



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Di Gennaro Filomena

CUSTODE:

Avv.to Recanati Barbara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Roberto Montironi

CF:MNTRRT58A28F482D

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Einaudi, 168

telefono: 0733773422

email: info@studiomontironi.eu

PEC: roberto.montironi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POTENZA PICENA Via Galiziano 12, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ricomprese in un edificio residenziale cielo-terra, facente parte di un aggregato con tre lati liberi, ad angolo delle Via Galiziano e Le Rupi, in zona centro storico del Comune di Potenza Picena. L'accessibilità è esclusivamente pedonale per la presenza di una scalinata che collega Via della liberta al centro Corso Vittorio Emanuele.

Trattasi di un edificio storico rimaneggiato ed ampliato nel tempo, l'attuale configurazione planimetrica corrisponde nella sagoma alla mappa catastale in atti dal 1939.

La zona è centrale e sono presenti tutti i servizi essenziali, i parcheggi seppur limitati sono presenti a poca distanza dall'abitazione.

L'edificio per la sua posizione gode di una normale esposizione e luminosità nonchè dal terrazzino al piano secondo si può godere di una porzione panoramica.

L'edificio esteriormente preserva l'aspetto storico mentre all'interno i vani sono stati riadattati con una minima manutenzione all'uso abitativo ed al limite dello standard tecnico-funzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato,Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di variabile da 2,20 a 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 163,20 Euro, indirizzo catastale: Via Galiziano n. 10, piano: Terra e Primo, [REDACTED]

Coerenze: Via Galiziano, ViaLe Rupi, Proprietà Casali Sergio
Particella graffata con mappale 508 sub.1

- foglio 28 particella 507 sub. - (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via LE RUPI 2-4, piano: Terra e Primo, [REDACTED]

Coerenze: Via Le Rupi, Proprietà Casali Sergio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.748,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.748,48
Data della valutazione:	21/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 11/12/2020, con scadenza il 11/12/2025, registrato il 11/12/2020 a Agenzia Entrate Macerata ai nn. 008770 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600 annue.

Contratto di locazione dell'immobile censito al foglio 28 particella 496 sub.2, 508 sub.1 e particella 507 limitatamente alla porzione al piano terra. [REDACTED]

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/09/2010 a firma di Notaio Lino Valori ai nn. 115092/11423 di repertorio, iscritta il 22/09/2010 a Macerata ai nn. 13727/3034 [REDACTED]

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.



Durata ipoteca: 15 anni.

[REDACTED]
[REDACTED]
ipoteca **legale**, stipulata il 21/11/2018 a firma di agenzia entrate roma ai nn. 783/6318 di repertorio, iscritta il 27/11/2018 a Macerata ai nn. 13511/1911, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede a Roma Via Giuseppe Grezar 14 C.F. 13756881002, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Importo ipoteca: 201254,66.

Importo capitale: 100627,33.

Atto di intervento nella procedura con atto del 23/10/2023

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/03/2020 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 521 di repertorio, trascritta il 01/04/2020 a Macerata ai nn. 3826/2887, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE SpA, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Precetto notificato per l'importo di € 47.029,18 oltre ad interessi e spese

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:

L'attuale proprietà a seguito delle ispezioni ipotecarie risulta essere:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza Picena la cui edificazione è di remota datazione, unica traccia si trova nella planimetria catastale datata 15/12/1939, trattasi di un corpo di fabbrica in adiacenza ad altri edifici e facente angolo fra Via Galiziano e Via Le Rupi. Ai fini urbanistici l'immobile è individuato e normato nel vigente piano di recupero del centro storico agli art. 12 e Art.13. Nello specifico la normativa prevede per una porzione la "Ristrutturazione parziale" la quale prevede la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio, mentre per una porzione è prevista la "Ristrutturazione edilizia generale" che prevede, senza arrivare ad una demolizione completa con ricostruzione, la totale trasformazione dell'organismo edilizio nei limiti dimensionali di cui allo stato di fatto, Tale tipologia d'intervento riguarda la porzione di edificio censito con la particella 507 per il quale è possibile anche un modesto innalzamento del sottotetto. (vedi allegato)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. PROT. 4572 PRAT.2629**, intestata a Giorgini Armando, per lavori di Modifica prospetto della facciata su Via Le Rupi mediante apertura di accesso carrabile, presentata il 23/08/1978 con il n. 4572 di protocollo di protocollo, rilasciata il 28/11/1978 con il n. 2629 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto con D.C.C. n. 12 del 20/04/2018, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano Particolareggiato del centro storico



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di un immobile di remota edificazione ed il riscontro della conformità è stato eseguito con la documentazione catastale. Da ciò si evidenzia un intervento successivo al 1939 con modifica della distribuzione interna ed in particolare l'eliminazione della scala sulla porzione della particella 507 e modifica di quella presente al piano primo della particella 496 sub.2 graffata con 508 sub.1 (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia)

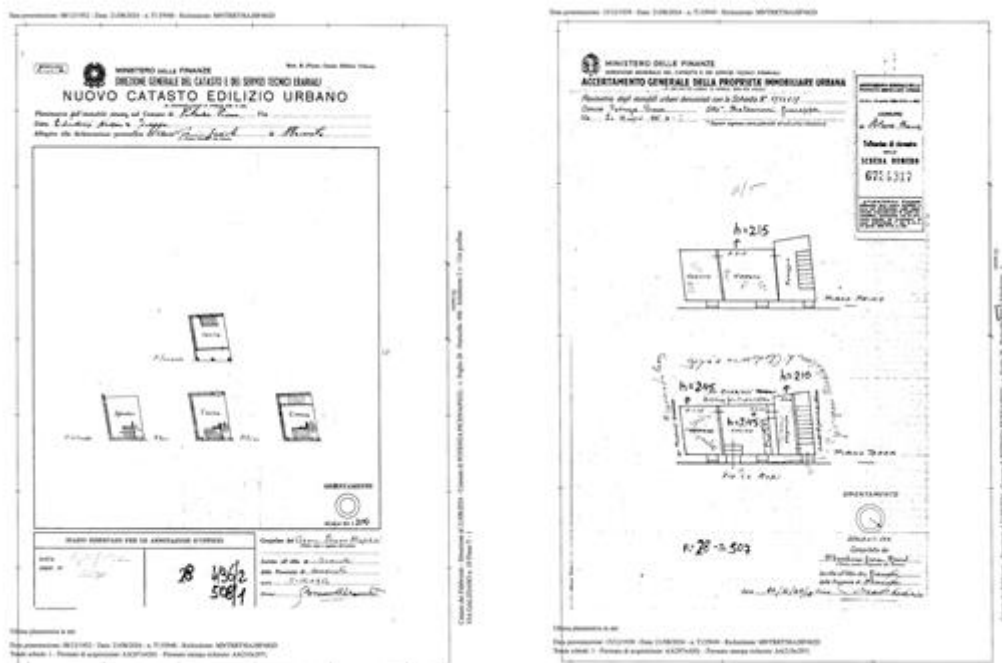
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria e certificazione di idoneità statica

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Permesso di costruire a sanatoria: €.1.000,00
- certificazione idoneità statica: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fusione di fatto delle due unità immobiliari con parziale riorganizzazione interna dei vani. (normativa di riferimento: regio Decreto 13/04/1939 n.652 e DPR 23/03/1998 n. 138 e smi)

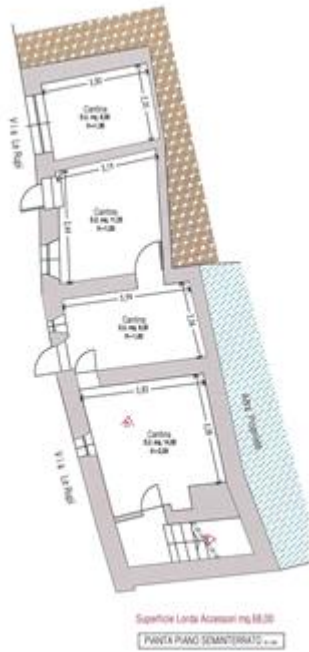
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale con fusione delle due unità

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

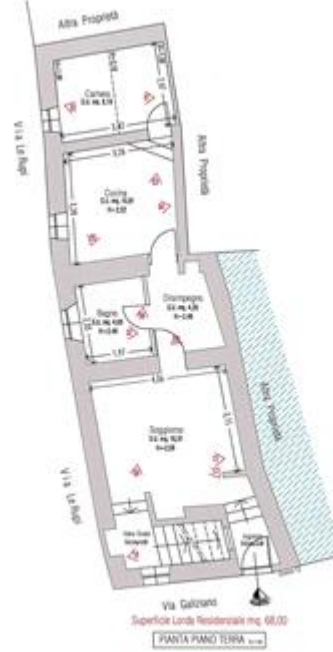
Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale per fusione e modifiche interne: € 700,00

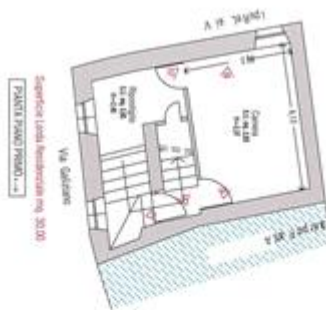
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



Piano seminterrato Stato esistente



Piano Terra stato esistente



Piano Primo e Secondo Stato esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza delle certificazioni di conformità (normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianto da parte di un tecnico abilitato, eventuale messa a norma e rilascio della DI.CO

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianto, messa a norma, e rilascio DI.CO: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN POTENZA PICENA VIA GALIZIANO 12, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA Via Galiziano 12, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ricomprese in un edificio residenziale cielo-terra, facente parte di un aggregato con tre lati liberi, ad angolo delle Via Galiziano e Le Rupi, in zona centro storico del Comune di Potenza Picena. L'accessibilità è esclusivamente pedonale per la presenza di una scalinata che collega Via della libertà al centro Corso Vittorio Emanuele.

Trattasi di un edificio storico rimaneggiato ed ampliato nel tempo, l'attuale configurazione planimetrica corrisponde nella sagoma alla mappa catastale in atti dal 1939.

La zona è centrale e sono presenti tutti i servizi essenziali, i parcheggi seppur limitati sono presenti a poca distanza dall'abitazione.

L'edificio per la sua posizione gode di una normale esposizione e luminosità nonchè dal terrazzino al piano secondo si può godere di una porzione panoramica.

L'edificio esteriormente preserva l'aspetto storico mentre all'interno i vani sono stati riadattati con una minima manutenzione all'uso abitativo ed al limite dello standard tecnico-funzionale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, Terra, Primo e secondo, ha un'altezza interna di variabile da 2,20 a 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 496 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 163,20 Euro, indirizzo catastale: Via Galiziano n. 10, piano: Terra e Primo,



Coerenze: Via Galiziano, ViaLe Rupi, Proprietà Casali Sergio
 Particella graffata con mappale 508 sub.1

- foglio 28 particella 507 sub. - (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/5, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via LE RUPI 2-4, piano: Terra e Primo,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche, Porto Recanati). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Generale localizzazione



Particolare localizzazione

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio ubicato in centro storico, la cui costruzione nell'assetto attuale è databile presumibilmente agli inizi del 1900; L'edificio pur mantenendo la sagoma dedotta in atti sin dal 1939 ha subito nel tempo di interventi di manutenzione tali da adeguare, seppur parzialmente, alla contemporaneità il confort abitativo interno. Presumibilmente negli anni 80 sono stati eseguiti parziali lavori interni con



rifacimento della scala e dei solai intermedi, di detti interventi non è stata rinvenuta alcuna documentazione.

Il piano seminterrato presenta una destinazione a cantina e deposito a servizio dell'abitazione che si sviluppa al piano terra con la stessa impronta del piano inferiore mentre per la zona notte al piano primo e secondo la superficie coperta si riduce alla metà; all'ultimo piano è presente anche un terrazzino dal quale si gode un discreto panorama sulle colline.

L'edificio a livello strutturale è in muratura portante con solai intermedi in laterizio e copertura in legno, il sistema fondale, generalmente nei centri storici, è del tipo superficiale. L'involucro perimetrale è in laterizio a vista la copertura in doppia falda con paramento in coppi.

All'interno l'edificio non presenta particolari segni di umidità, tranne che nella parete del vano cucina, o lesioni alle strutture portanti, in generale la struttura muraria è in discreto stato di conservazione mentre il solaio di copertura in legno presenta in alcune zone limitati avvallamenti. Le divisioni interne sono costituite da muratura in mattoni pieni ad una testa intonacata ambo i lati.

Le finiture sono costituite da pavimentazioni in ceramica, il bagno presenta rivestimento alle pareti sempre in ceramica, gli infissi sono in legno con persiana esterna.

L'unità è dotata di impianto idrico-sanitario con acqua calda e fredda, impianto di riscaldamento a termosifone alimentato da caldaia autonoma, impianto elettrico, impianto di smaltimento delle acque reflue collegato alla fognatura comunale.

L'unità immobiliare è in uno stato di manutenzione sufficiente adeguato per l'uso attuale dell'immobile locato.

In generale all'esterno si presenta in discrete condizioni per la parte che si sviluppa su tre piani mentre per la facciata su Via Le Rupi lo stato è fatiscente e necessita di una ripresa delle stuccature. Mentre all'interno l'immobile è penalizzato dalle limitate altezze del piano terra e primo.

CLASSE ENERGETICA:



[210,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 2020/830681 registrata in data 12/11/2020

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
Piano Terra	68,00	x	100 %	=	68,00
Piano Primo	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano Secondo	22,00	x	100 %	=	22,00
Balcone piano secondo	8,00	x	50 %	=	4,00
Cantine piano seminterrato	68,00	x	50 %	=	34,00
Totale:	196,00				158,00





Cucina



Bagno



Camera P1



Soggiorno



Prospetto



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: 01/10/2024

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Edificio da cielo a terra composto da tre vani piu accessori

Indirizzo: Vicolo San Marco 10

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie: 3

Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 430,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 35.890,00 pari a 417,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra composto da 5 vani piu accessori

Indirizzo: Piazza Giacomo Leopardi Potenza Picena

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 807,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Portale Immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra composto da 4 vani piu accessori

Indirizzo: non specificato

Superfici principali e secondarie: 128

Superfici accessorie: 35

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 521,47 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 82.450,00 pari a 505,83 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento applicato alla valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di cui si conoscono i prezzi di vendita. Sostanzialmente il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come area delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal pavimento. Gli immobili di confronto sono quelli sopra riportati e desunti da una ricerca di mercato mediante annunci immobiliari di appartamenti in vendita nella zona e nello stesso segmento di mercato.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	35.890,00	80.750,00	82.450,00
Consistenza	158,00	86,00	100,00	163,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	430,23	850,00	521,47
Stato di manutenzione	6,00	6,00	7,00	6,00
Servizi igienico sanitari	1,00	1,00	1,00	3,00
Localizzazione	6,00	6,00	7,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	29,91	67,29	68,71
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	417,33	417,33	417,33
Stato di manutenzione		30.000,00	30.000,00	30.000,00
Servizi igienico sanitari		7.000,00	7.000,00	7.000,00
Localizzazione	10 %	3.589,00	8.075,00	8.245,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		35.890,00	80.750,00	82.450,00
Data [mesi]		29,91	67,29	68,71
Prezzo unitario		30.047,44	24.204,88	-2.086,63
Stato di manutenzione		0,00	-30.000,00	0,00
Servizi igienico sanitari		0,00	0,00	-14.000,00



Localizzazione	0,00	-8.075,00	0,00
Prezzo corretto	65.967,35	66.947,18	66.432,08

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **66.448,87**
 Divergenza: 1,46% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 420,56 = **66.448,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 66.448,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.448,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, agenzie: Annunci portali immobiliari in rete

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	158,00	0,00	66.448,48	66.448,48
				66.448,48 €	66.448,48 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici



eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in oggetto non necessita la valutazione della comoda divisibilità in quanto unica proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.748,48

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: €. 63.748,48

data 21/10/2024

il tecnico incaricato
Roberto Montironi

