

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 132/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento e laboratorio artigianale a RECANATI CONTRADA CHIARINO, della superficie commerciale di 91,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (~~APPARTAMENTO~~ ~~CONTRADA CHIARINO~~) Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO , piano: T, intestato a ~~Cingolani/Artigianale~~
Coerenze: sub 4, sub 11, salvo altri
- foglio 47 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO, piano: T, intestato a ~~Cingolani/Artigianale~~
Coerenze: sub 10, sub 4, salvo altri
Ai sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 4, corte e vano scala, che costituiscono pertinenze indivisibili delle unità immobiliari. Il BCNC è funzionalmente connesso alle unità immobiliari principali, poiché ne integra l'utilizzo e ne garantisce la piena fruibilità e funzionalità complessiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,50 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:	€. 60.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.880,00
Data di conclusione della relazione:	14/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati sig.ri ~~Cingolani/Artigianale~~ ~~Artigianale~~, con regolare residenza anagrafica.



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:

ISCRIZIONE nn. RG 4109 RP 378 del 21/03/2023 Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 25/03/2022 rep. 297 emesso dal Tribunale di Macerata in favore di ~~ARUBAPEC~~ e contro ~~Girolamo Avilio~~

Capitale: euro 264.440,91

Totale: euro 120.000,00

Grava su Recanati F 47 P.IIa 117 sub 10 e sub 11.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

TRASCRIZIONE nn. RG 17007 RP 12886 del 22/11/2023 nascente da verbale pignoramento immobili del 26/10/2023 rep. 3030 in favore di ~~ARUBAPEC~~ contro ~~Girolamo Avilio~~ e ~~Stefano Guzzella~~

Grava su Recanati F 47 P.IIa 117 sub 10 e sub 11.

TRASCRIZIONE nn. RG 10566 RP 8253 del 18/07/2024 nascente da verbale pignoramento immobili del 19/06/2024 rep. 1840 in favore di ~~ARUBAPEC~~ contro ~~Girolamo Avilio~~ e ~~Stefano Guzzella~~

Grava su Recanati F 47 P.IIa 117 sub 10, sub 11 e sub 4.

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:

~~XXXXXXXXXXXX~~, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA, trascritto ai nn NN RG 6910 RP 5757, in data 13.08.1977, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Grassi Antonino del 20.07.1977, numero di repertorio 15029

a favore di ~~XXXXXXXXXXXX~~, nato a Montelupone il 20.04.1930,

contro ~~XXXXXXXXXXXX~~ nato a Recanati il 24.07.1927

Il sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ vende al sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~ l'appezzamento di terreno edificativo, per insediamenti artigianali, non ancora servito dalle opere di urbanizzazione, sito in Comune di Recanati, Contrada Valdice, della superficie di metri quadri millecinquecento (mq 1.500) da distinguere al CT di detto Comune al Foglio 47 particella 117

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica n 345/ 1977

Concessione Edilizia n. 20 del 15/04/1978

Richiedente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Oggetto: Realizzazione laboratorio artigianale con annessa abitazione -lotto n.3(lottizzazione area industriale Chiarino)

Variante del 30.05.1980 prot 6438

Abitabilità n. 23/80

Domanda del 27.11.1980 prot 013834, rilasciata in data 23.12.1980 (laboratori)

Domanda del 27.03.1981 prot 3927, in data 05.04.1983 viene rilasciato parere negativo per gli appartamenti, "non risulta realizzato l'impianto di depurazione della lottizzazione, pur essendo la costruzione conforme alle norme sanitarie vigenti"

Pratica n 29/ 1983

Concessione Edilizia n. 36 del 21.06.1983 e variante del 07.12.1988

Domanda del 31.03.1983

Richiedente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Oggetto: esecuzione di lavori di ampliamento -creazione di servizi uffici ed esposizione (riguarda altra porzione del piano terra del fabbricato)

Domanda del 13.06.1988

Richiedente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

richiesta autorizzazione per modifica aperture esterne

Pratica n 63/ 1995

Condono n. 198 del 17-03-2003

Richiedente: ~~XXXXXXXXXXXX~~

Oggetto: cambio di destinazione d'uso di prozione di laboratorio sito al piano terra trasformato in civile abitazione (S.U. mq 53,26) per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n. 36 del 21.06.1983

Allegato certificato di idoneità statica



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che le aree identificate in Catasto al Foglio 47 con le particelle 117 sub 4-10 e 11 ove si trovano gli immobili in oggetto ricadono, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG PIANO REGOLATORE GENERALE – IN ADEGUAMENTO AL P.T.C- del 2014 in "ZONA PRODUTTIVA D-zona industriale e artigianale D1- sottozona D1.2.2 zone di completamento" definite dagli Art 17 e 18 delle NTA.

Art.17 Definizione delle zone

Sono le zone territoriali omogenee "D" di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

Tali zone sono destinate alle attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico - ricettivo, speciali, anche in forma integrata tra loro.

I settori produttivi di cui sopra vengono articolati nel piano attraverso specifiche zone:

D1 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

D2 - TERZIARIE

D3 - LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE INERTI

Art.18 Zona industriale e artigianale - D1

Le zone produttive industriali e artigianali sono destinate esclusivamente alla conservazione e all'ampliamento degli impianti produttivi esistenti e alla costruzione di nuovi impianti produttivi, nei limiti previsti dal presente articolo. Sono ammesse le destinazioni previste dalle zone terziarie di tipo D2, esclusivamente previo reperimento dei parcheggi privati di uso pubblico, oltre allo standard di parcheggio pubblico, necessari prescritti nella tabella A.

Oltre a tali opere è consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, mostre, locali per la commercializzazione dei prodotti e simili purché connessi all'attività di produzione.

Il PIANO si attua, applicando i seguenti indici:

Sottozona D1.2 - Completamento

Tale sottozona è relativa ad insediamenti produttivi esistenti e consolidati per i quali sono ammessi ampliamenti e/o adeguamenti, nonché eventuali aree libere da edificare con i seguenti indici e parametri:

D1.2.2 I limiti previsti dal presente articolo, sono i seguenti:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria U.F. = 0,75 mq/mq
- b) Altezza massima per gli uffici e l'alloggio $H_{max} = 9,50$ ml (ad eccezione dei nuclei industriali di Sambucheto, ~~Sanvenero, Ronzano, Sappaluta~~ dove è consentita, per gli uffici e l'alloggio, $H_{max} = 15,00$ ml ovvero sono anche ammesse altezze non superiori all'edificio preesistente nel caso in cui questo ecceda ml 15,00)
- c) Distanza minima dai confini $D_c = 5,00$ ml
- d) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 10,00$ ml
- e) Distanza minima dalle strade $D_s = 5,00$ ml
- f) Superficie coperta massima $Sc = 60\%$ (6/10 della superficie lotto)

NOTA: Gli articoli di riferimento delle NTA sono riportati per esteso nell'allegato "Estratto NTA"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'edificio è stato realizzato in forza della CE 20 del 1978, seguita dalla variante Aut. 35 del 7/6/1988 per creazione terrazza incassata, alla CE 36 del 1983 per creazione di solaio ed ampliamento



superficie artigianale con modifica prospetti, ed infine dal Condono 198 del 2003.

A seguito di rilievo speditivo dell'immobile, dell'accesso agli atti e confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati si evidenzia quanto segue:

- Il sub. 10 risulta conforme rispetto al Condono 198 del 17/03/2003 ma carente di agibilità
- Il sub. 11 risulta conforme planimetricamente rispetto a quanto rappresentato nel Condono, in tale pratica non viene però rappresentata la porzione di ammezzato del sub 11 (solaio dell'unità abitativa oggetto di condono). Tale solaio è utilizzato attualmente in maniera impropria come deposito pur non avendo apprestamenti di sicurezza (assenza di parapetto). Per regolarizzare questa criticità ed evitare ulteriori sanatorie si deve provvedere alla rimozione della scala di accesso in legno rendendo tale porzione inaccessibile.

Si notano, al livello rappresentativo, alcune criticità rispetto alle licenze edilizie rilasciate.

Nello specifico le altezze dei locali al piano terra risultano differenti tra una pratica e l'altra in quanto, mentre nell'ultimo accatastamento e nelle concessioni edilizie 20/78 e 36/83 risultano di circa 4,90 m, nella variante 35/88 risulta di 5,30 m. Lo stesso dicasi per le dimensioni in pianta dell'edificio, che variano nelle diverse rappresentazioni dai 10,00 m ai 10,30 m.

Queste difformità riguardano l'intero edificio e pertanto la questione va trattata globalmente ed in concerto con gli altri proprietari.

Si dovrà procedere al rilievo di tutto il fabbricato ed al confronto tra le dimensioni dello stato di fatto con quelle degli elaborati grafici in atti per poter desumere se le difformità rilevate rientrano nelle parziali difformità o nelle tolleranze.

A questo dovrà seguire una SCIA per riallineare lo stato legittimo con lo stato di fatto, che prevederà oblazione di € 1000 in caso di parziale difformità.

Si rileva inoltre la presenza di accessori a ridosso del fianco destro dell'edificio, lato nord; di tali manufatti non risulta traccia in atti catastali od urbanistici, ed insistono su corte comune.

Essi non sono sanabili, devono essere demoliti con redazione di pratica edilizia per la demolizione e pagamento sanzione.

Il fabbricato risulta non conforme ma regolarizzabile

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia Scia in Sanatoria

- Oneri tecnici per pratica edilizia Scia in Sanatoria (riferita all'intero fabbricato)per parziali difformità
- Demolizione fabbricati realizzati in assenza di titolo edilizio

€ 8.000 (di cui quota subb. 10 e 11 € 2.000).

Sanzione: € 1.000

Pratica edilizia Segnalazione Certificata di Agibilità

- Segnalazione certificata di agibilità per il sub 10
- Verifica rispondenza impianti termico, elettrico e idrico
- Presentazione pratica

€ 2.000

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RECANATI CONTRADA CHIARINO

APPARTAMENTO E LABORATORIO ARTIGIANALE



DI CUI AL PUNTO A

appartamento e laboratorio artigianale a RECANATI CONTRADA CHIARINO, della superficie commerciale di 91,50 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (~~ART. 1001~~ ~~ART. 1001~~) Identificazione catastale:

- foglio 47 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO, piano: T, intestato a ~~ART. 1001~~
Coerenze: sub 4, sub 11, salvo altri
 - foglio 47 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO, piano: T, intestato a ~~ART. 1001~~
Coerenze: sub 10, sub 4, salvo altri
- Ai sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 4, corte e vano scala, che costituiscono pertinenze indivisibili delle unità immobiliari. Il BCNC è funzionalmente connesso alle unità immobiliari principali, poiché ne integra l'utilizzo e ne garantisce la piena fruibilità e funzionalità complessiva.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli immobili oggetto della presente procedura si trovano all'interno di un edificio plurifamiliare residenziale/artigianale sito in Via C.da Valdice in località Chiarino a Recanati.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in muratura portante e solai in laterocemento, conta due piani fuori terra ed un piano sottotetto.

Pertinenza del fabbricato è una corte comune a tutte le unità immobiliari, che presenta una parte a verde e una porzione a breccino.

Si accede all'immobile sia da un cancello per il passaggio pedonale che da un passaggio carrabile.

Oggetto del pignoramento sono un subalterno a destinazione residenziale (sub.10) ed un subalterno a destinazione artigianale (sub.11).

SUB. 10

Si accede all'immobile tramite porta su vano scala comune o dall'interno del sub. 11.

L'immobile si sviluppa in zona giorno, una camera ed un servizio igienico dotato di antibagno.

La zona giorno, di circa 30,00 mq, è pavimentata con piastrelle ceramiche di formato quadrato sui toni del grigio; all'interno della zona giorno troviamo una cucina in legno, il tavolo da pranzo ed un salottino con camino, il tutto nello stesso ambiente, tinteggiato di colore bianco. La stanza è finestrata e dà accesso alla camera da letto ed all'antibagno.

La camera da letto è di circa 15,00 mq, pavimentata come la zona giorno e tinteggiata di colore rosa pastello, anch'essa finestrata.

La stessa pavimentazione prosegue fino a dentro l'antibagno, diviso a sua volta in due mini locali di circa 1,50 mq e 2,50 mq da cui con un gradino si accede al servizio igienico.

Il servizio igienico, finestrato e di circa 4,30 mq, è dotato di wc, lavabo, bidet e doccia. E' rivestito con piastrelle di formato quadrato e di colore bianco e arancio.

Gli infissi interni sono in legno di colore naturale, eccetto le porte di bagno e antibagno che sono di color bianco, gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, il sistema oscurante è con persiane di



colore marrone scuro.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia, che, come riferito dal proprietario, risulta essere in condivisione con altre UI del fabbricato; nella zona giorno è presente anche uno split per il raffrescamento.

L'altezza dei locali è di 2,50 m ad eccezione del bagno, alto 2,40 m.

SUB 11

Si accede al laboratorio, attualmente usato come autorimessa e deposito, dalla saracinesca esterna in metallo. Il subalterno è suddiviso in due ambienti, uno di circa 23,00 mq, l'altro di circa 9,00 mq.

Le finiture dei muri sono al grezzo, il solaio superiore anche è al grezzo, con a vista travetti in C.A. e laterizi, il piano di calpestio è in piastrelle di gres di colore grigio scuro.

Il laboratorio presenta una altezza interna di 4,90 m circa, è di forma rettangolare ed è collegato, tramite precaria scala in legno, ad un ampio soppalco, che corrisponde al solaio di copertura del sub. 10.

Da questo ambiente si accede, senza soluzione di continuità, ad un altro locale non pavimentato e anch'esso utilizzato come deposito. Il locale è anche internamente collegato al sub 10, al quale si accede tramite porta in legno e vetro.

Il subalterno è dotato di impianto elettrico.

L'attestato di prestazione energetica è riferito al sub 10.

Per il sub 11 non si produce tale documento in riferimento alle LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:

b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

CLASSE ENERGETICA:



[415,54 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251008-043044-84921 registrata in data 08/10/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sub 10_appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
sub 11_deposito	43,00	x	50 %	=	21,50
Totale:	113,00				91,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2025

Fonte di informazione: Ag. immobiliare IAD-riferimento: 1479-8792

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Chiarino

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/10/2025

Fonte di informazione: Ag.Tempocasa-

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Pietro Morici, Chiarino

Superfici principali e secondarie: 205

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 970,73 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: MACERATA Comune: RECANATI Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE, C.DE ADDOLORATA, BAGNOLO, CHIARINO, SANT'AGOSTINO, SAN PIETRO, COSTA DEI RICCHI, SANTA LUCIA (03/10/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato con procedimento sintetico.

Sono stati acquisiti dati da operatori del settore immobiliare e sono state consultate le pubblicazioni immobiliari dell' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferiti alla zona, i dati ottenuti sono stati confrontati con il bene oggetto di valutazione tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, caratteristiche quali l'ubicazione, la destinazione d'uso, la tipologia costruttiva, l'anno di realizzazione, lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture che risultano essere di tipo economico.

Si è tenuto altresì conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare che risulta poco attivo nella zona.

A seguito di tale analisi si è ritenuto congruo stabilire il valore unitario come il valore desunto dalla media tra i valori della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e i valori medi desunti dagli operatori immobiliari e dagli annunci immobiliari.

Media Omi: $(600 + 950)/2 = 775,00 \text{ €/mq}$

Valori medi desunti dagli operatori immobiliari e annunci immobiliari: $(690 + 970)/2 = 830,00 \text{ €/mq}$

Media osservazioni: $(775 + 830)/2 = 802,5 \text{ €/mq}$

Arrotondato: 800,00 €/mq

(Valore = 800,00 €/mq)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 91,50 x 800,00 = 73.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 73.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 73.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Recanati, osservatori del mercato immobiliare Provincia: MACERATA Comune: RECANATI Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE, C.DE ADDOLORATA, BAGNOLO, CHIARINO, SANT'AGOSTINO, SAN PIETRO, COSTA DEI RICCHI, SANTA LUCIA Codice di zona: R1

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
	appartamento				
A	e laboratorio artigianale	91,50	0,00	73.200,00	73.200,00
				73.200,00 €	73.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Diminuzione del valore di mercato nella misura del 10% come richiesto nel quesito 7	-10% -7.320,00
	7.320,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 5.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.880,00

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

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: €. 60.880,00

data 14/10/2025

il tecnico incaricato
Alessia Del Bianco



