



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 103/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Lorenzo Pini

CUSTODE:

Notaio Dario Nardi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Gambini**

CF:GMBSFN79B03G479R

con studio in PESARO (PU) via sarnano 5

telefono: 072150861

email: sg030279@gmail.com

PEC: stefano.gambini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a COLLI AL METAURO VIA MATTEOTTI 3, della superficie commerciale di **117,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità abitativa composta da un piano seminterrato ed un piano terra lievemente rialzato ed accessibile da gradinata esterna, composto da 5 unità ambientali (cucina/tinello, salotto, 2 camere da letto e bagno) collegate da disimpegno con annessa scala di accesso al piano seminterrato, destinato attualmente a cantina/garage. L'immobile completato nel 1979, data a cui risale il rilascio del certificato di abitabilità, fa parte di un edificio che si eleva per 3 piani fuori terra' (piano rialzato, piano primo e soffitta) unitamente a piano seminterrato. L'immobile, a struttura in muratura portante mista a pietra con copertura a falde rivestita a laterizio, ha subito negli anni sopraelevazione. La struttura è stata integrata da telaio in c.c.a con tamponamenti/tramezzature in laterizio. Il solaio interpiano è di tipo sap mentre il basamento del piano seminterrato è in calcestruzzo.

Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare in oggetto, le stesse sono costituite da infissi esterni, con vetro stratificato, parzialmente in pvc (cucina, salotto) e parzialmente in legno (camere e bagno) mentre le porte interne sono in legno a differenza del portone di ingresso che è in pvc. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e le pareti interne sono rivestite ad intonaco. L'immobile è attualmente dotata di impianto termo idraulico, non a norma, e non funzionante. Lo stesso è costituito da una stufa sprovvista di libretto di impianto. E' presente regolazione climatica mediante vetusto termostato del tipo on/off. Completa la proprietà un scoperto a verde in posizione Nord Ovest rispetto all'ingresso che si estende dal lato, al retro del fabbricato, fino al fronte principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3.00 e 2,40 rispettivamente. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 500 sub. 1 (catasto fabbricati)
- foglio 2 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1979.

### **A.1** **cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati)

### **A.2** **box singolo.**

### **A.3** **altro terreno.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**117,02 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	37,93 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.155,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.155,00
Data della valutazione:	30/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 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 15/12/2021 a firma di RAGAZZINI LUIGI ai nn. 17483/2638 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO.

Importo ipoteca: 320.000,00 EURO.

Importo capitale: 160.000,00 EURO.

Durata ipoteca: 20 ANNI

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 04/10/2012 a FANO ai nn. 10176/1765, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nrep. 625 DEL 04/10/2012 EMESSO DA TRIBUNALE DI PESARO .

Importo ipoteca: 149.000,00 EURO.

Importo capitale: 437.406,40 EURO.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 04/10/2012 a PESARO ai nn. 10176/1766, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL 04/10/2012 Nrep 625.

Importo ipoteca: 130.000,00 EURO.

Importo capitale: 102.508,19 EURO.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 05/07/2024 a PESARO ai nn. 9057/6480, trascritta il 18/07/2024 a PESARO ai nn. 1603, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE DEL 05/07/2024

*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 insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 100%, con atto stipulato il 13/12/2001 a firma di RAGAZZINI LUIGI ai nn. 135214 - COMPRAVENDITA di repertorio, trascritto il 02/01/2002 a PESARO ai nn. 8277.1/2001 REPERTORIO P.I

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 03/12/2001 fino al 13/12/2001), con atto stipulato il 03/12/2001 a firma di UFFICI INTERNI AGENZIA DELL'ENTRATE (CATASTO PRATICA N. 171043 IN ATTI DEL 03/12/2001 - VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-FRAZIONAMENTO E FUSUIONE (N. 3932. 1/2001)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **255**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 15/06/1970 con il n. 255 di protocollo, agibilità del 02/10/1972

LICENZA EDILIZIA N. **398**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE DI CASA DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 12/09/1974, rilasciata il 23/05/1975 con il n. 398 di protocollo, agibilità del 25/09/1979 con il n. 1621 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1. non persiste legittimità urbanistica 2. non persiste legittimità catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO SEMINTERRATO (CANTINA/AUTORIMESSA) IRREGOLARITA' AFFERENTI MODIFICHE INTERNE, CHE HANNO CONDOTTO ALLO SUDDIVISIONE IN 2 DISTINTE PROPRIETA', RISPETTO AL PROGETTO ARCHITETTONICO CHE NON E' STATO ADEGUATO NE TANTO MENO HA LEGITTIMATO I LAVORI. INOLTRE AMMESSO DI REGOLARIZZARE CON SANATORIA EDILIZIA LA SUDDETTA; PERMANE IRREGOLARITA', ALLO STATO DI FATTO DA CONFRONTO CON LE PLANIMETRIE CATASTALI, IN RELAZIONE ALLA SUDDIVISIONE DELLE PARTI COMUNI FRA LA PROPRIETA' ESECUTATA E L' ADIACENTE. CIÒ a SEGUITO DEL FATTO CHE E' STATO ERRONEAMENTE RIPORTATA, PER QUEST' ULTIMA, CHE SI TROVA PREGIUDICATA, UNA CONFORMAZIONE DEL MURO DI CONFINE CON L' AREA COMUNE, IN POSIZIONE DIAGONALE ANZICHE' RETTA (VEDI PLANIMETRIA CATASTALEAL CONFRONTO CON LO STATO DI FATTO).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1. demolizione muro di confine con la parte comune e ricostruzione secondo planimetria ultima depositata. 2. redazione di nuove planimetrie catastali per le 2 distinte proprietà e redazione di nuovo elaborato planimetrico

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione nuove piantine ed elaborato planimetrico; demolizione muro esistente e realizzazione nuovo muro: €4.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANO RIALZATO (APPARTAMENTO) TRATTASI DI MODIFICHE INTERNE IN RELAZIONE AD ALCUNE TRAMEZZATURE DEL VANO TINELLO (ORA CUCINA OPEN SPACE) NONCHE' DELLE DIMENSIONI DELL' INFISSO CHE E' STATO PORTATO DA FINESTRA A PORTA FINESTRA FRA L' ALTRO CONNESSA A SCALA ESTERNA POSTICCIA, DELLA CAMERA DA LETTO ADIACENTE LA CUCINA, DEL VANO SOGGIORNO E CORRIDOIO DI INGRESSO. PIANO SEMINTERRATO (DESTINATO A CANTINA ED AUTORIMESSA) TRATTASI DI MODIFICHE INTERNE NON LEGITTIMATE IN RELAZIONE AD ALCUNE TRAMEZZATURE CHE SUDDIVIDONO L' INTERA AREA IN 2 DISTINTE PROPRIETA' ANNESSE DA PORZIONE COMUNE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di sanatoria edilizia e realizzazione opere edili connesse

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria edilizia e realizzazione opere edili necessarie: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GIORNI

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

BENI IN COLLI AL METAURO VIA MATTEOTTI 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a COLLI AL METAURO VIA MATTEOTTI 3, della superficie commerciale di **117,02** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di unità abitativa composta da un piano seminterrato ed un piano terra lievemente rialzato ed accessibile da gradinata esterna, composto da 5 unità ambientali (cucina/tinello, salotto, 2 camere da letto e bagno) collegate da disimpegno con annessa scala di accesso al piano seminterrato, destinato attualmente a cantina/garage. L'immobile completato nel 1979, data a cui risale il rilascio del certificato di abitabilità, fa parte di un edificio che si eleva per 3 piani fuori terra' (piano rialzato, piano primo e soffitta) unitamente a piano seminterrato. L'immobile, a struttura in muratura portante mista a pietra con copertura a falde rivestita a laterizio, ha subito negli anni sopraelevazione. La struttura è stata integrata da telaio in c.c.a con tamponamenti/tramezzature in laterizio. Il solaio interpiano è di tipo sap mentre il basamento del piano seminterrato è in calcestruzzo.

Per quanto attiene le finiture interne dell'unità immobiliare in oggetto, le stesse sono costituite da infissi esterni, con vetro stratificato, parzialmente in pvc (cucina, salotto) e parzialmente in legno (camere e bagno) mentre le porte interne sono in legno a differenza del portone di ingresso che è in pvc. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica e le pareti interne sono rivestite ad intonaco. L'immobile è attualmente dotata di impianto termo idraulico, non a norma, e non funzionante. Lo stesso è costituito da una stufa sprovvista di libretto di impianto. È presente regolazione climatica mediante vetusto termostato del tipo on/off. Completa la proprietà un scoperto a verde in posizione Nord Ovest rispetto all'ingresso che si estende dal lato, al retro del fabbricato, fino al fronte principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano RIALZATO E SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3,00 e 2,40 rispettivamente. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 500 sub. 1 (catasto fabbricati)
- foglio 2 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 1979.



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

pessimo



stato di manutenzione:

molto scarso



luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:

mediocre   
 pessimo   
 mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[258.84 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20250130-041069-52698 registrata in data  
 30/01/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	115,04	x	100 %	=	115,04
balcone	13,21	x	15 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>128,25</b>				<b>117,02</b>

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 500 sub. 5 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	29,16	x	35 %	=	10,21
<b>Totale:</b>	<b>29,16</b>				<b>10,21</b>

**box singolo.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	26,62	x	60 %	=	15,97
<b>Totale:</b>	<b>26,62</b>				<b>15,97</b>

**altro terreno.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
scoperto di proprieta'	25,00	x	15 %	=	3,75
surplus scoperto di proprieta'	160,01	x	5 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>185,01</b>				<b>11,75</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3052/2013

Descrizione: Intera Proprietà su Appartamento su "schiera" a due livelli, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 2 mappale 1445 sub. 19, p.1-2, Cat. A/3 Cl. 2°, vani 5,5 - r.c. Euro 312,46., 1

Indirizzo: Località Villanova - Via Don Fortunato Minardi , 10 Montemaggiore Al Metauro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.700,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 166.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 79.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 97.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/04/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 3115/2012

Descrizione: Appartamento posto al piano rialzato di un fabbricato di 4 unità abitative, accessibile da scoperto esclusivo; composto da ingresso, soggiorno, pranzo, cucinotto, ripostiglio, corridoio, 2 camere ripostiglio, bagno e antibagno, 2 balconi e scoperto esclusivo. All'abitazione è connessa una cantinetta e wc al primo piano sottostrada. , 1

Indirizzo: Via IV Novembre , 40 Montemaggiore Al Metauro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 182.455,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 85.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 136.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2020

Fonte di informazione: Nuovo Concordato Preventivo, 16/2016

Descrizione: Unità immobiliare ad uso garage., 12

Indirizzo: Frazione Montemaggiore Al Metauro - Frazione Villanova - Via IV Novembre Colli Al Metauro, PU

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 15.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 55.649,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 265.00 m  
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 19/05/2021  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 16/2016  
Descrizione: Il posto auto fa parte di un complesso residenziale ubicato a Fano, in Via G. Puccini, posizionato nel piano interrato; dista 180 metri dalla SS. 16 e 260 metri dalla spiaggia del Lido di Fano. Nella zona sono presenti numerosi locali turistici ed attività collegate al tempo libero., 17  
Indirizzo: Via Mascagni Fano, PU  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 13.100,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 5.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 5.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 265.00 m  
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 21/06/2023  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 16/2016  
Descrizione: Area urbana destinata a posto auto., 6  
Indirizzo: Localita' Montemaggiore Al Metauro - Frazione Villanova - Via IV Novembre Colli Al Metauro, PU  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 497.367,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 38.778,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 265.00 m  
Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 21/06/2023  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 16/2016  
Descrizione: Area urbana destinata a posto auto., 7  
Indirizzo: Localita' Montemaggiore Al Metauro - Frazione Villanova - Via IV Novembre Colli Al Metauro, PU  
Superfici accessorie:

Prezzo: 8.300,00 pari a 0,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 423.884,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 10.260,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
 Distanza: 265.00 m  
 Numero Tentativi: 10

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,02	x	900,00	=	<b>105.318,00</b>
Valore superficie accessori:	37,93	x	900,00	=	<b>34.137,00</b>
					<b>139.455,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 139.455,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 139.455,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO E URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di COLLI AL METAURO

## 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	117,02	37,93	139.455,00	139.455,00
				<b>139.455,00 €</b>	<b>139.455,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 9.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.155,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</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>€. 0,00</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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 130.155,00</b>

data 30/01/2025

il tecnico incaricato  
Stefano Gambini