



TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2023
LOTTO N. 2

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA RURALE ALTO GARDA-ROVERETO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. B. Sieff

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

IVAN PEDROTTI

CF: PDRVNI64C28L378W
con studio in TRENTO (TN) Via Marsala, 11
telefono: 0461920270
email: ivan.pedrotti@libero.it
PEC: ivan.pedrotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno misto residenziale, alberghiero, agricolo** a STENICO La rotonda - Viale di Predaia, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **11.529,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con superficie totale di 11.529 mq. Il fondo presenta due distinte potenzialità edificatorie: parte residenziale, e parte ricettiva ed alberghiera. Precisamente mq. 1305 ricadono in area residenziale e mq. 3210 ricadono in area alberghiera, la rimanenza è a destinazione agricola per rmq. 4302 ed a bosco per mq. 2712.

Identificazione catastale:

- C.C. 434 particella 366/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 5, superficie 765, reddito dominicale 0,7900, reddito agrario 0,7900
- C.C. 434 particella 365 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 126, reddito dominicale 0,1300, reddito agrario 0,1000
- C.C. 434 particella 372/3 foglio 2 partita tavolare 570, porzione -, qualità classe Arativo 3, superficie 331, reddito dominicale 1,0300, reddito agrario 0,6000
- C.C. 434 particella 374/1 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 5, superficie 1268, reddito dominicale 1,3100, reddito agrario 0,9800
- C.C. 434 particella 374/2 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 5, superficie 1688, reddito dominicale 1,7400, reddito agrario 1,3100
- C.C. 434 particella 373/3 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 4, superficie 903, reddito dominicale 1,6300, reddito agrario 0,9300
- C.C. 434 particella 375/4 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 6, superficie 895, reddito dominicale 0,6900, reddito agrario 0,4600
- C.C. 434 particella 375/2 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 6, superficie 710, reddito dominicale 0,1100, reddito agrario 0,0700
- C.C. 434 particella 373/3 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 1099, reddito dominicale 1,1400, reddito agrario 0,8500
- C.C. 434 particella 373/9 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 1012, reddito dominicale 1,8300, reddito agrario 1,0500
- C.C. 434 particella 36/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 5, superficie 524, reddito dominicale 0,5400, reddito agrario 0,5400
- C.C. 434 particella 369 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 104, reddito dominicale 0,1100, reddito agrario 0,0800
- C.C. 434 particella 370 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 104, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1100
- C.C. 434 particella 376/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 6, superficie 2002, reddito dominicale 0,3100, reddito agrario 0,2100

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.529,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 498.289,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 498.000,00
Data della valutazione:	02/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo avvenuto con il proproetario in data 22.01.2024. Le particelle sono a disposizione della proprietà. Per le condizioni di occupazione dell'immobile al trasferimento si rinvia all'annuncio di vendita che verrà redatto dopo il deposito di questa relazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni dei capitoli seguenti sono da ritenersi meramente indicative e non vincolanti per l'esperto, sarà il G.E. nel proseguo di procedura a definire gli oneri che resteranno a carico e quelli che saranno cancellati dalla procedura, ad esempio alcune iscrizioni annotate al Libro Fondiario (tipo: ipoteche, pignoramenti, ecc.) i costi potranno essere anche parzialmente a carico dell'aggiudicatario.

Si riportano di seguito i risultati degli accertamenti eseguiti, per il dettaglio e la corretta certificazione delle iscrizioni si rinvia agli estratti tavolari o altri documenti allegati.

Nota: la dicitura "nessuna" nei vari sotto-capitoli è imposta dal modello in sede di compilazione della perizia, ma questo non significa che l'esperto abbia accertato l'assenza di tali limitazioni. Ciò che ha riscontrato l'esperto nelle sue indagini è riportato sono nei campi precisamente compilati con testo.

Si indica sommariamente che:

per la p.f. 372/3 in PT 570 non vi sono iscritte ipoteche,

per le pp.ff. 365, 366/1, 369, 373/3, 375/4, 375/2, in PT 366 non vi sono iscritte ipoteche;

per le pp.ff. 370, 373/9, 374/1, 374/2, in PT 343 non vi sono iscritte ipoteche;

In tutte le partite tavolari compare l'annotazione dell'atto di pignoramento per cui vi è procedura (GN

2462/2023).

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: *Nessuna.*

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: **€. 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:

NOTA BENE: Per le condizioni di vendita si deve fare riferimento all'annuncio di vendita pubblicato sul sito del Tribunale di Trento. Lo stesso sarà redatto successivamente alla stesura di questa relazione ed a seguito eventuali decisioni del G.E. anche a riguardo di aspetti qui descritti (ad es. per l'occupazione e la liberazione dell'immobile, cancellazione di annotazione tavolari, partecipazioni a spese si trasferimento, ecc.). E' opportuno segnalare ai futuri interessati che il PRG nel periodo di stesura della perizia è in fase di variante, prima dell'offerta di acquisto è consigliabile verificare presso il Comune di Stenico lo stato del Piano urbanistico e le relative norme.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

La proprietà per l'intero di tutti i beni è avvenuta in forza dei seguenti titoli: Sentenza dd. 29/11/2011 per la p.f. 372/3; Contratto dd. 30/11/2004 per le pp.ff. 365, 366/1, 368/1, 369, 375/4, 375/2; Certificato di eredità dd. 30/03/1992 per le pp.ff. 370, 373/9, 374/1, 374/2; Contratto dd. 15/11/1988 per la p.f. 373/3; Atto dd. 24/04/1989 per la p.f. 376/1; Per i dettagli si rinvia alla lettura delle partite tavolari allegate.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non si sono rinvenute pratiche edilizie riguardanti le particelle comprese in questo lotto.

Si allega il Certificato di destinazione urbanistica relativo alle particelle dei vari lotti e gli estratti delle cartografie del PRG vigente del Comune di Stenico.

Si segna che il Comune di Stenico nel marzo 2024 ha adottato una variante al PRG, attualmente vi è stata la 1^ adozione e si è in attesa del parere PAT (Conferenza dei servizi prevista per il 18 ottobre prossimo), pertanto sono in atto le norme di salvaguardia. Per il lotto in esame pare non siano previste modifiche alle destinazioni. In futuro sarà opportuno svolgere una verifica per avere contezza dello stato del PRG e delle norme a cui sono sottoposti i terreni in oggetto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Di seguito si indicano le classificazioni del sistema insediativo, rinviando alla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica allegato per la corretta certificazione per ogni ragguglio circa altri vincoli delle carte di sintesi delle pericolosità, del paesaggio, delle tutele paesistiche. Si segnala che il CDU riporta erroneamente per le pp. ff. 370, 373/9, 373/3 la destinazione "Semiestensiva - B3", si è accertato presso l'ufficio tecnico che la destinazione corretta è "Estensiva - B2". Per ogni dettaglio si rinvia ai vari articoli delle norme tecniche di attuazione del PRG. Le pp. ff. 372/3, 375/4 sono localizzate in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. con parti ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. Le pp. ff. 365, 366/1, 368/1, 369 sono localizzate in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. La p.f. 370 è localizzata in Area residenziale di completamento - Semiestensiva B3 art. 14 e per l'intero in area con specifico riferimento normativo n. 13.8. La p.f. 373/9 è localizzata per il 90% in Area residenziale di completamento - Semiestensiva B3 art. 14 e in area con specifico riferimento normativo n. 13.8. Per il restante 10% in Area ricettiva ed alberghiera art. 17 N.d.A. con parte (30,70%) in fascia di rispetto stradale art. 39. La p.f. 373/3 è localizzata per il 14,46% in Area residenziale di completamento - Semiestensiva B3 art. 14 e in area con specifico riferimento normativo n. 13.8. Per il 51,83% in Area ricettiva ed alberghiera art. 17 N.d.A. per il 33,71% è localizzata in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. con parte (49,62%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. La p.f. 374/1 è localizzata per il 75,08% in Area ricettiva ed alberghiera art. 17 N.d.A. per il 24,92% è localizzata in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. con parte (23,55%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. La p.f. 374/2 è localizzata per il 66,34% in Area ricettiva ed alberghiera art. 17 N.d.A. per il 33,66% è localizzata in Area agricola di interesse locale art. 31 N.d. A. con parte (27,70%) ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39. Le pp. ff. 375/2, 376/1 sono localizzate in Area a bosco art. 34 N.d. A. con parti ricadente in fascia di rispetto stradale art. 39.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In conformità all'art. 568 c.p.c. comma 2 in questo capitolo si indicano le difformità rilevate e i probabili costi per risolvere le problematiche. Degli oneri qui esposti si terrà conto in sede di stima

con decurtazione dal valore di mercato dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita. Si precisa sin d'ora che gli oneri qui esposti sono riportati a titolo indicativo e calcolati sommariamente in quanto non suffragati da precise istruttorie.

Lo svolgimento dell'incarico prevede un sopralluogo con analisi sommaria visiva dei beni con la scorta della documentazione reperita presso gli uffici pubblici competenti. Per i terreni non si sono verificati i confini di proprietà, lo stato del sottosuolo per presenza di rifiuti o inquinanti, ecc. Si assume che la superficie catastale delle particelle sia sufficientemente rappresentativa di quella reale e che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Con quanto qui esposto si vuole rendere edotto e consapevole il lettore dei limiti della dell'attività svolta per la relazione e la valutazione degli immobili [1], che non prevede indagini tecniche rigorose e preventivi particolareggiati.

Le condizioni di vendita [2] sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili con il Custode e Delegato designati e soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

[1] LA VENDITA FORZATA NON È SOGGETTA ALLE NORME CONCERNENTI LA GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ, QUINDI LE EVENTUALI DIFFORMITÀ DEI BENI E GLI ONERI DI QUALSIASI GENERE, IVI COMPRESI AD ESEMPIO QUELLI PER ONERI URBANISTICI O PER EVENTUALI SANATORIE, O PER ADEGUAMENTO IMPIANTI, O PER REGOLARIZZAZIONI CATASTALI E TAVOLARI, O PER SPESE CONDOMINIALI DELL'ANNO IN CORSO O QUELLO PRECEDENTE NON PAGATE DAL DEBITORE - PER QUALSIASI MOTIVO NON CONSIDERATI ANCHE SE OCCULTI, INCONOSCIBILI O COMUNQUE NON RIPORTATI IN PERIZIA O DI DIVERSA ENTITÀ, NON POTRANNO DAR LUOGO AD ALCUNA RIDUZIONE DEL PREZZO O RISARCIMENTO O INDENNITÀ FUTURE.

[2] CON LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA L'OFFERENTE ESONERA ESPRESSAMENTE ED INTEGRALMENTE L'ESPERTO DA QUALSIASI CONTROVERSA, RIVALSA O PRETESA CHE POSSA INSORGERE IN RELAZIONE A TUTTE LE ATTIVITÀ SVOLTE PER LA REDAZIONE DEL PRESENTE RAPPORTO DI VALUTAZIONE. È QUINDI CONSAPEVOLE CHE L'OFFERTA E L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ASTA GIUDIZIARIA COMPORTE L'ASSUNZIONE DI TUTTI I RISCHI A PROPRIO CARICO.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

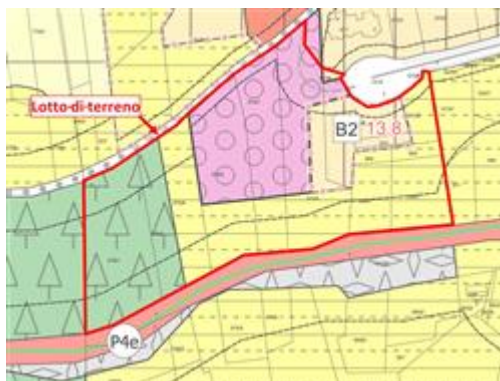
L'immobile risulta **conforme**.

NOTA: Si segnala che i confini di proprietà dei fondi non sono stati verificati, non rientrando tale attività nei compiti dell'esperto. Resta pertanto a cura dell'aggiudicatario verificare ed eventualmente definire in contraddittorio con i confinanti gli esatti limiti di proprietà in loco.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si riporta la cartografia di PRG Vigente segnalando come il piano sia in fase di variante. E' opportuno verificare prima dell'offerta di acquisto lo stato urbanistico delle particelle presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stenico.



PRG VIGENTE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN STENICO LA ROTONDA - VIALE DI PREDAIA, FRAZIONE VILLA BANALE

TERRENO MISTO RESIDENZIALE, ALBERGHIERO, AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno misto residenziale, alberghiero, agricolo a STENICO La rotonda - Viale di Predaia, frazione Villa Banale, della superficie commerciale di **11.529,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno con superficie totale di 11.529 mq. Il fondo presenta due distinte potenzialità edificatorie: parte residenziale, e parte ricettiva ed alberghiera. Precisamente mq. 1305 ricadono in area residenziale e mq. 3210 ricadono in area alberghiera, la rimanenza è a destinazione agricola per rmq. 4302 ed a bosco per mq. 2712.

Identificazione catastale:

- C.C. 434 particella 366/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 5, superficie 765, reddito dominicale 0,7900, reddito agrario 0,7900
- C.C. 434 particella 365 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 126, reddito dominicale 0,1300, reddito agrario 0,1000
- C.C. 434 particella 372/3 foglio 2 partita tavolare 570, porzione -, qualità classe Arativo 3, superficie 331, reddito dominicale 1,0300, reddito agrario 0,6000
- C.C. 434 particella 374/1 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 5, superficie 1268, reddito dominicale 1,3100, reddito agrario 0,9800
- C.C. 434 particella 374/2 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 5, superficie 1688, reddito dominicale 1,7400, reddito agrario 1,3100
- C.C. 434 particella 373/3 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 4, superficie 903, reddito dominicale 1,6300, reddito agrario 0,9300
- C.C. 434 particella 375/4 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 6, superficie 895, reddito dominicale 0,6900, reddito agrario 0,4600
- C.C. 434 particella 375/2 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 6, superficie 710, reddito dominicale 0,1100, reddito agrario 0,0700

- C.C. 434 particella 373/3 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 1099, reddito dominicale 1,1400, reddito agrario 0,8500
- C.C. 434 particella 373/9 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 1012, reddito dominicale 1,8300, reddito agrario 1,0500
- C.C. 434 particella 36/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Arativo 5, superficie 524, reddito dominicale 0,5400, reddito agrario 0,5400
- C.C. 434 particella 369 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 5, superficie 104, reddito dominicale 0,1100, reddito agrario 0,0800
- C.C. 434 particella 370 foglio 2 partita tavolare 343, qualità classe Prato 4, superficie 104, reddito dominicale 0,1900, reddito agrario 0,1100
- C.C. 434 particella 376/1 foglio 2 partita tavolare 366, qualità classe Prato 6, superficie 2002, reddito dominicale 0,3100, reddito agrario 0,2100

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.



LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'esperto propone di formare un lotto unico con tutte le particelle che risultano contigue l'una all'altra in quanto la suddivisione delle destinazioni urbanistiche non coincide con i limiti delle singole particelle.

Si tratta di un terreno accorpato che presenta giacitura in pendenza (anche forte) digradante verso sud, sud-ovest; il dislivello complessivo tra la parte a valle e quella a monte è di arr. 50 mt. Il terreno si trova ad una quota media di circa 500 m.s.l.m.

L'accesso può avvenire da monte direttamente dal paese di Villa Banale; percorrendo tutta la strada cieca Via di Predaia si giunge alla rotonda asfaltata in testa alla stessa; il terreno nella parte a monte confina proprio con la strada e la rotonda. Il fondo si estende verso valle sino a lambire la strada provinciale n. 33 con la quale confina. Dalla strada asfaltata parte un percorso cararabile che si inerpica ed inoltra nel bosco.

Complessivamente il terreno si presenta a verde naturale, una parte è a prato scosceso, la rimanenza è sostanzialmente coperta da vegetazione spontanea formata da arbusti e da piante d'alto fusto.

La zona a monte (destinata all'edificazione) è molto panoramica con ampia vista sulla valle sottostante dove scorre il fiume Sarca sino a Ponte Arche fino ad estendersi verso tutto il Lomaso ed

ai monti seguenti. Il terreno risulta piuttosto svantaggiato ai fini edificatori a causa della forte pendenza del terreno che si trova totalmente sotto il livello stradale. I sottoservizi dovrebbero essere presenti nella strada pubblica a monte. Si segnala che il paese di Villa Banale non possiede vocazioni turistiche con una minima presenza di attività ricettive.



Zona "Residenziale" a Monte



Zona "Residenziale" scoscesa



Zona "Alberghiera"



Zona "agricola" a valle

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area Residenziale	1.305,00	x	100 %	=	1.305,00
Area alberghiera	3.210,00	x	100 %	=	3.210,00
Area agricola	4.302,00	x	100 %	=	4.302,00
Area a bosco	2.712,00	x	100 %	=	2.712,00
Totale:	11.529,00				11.529,00



MAPPA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il dettaglio delle assunzioni e dei calcoli si rinvia all'allegato specifico in cui é sviluppata la stima del bene con indicazione di: criteri adottati, fonti d'informazione, considerazioni specifiche, sviluppo del procedimento e definizione dei valori.

Qui si riporta in sintesi il risultato ottenuto e, a titolo didascalico e per dovere d'incarico in ottemperanza all'art. 568 c.p.c. si indica il valore a mq. di superficie.

Il valore di stima dell'immobile per la zona residenziale è pari ad arr. € 165.700,00, in rapporto alla superficie catastale come indicata, pari ad arr. mq. 1.305 si ottiene un valore unitario a metroquadrato arrotondato di arr. 127,00 €/mq. Per la zona alberghiera il valore è pari a € 301.800,00 (per una superficie di 3.210 mq. valore unitario arr. = 94,00 €/mq.). Per la zona agricola il valore è pari a € 40.000,00 (per una superficie di 4.302 mq. valore unitario arr. = 9,30 €/mq.). Per la zona a bosco il valore è pari a € 6.200,00 (per una superficie di 2.712 mq. valore unitario arr. = 2,30 €/mq.). Il valore di stima deve intendersi comprensivo di ogni comproprietà, consorzialità o beni di proprietà congiunta come risultati nel Libro fondiario.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **513.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 513.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 513.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Terreno misto				
A	residenziale, alberghiero, agricolo	11.529,00	0,00	513.700,00	513.700,00
				513.700,00 €	513.700,00 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€ 15.411,00**

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: €. 498.289,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 289,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 498.000,00