



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

20/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:

I.V.G. MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Luca Merli

CF:MRLLCU67H22L500Q

con studio in URBINO (PU) VIA MOLINO DEL SOLE 6

telefono: 0722322445

fax: 0722322445

email: geo@lmerli.191.it

PEC: luca.merli@pecgeometripu.it

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 20/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FOSSOMBRONE VIA DEI SALICI 17, della superficie commerciale di **169,60** mq per la quota di:

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

Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (appartamento sub. 4) fa parte di un più ampio edificio formato da 4 appartamenti con relativi garage e cantine. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ed una soffitta, ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata, con il vano scale in mattoni faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti, essendo necessari lavori di straordinaria manutenzione alle facciate e marciapiedi su retro. Il fabbricato è situato a circa 1,5 km dal centro del paese di Fossombrone. La zona è residenziale, è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Si precisa che non esistono scoperti privati esclusivi e nemmeno comuni. L'area esterna intorno al fabbricato è di proprietà Comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di H=2,80 appartamento - H=2,45 garage. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 510 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SALICI n. 17, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/12/1981 in atti dal 29/01/1996 CLS (n. 6405.1/1981)

Coerenze: Confina con unità simili appartenenti al medesimo fabbricato: appartamento distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Fossombrone al foglio 22, part. 520, sub. 2, con il vano scala interno comune, da p.t. a soffitta e con il corridoio comune al p.t. di accesso al garage/cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.172,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.154,80

Data di conclusione della relazione:

02/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 08.07.2025, alla presenza dei debitori esegutati e di un delegato dell'I.V.G., custode dell'immobile, il fabbricato oggetto di pignoramento è risultato occupato dai debitori esegutati. Come da verbali cron. n. 195 e 196 del 16.08.2025, dell'ufficio UNEP del Tribunale di Urbino, non risultano contratti di locazione gravanti sull'immobile oggetto di pignoramento

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 **legale**, iscritta il 08/06/2007 a Urbino ai nn. 1173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo emesso da Gest Line s.p.a (Napoli), in data 23-05-2007, Rep. n. 138597/71.

Importo ipoteca: € 28.721,36.

Importo capitale: € 14.360,68.

Ipoteca legale sui seguenti beni: • Diritti di 1/2 su immobile in Fossombrone, Via dei Salici, distinto al N.C.E.U., F. 22, MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5, P.T.-1-2.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 30/03/2017 a Urbino ai nn. 226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Urbino, in data 23-10-2014, rep. n. 470.

Importo ipoteca: € 30.000,00.

Importo capitale: € 24.589,76.

Ipoteca giudiziale sui seguenti beni: • Diritti di 1/2 su immobile in Fossombrone, Via dei Salici, distinto al N.C.E.U., F. 22 MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5, P.T.-1.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 10/05/2023 a Urbino ai nn. 267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 723 del 23-05-2003.

Importo ipoteca: € 190.500,00.

Importo capitale: € 127.000,00.

Ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo; come da scrittura privata autenticata Dott. Colangeli Angelo, Notaio in Fano del 19/05/2003 rep. 51566, sui seguenti beni: • Immobile in Fossombrone, distinto al N.C.E.U., F. 22 MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5, P.T.-1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/12/2017 a Urbino ai nn. 4826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino, in data 09-10-2017, Rep. n. 878..

Pignoramento sui seguenti beni: • Diritti di 1/2 su immobile in Fossombrone, Via dei Salici, distinto al N.C.E.U., F. 22 MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5.

pignoramento, trascritta il 02/04/2025 a Urbino ai nn. 1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'Uff. Giud. del Tribunale di Urbino, in data 10-03-2025, Rep. n. 114.

Pignoramento per il credito di € 56.682,43, sui seguenti beni: • Immobile in Fossombrone, Via dei Salici 17, distinto al N.C.E.U., F. 22 MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5, P.T.-1-2.

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

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dai debitori eseguiti in sede di sopralluogo, il fabbricato ove è situato l'appartamento oggetto di pignoramento non è costituito in condominio, pertanto non c'è l'amministratore e nemmeno le tabelle millesimali, tuttavia sono presenti delle parti comuni: vano scale da p.t. a soffitta, corridoi accesso ai garage/cantine al p.t., oltre che, fondazioni, strutture portanti, tetto e facciate.

Si fa presente che in forza dell'atto di cessione dell'area Comunale in zona PEEP del 07/07/1979, rep. n. 938 a rogito del Segretario Comunale di Fossombrone, (che si allega alla presente perizia), in cui il Comune di Fossombrone concedeva l'area a privati per la costruzione di un fabbricato residenziale, ove è ubicato l'appartamento oggetto di pignoramento e se, lostesso, verrà ceduto a soggetto non avente i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, vige "obbligo di pagamento a favore del Comune di Fossombrone di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione, ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza verrà rivalutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà versarla al Comune.". Verificata la rivalutazione Istat, ipotizzato il valore odierno dell'area fabbricabile, si può ragionevolmente indicare un aggravio di costo per detta differenza di circa € 5.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 19/05/2003), con atto stipulato il 19/05/2003 a firma di Notaio Angelo Colangeli di Fano ai nn. rep. n. 51565/16448 di repertorio, trascritto il 23/05/2003 a Urbino ai nn. 2650.

I debitori esecutati, hanno acquistato per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, il seguente bene: • Porzione di fabbricato di civile abitazione, in Fossombrone, Via dei Salici, edificato su area ceduta in proprietà in zona PEEP, distinta al C.T. al F. 22 MAP. 507 – 510, di mq. 275, costituita da appartamento, giusta planimetria allegata alla den. prot. n. 6405 del 02-12-81. Detta unità è distinta al N.C.E.U., F. 22 MAP. 510/4, cat. A/2, vani 7,5, P.T.-1-2-3. Oltre quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato. La parte acquirente dichiara di accettare tutti i patti, obblighi, vincoli, clausole, e condizioni contenuti nell'atto di cessione in proprietà dell'area stipulato con il Comune di Fossombrone mercè atto a rogito del Segretario comunale in data 07-07-79, rep. n. 938, registrato a Fano il 09-08-79 al n. 3108, vol. 151, Mod. I e trascritto ad Urbino il 20-08-79 al n. 2597

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. P.E. N. 3126 - PROT. 5716, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO URBANO TIPO ECONOMICO-POPOLARE - ZONA P.E.E.P DEL CAPOLUOGO, rilasciata il 07/06/1978 con il n. 65/78 di protocollo, agibilità del 20/02/1981 con il n. P.E. N. 3126 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 70 del 30/11/2004 e n. 75 del 12/11/2018, l'immobile ricade in zona Zona C2 residenziale di espansione pubblica con PDL vigente (art.59 NTA).

Si rimanda al C.D.U. n. 25/2025 del 14.07.2025, rilasciato dal Comune di Fossombrone, allegato alla presente perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla C.E. n. 65/78: diversa distribuzione degli spazi interni, sia nell'appartamento che al piano terra nella zona garage. Modifiche prospettive: 1) trasformazione di una finestra in porta finestra al piano terra nella cantina (retrospetto); 2) riduzione della dimensione delle finestre del bagno e della cucina da 1,20x1,50 ml. a 0,80x1,50 ml. I rapporti illuminanti rimangono comunque verificati. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilevo e restituzione grafica : €.1.500,00
- Accertamento conformità ai sensi art. 36 bis D.P.R. 380/01: €3.500,00
- Ipotesi sanzione amministrativa e diritti segreteria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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**.

La parte impiantistica risulta conforme alle norme vigenti all'epoca di costruzione del fabbricato, non risultano ovviamente conformi alle norme odierne.

BENI IN FOSSOMBRONE VIA DEI SALICI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FOSSOMBRONE VIA DEI SALICI 17, della superficie commerciale di **169,60** mq per la quota di:

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

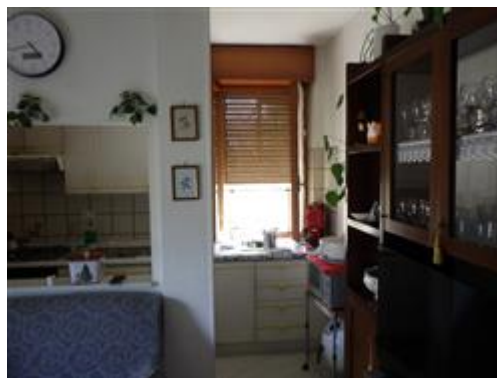
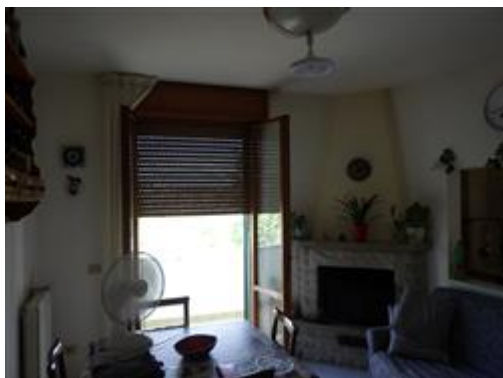
Il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (appartamento sub. 4) fa parte di un più ampio edificio formato da 4 appartamenti con relativi garage e cantine. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra, ed una soffitta, ha una struttura portante in c.a., dotata di discreta regolarità sia in pianta che in altezza, solai piano in latero-cemento, copertura con solaio inclinato e manto in tegole di laterizio. Tamponamenti in muratura di laterizio, esternamente la finitura è intonacata e tinteggiata, con il vano scale in mattoni faccia-vista. Le condizioni di manutenzione esterne del fabbricato sono insufficienti, essendo necessari lavori di straordinaria manutenzione alle facciate e marciapiedi su retro. Il fabbricato è situato a circa 1,5 km dal centro del paese di Fossombrone. La zona è residenziale, è facilmente raggiungibile dalla viabilità pubblica. Si precisa che non esistono scoperti privati esclusivi e nemmeno comuni. L'area esterna intorno al fabbricato è di proprietà Comunale.

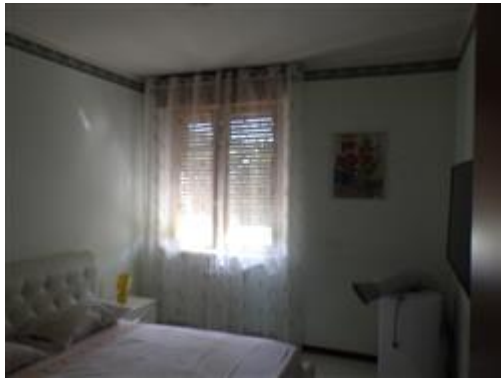
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di H=2,80 appartamento - H=2,45 garage. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 510 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 484,18 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI SALICI n. 17, piano: T - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 02/12/1981 in atti dal 29/01/1996 CLS (n. 6405.1/1981)

Coerenze: Confina con unità simili appartenenti al medesimo fabbricato: appartamento distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Fossombrone al foglio 22, part. 520, sub. 2, con il vano scala interno comune, da p.t. a soffitta e con il corridoio comune al p.t. di accesso al garage/cantina.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.



Vista lato strada



Vista lato strada



Ingresso garage



Strada pubblica di accesso - Via del Salici



Vista sul retro



Vista sul retro

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 70 KM
 autostrada distante 25 KM
 ferrovia distante 30 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attraverso uno scoperto esterno di proprietà Comunale, si ha l'accesso al vano scala interno condominiale, che porta all'appartamento posto al piano secondo, costituito da un ingresso-soggiorno, pranzo-cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno e 1 balcone. Non sono presenti scoperti esclusivi e nemmeno condominiali. Allo stato attuale l'appartamento, si presenta internamente in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, pur con finiture datate. Le finestre del fabbricato sono in legno, dotate di vetro semplice con tapparelle in pvc e doppia finestra in alluminio anodizzato a vetro semplice. Il portone d'ingresso all'appartamento è blindato con finitura in legno ordinaria. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura e nelle camere in parquet, porte interne in legno. Il bagno principale è provvisto di finestra ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca, il bagno secondario è provvisto di finestra ed è dotato di w.c. , lavabo e doccia, entrambi con rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia murale a gas, alimentata a gas metano, posta all'interno nella zona cucina e radiatori in alluminio, che come dichiarato dai debitori eseguiti risulta non funzionate. L'impianto elettrico ed idrico sono ordinari. L'alloggio è allacciato ai pubblici servizi di acqua, energia elettrica, fognatura. Al piano terra è presente un garage con due cantine ed una vecchia centrale termica dismessa, con accesso solo dall'esterno. La porta basculante del garage è in lamiera zincata, pavimenti in ceramica di vecchia fattura, pareti intonacate e tinteggiate. Attraverso le scale interne condominiali si accede alla soffitta, con tetto spiovente, di altezza variabile da ml. 2,50 a 0,50 cm, in parte allo stato grezzo ed in parte rifinita e pavimentata.



Soffitta



Soffitta

CLASSE ENERGETICA:



[325,03 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251001-041015-84106 registrata in data 01/10/2025

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 P.2°	130,00	x	100 %	=	130,00

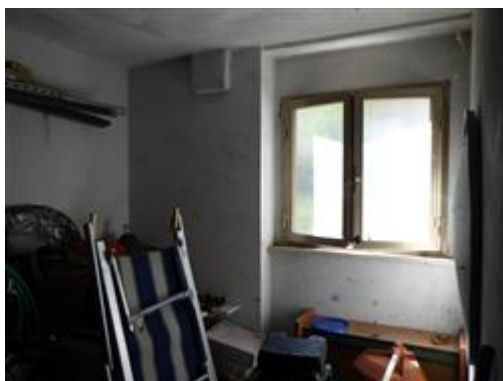
BALCONE	12,00	x	30 %	=	3,60
GARAGE-CANTINA-EX.C.T.	56,00	x	50 %	=	28,00
SOFFITTA H>1,50 ML.	32,00	x	25 %	=	8,00
Totale:	230,00				169,60



Garage



Cantina



Cantina



Ex c.t.



Vano scale comune



Esterno retro

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Studio tecnico operante nel Comune di Fossombrone (01/10/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Banca dati OMI - Agenzia delle Entrate (01/10/2025)

Valore minimo: 670,00

Valore massimo: 770,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'indagine di mercato è risultato che il valore unitario medio è di € 710,00 il mq. per un fabbricato in condizioni di conservazione normale. Si detrae inoltre l'incidenza del costo presunto di € 5.000,00/169,60 mq = €/mq 29,48 per quanto prescritto nell'atto di cessione dell'area Comunale in zona PEEP del 07/07/1979, rep. n. 938 a rogito del Segretario Comunale di Fossombrone, (che si allega alla presente perizia), in cui il Comune di Fossombrone concedeva l'area a privati per la costruzione di un fabbricato residenziale, se l'appartamento oggetto di pignoramento, verrà ceduto a soggetto non avente i requisiti per la assegnazione di alloggi economici e popolari, vige "obbligo di pagamento a favore del Comune di Fossombrone di una somma pari alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento della alienazione, ed il prezzo di acquisizione a suo tempo corrisposto, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indici dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'ISTAT. Detta differenza verrà rivalutata dall'Ufficio Tecnico Erariale e riscossa all'atto della registrazione del contratto dal competente Ufficio del Registro che provvederà versarla al Comune.". Considerato le condizioni generali di manutenzione insufficienti ed il normale deterioramento d'uso, specialmente esternamente, si ritiene di dover applicare un coefficiente riduttivo del 15% sul valore medio al mq. Pertanto il valore unitario diventerà € (710,00-15%)-29,48 = 574,02 €/mq. Arrotondato €/mq. 570,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	169,60	x	570,00	=	96.672,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 96.672,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 96.672,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Fossombrone, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia Entrate 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
A	appartamento	169,60	0,00	96.672,00	96.672,00
				96.672,00 €	96.672,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile oggetto di pignoramento è un singolo appartamento che dovrà essere venduto come singolo lotto. Un eventuale frazionamento in due unità immobiliare, risulterebbe dispendioso per i lavori di sdoppiamento impianti e lavori edili necessari, inoltre mancherebbe anche la possibilità di trovare un posto auto esclusivo, non avendo la possibilità di realizzare un secondo garage coperto o un parcheggio esterno, mancando totalmente un'area a scoperto esclusivo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.172,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.017,20**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.154,80**

data 02/10/2025

il tecnico incaricato
Geom. Luca Merli