 28 mq, rendita 105,72 Euro, indirizzo catastale: viale Dante 67, piano: INTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: fronte est: foglio 27 particella 2805 sub 3 fronte nord: foglio 27 particella 2805 subb 5, 8, 9

attualmente l'u.i. risulta un unicum con il foglio 27 particella 2805 sub 3.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



*vista frontale edificio*



*particolari delle scale di accesso: a salire e a scendere dalla u.i. pignorata*



*particolare delle bocche di lupo esterne da cui la u.i. prende aria e luce*

#### 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.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 850 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

molto scarso

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

molto scarso

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia consiste in un locale accatastato come magazzino, con accesso indipendente tramite vano scala comune ad altre unità immobiliari. L'intera area oggetto di stima si trova al di sotto del piano stradale e pertanto risulta interrata. L'immobile prende luce e aria attraverso due bocche di lupo grigliate poste a livello della superficie esterna.

Durante il sopralluogo è stata riscontrata una difformità rispetto alla planimetria catastale (evidenziata nella documentazione fotografica allegata), in quanto il subalterno oggetto di perizia si presenta come un unico ambiente insieme al subalterno adiacente, privo pertanto del muro divisorio tra i due sub. Risultano differenti rispetto alle planimetrie già approvate con pratiche edilizie concluse, alcuni tramezzi e la posizione del servizio igienico e le posizioni degli infissi. Le nuove ripartizioni risultano però conformi alla ultima pratica di sanatoria del 2022 eseguita per applicazione dell'art. 37 del DPR 380/2001 per interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività – accertamento di conformità delle due u.i. con destinazione d'uso a cantina. Tale pratica non è ad oggi conclusa.

Il pavimento risulta modificato rispetto all'originario, essendo stato posato uno strato di piastrelle sopra quelle preesistenti. Attualmente i locali sono adibiti ad area relax, dotata di vasca idromassaggio circolare e sauna (per i posizionamenti si rimanda a planimetria allegata nella documentazione fotografica). L'unità non presenta segni di umidità di risalita e le condizioni generali risultano buone sotto il profilo della salubrità degli ambienti. Risultano presenti impianto elettrico e impianto idrico. Non è necessaria la specificazione della classe energetica in quanto il bene si trova al piano sotto-strada (bene non residenziale).



*particolare dei serramenti (bocca di lupo) con particolare incasso cassetta w.c.*



*particolare del portone di ingresso (FOTO 1. dal pianerottolo del vano scala interrato e FOTO 2. dall'interno dell'u.i.)*



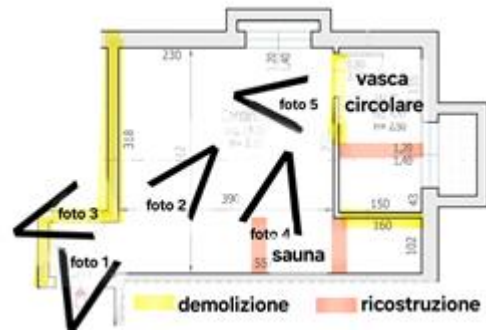
*FOTO 5. vista interna con particolare della vasca idromassaggio*



*FOTO 4. vista sulla sauna interna in legno*



FOTO 3. vista interna generale dal confine (unificato alla u.i. oggetto di perizia)

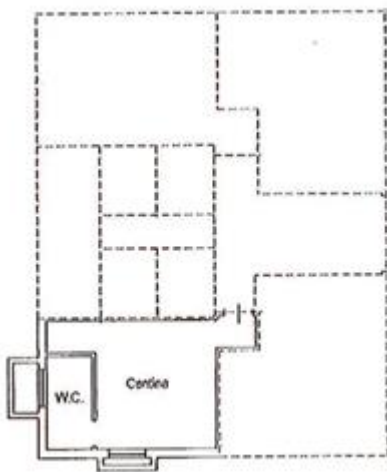


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda	29,00	x	100 %	=	29,00
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>29,00</b>



estratto della planimetria catastale



estratto della planimetria stato di fatto depositata in fase di scia in sanatoria del 2022 (pratica edilizia non conclusa)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SITO AGENZIA ENTRATE (31/12/2024)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: il valore di riferimento è attribuito a box

SITO AGENZIA ENTRATE (31/12/2024)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.250,00

Note: valore attribuito a abitazioni civili

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile è stato oggetto di una stima "a corpo", ovvero valutato nel suo insieme. Dall'interrogazione del portale StimatrixCity non risultano, negli ultimi due anni, compravendite nella zona catastale di riferimento relative esclusivamente a immobili di categoria C1, tali da poter costituire un valido termine di confronto per una stima comparativa.

Il bene periziato, pur potendo essere considerato una pertinenza, risulta autonomo e indipendente, poiché non presenta collegamenti diretti con i vani principali dell'abitazione. L'accesso avviene infatti in maniera separata attraverso il vano scala condominiale.

Tenuto conto dello stato manutentivo e della destinazione del bene, si è fatto riferimento a un valore medio di mercato per pertinenze di servizio non comunicanti con l'unità abitativa principale. La superficie catastale è pari a 29 mq, a cui è stato applicato un coefficiente di riduzione del 25%, portando la superficie commerciale a 7,25 mq.

Il prezzo al metro quadro per superfici commerciali riferite ad abitazioni civili nella zona (B3 "Mare") è stato stimabile in 2.200 €/mq.

Valore stimato:

Superficie commerciale × Valore €/mq

7,25 mq × 2.200 €/mq = 15.950 €

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.950,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.950,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.950,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata utilizzando le quotazioni OMI relative al secondo semestre 2024, prendendo come riferimento il valore medio di immobili a destinazione residenziale (civile abitazione) ricadenti nella zona B2 – Mare del Comune di Fano. Il valore così individuato è stato successivamente parametrato alla superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, applicando un coefficiente del 25% del valore unitario al mq, in considerazione della diversa destinazione e delle caratteristiche intrinseche del bene (categoria catastale C/2 – magazzino/locale deposito).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Fano, ufficio del registro di Pesaro, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro, ufficio tecnico di Fano, osservatori del mercato immobiliare omi

#### 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
1	Magazzino e locale di deposito (C2)	29,00	0,00	15.950,00	15.950,00
				<b>15.950,00 €</b>	<b>15.950,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene il lotto già congruo nella sua individuazione catastale.

Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 319,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.500,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.131,00</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>5%</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>€. 656,55</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>€. 24,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,45</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>€. 12.450,00</b>

data 12/09/2025

il tecnico incaricato  
Carla Peverieri