



TRIBUNALE ORDINARIO PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

**R.g.e. n.88/2024 riunita a n. 290/2024 e
n. 179/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

***** DATO OSCURATO *****

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

Giudice:Dott.ssa Sara Fioroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Rosati

CF:RSTSFN64A08I921Y

con studio in SPOLETO (PG) Via del Tessino, 34

telefono: 0743261025

email: studio.stefanorosati@gmail.com

PEC: s.rosati@epap.conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI 88/2024 –
290/2024 – 179/2025

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

- A** **Ristorante** a GUBBIO Località Montanaldo 69, della superficie commerciale di **1.145,00** m² per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di **P.T.:** 2,70-5,50; **P.IS:** 2,70. Identificazione catastale:
- foglio 251 particella 57 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 9.432,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Montanaldo, piano: S1-T, intestato *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2, derivante da Variazione toponomastica del 07/10/2015 Pratica n. PG0225966 in atti dal 07/10/2015 derivante da aggiornamento ANSC (n. 109676.1/2015) Coerenze: Stessa ditta
 - foglio 251 particella 560 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 1, superficie 8.104 m², reddito agrario 41,85 €, reddito dominicale 43,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Proprietà 1/2 ; *** DATO OSCURATO *** Proprietà 1/2, derivante da Tipo Mappale del 06/07/2011 Pratica n. PG0268351 in atti dal 06/07/2011 presentato il 05/07/2011 (n. 268351.1/2011) Coerenze: Stessa ditta (Particelle 556, 559, 64, 17, 31, 561 del foglio 251), strada provinciale 206 di Montelovesco.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.
Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.145,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 625.612,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 531.000,00
Data di conclusione della relazione:	02/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il fabbricato è adibito a ristorante ed è attualmente in attività.

È presente ed attivo agli atti un contratto di affitto di fondo rustico registrato il 10/02/2021 (antecedentemente al pignoramento) all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate di Gualdo Tadino Serie 3 n.101 e valido 15 anni, stipulato tra i soggetti comproprietari dei beni ed il signor *** DATO OSCURATO *** riguardante i fabbricati ed i terreni contigui l'edificio oggetto di stima, oltre ad altri terreni agricoli posti in altri luoghi. Tra le particelle di terreno oggetto di locazione è presente anche la particella 560, oggetto di pignoramento, che costituisce la pertinenza del fabbricato staggito adibito a ristorante; tale particella comprende il parcheggio, il giardino e la piscina (che in effetti sono utilizzati dall'attività ricettiva degli esecutati). Scadenza contratto 10/11/2034.

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 17/03/2008 a firma di Brunelli Giuseppe Notaio ai nn. 112577/33371 di repertorio, iscritta il 20/03/2008 a Perugia ai nn. 2011 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2008 a firma di Brunelli Giuseppe Notaio ai nn. 112577/33371 di repertorio, iscritta il 20/03/2008 a Perugia ai nn. 2012 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.500.000,00.

Importo capitale: 1.000.000,00.

Durata ipoteca: 16 anni

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/01/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia ai nn. 393 di repertorio, iscritta il 19/02/2015 a Perugia ai nn. 438 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro Prater S.r.l. con sede in Gubbio (PG), *** DATO OSCURATO ***, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 120.602,69

Ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/05/2015 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Perugia ai nn. 1712 di repertorio, iscritta il 29/05/2015 a Perugia ai nn. 1627 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO *** derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 117.944,15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Perugia ai nn. 1188/2014 di repertorio, trascritta il 24/04/2014 a Perugia ai nn. 6279 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di precetto

Pignoramento, stipulata il 12/03/2024 a firma di Uff. Giud. Corte d'appello di Perugia ai nn. 1203 di repertorio, trascritta il 19/04/2024 a Perugia ai nn. 8312 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, con sede in Conegliano (TV), contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a particella 57 del foglio 251 del catasto fabbricati.

Pignoramento, stipulata il 10/10/2024 a firma di Unep Corte d'appello di Perugia ai nn. 3026 di repertorio, trascritta il 10/12/2024 a Perugia ai nn. 26468 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a particella 57 del foglio 251 del catasto fabbricati per la quota di 1/2 di piena proprietà.

Pignoramento, stipulata il 06/08/2025 a firma di Uff. Giud. Corte d'appello di Perugia ai nn. 3689 di repertorio, trascritta il 11/09/2025 a Perugia ai nn. 18706 del Reg. Part., a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di precetto.

La formalità è riferita solamente a particella 560 del foglio 251 del catasto terreni.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprieta' per 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/05/2020), con atto stipulato il 05/02/2024 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 255612/88888 di repertorio, trascritto il 06/02/2024 a Perugia ai nn. 2878 del Reg Part..

In rettifica della formalità trascritta a Perugia il 02/11/2020 al n.16377.

*** DATO OSCURATO ***per la quota di Proprieta' per 1/2, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/05/2020), con atto stipulato il 05/02/2024 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 255612/88888 di repertorio, trascritto il 06/02/2024 a Perugia ai nn. 2878 del Reg Part..
In rettifica della formalità trascritta a Perugia il 02/11/2020 al n.16377.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/04/2002 fino al 28/05/2020), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di Ufficio del Registro Perugia ai nn. 85/7 di repertorio, trascritto il 22/01/2004 a Perugia ai nn. 1362 del Reg Part.

*** DATO OSCURATO ***per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/04/2002 fino al 28/05/2020), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di Ufficio del Registro Perugia ai nn. 85/7 di repertorio, trascritto il 22/01/2004 a Perugia ai nn. 1362 del Reg Part.

*** DATO OSCURATO ***per la quota di Proprieta' per 1/3, in forza di dichiarazione di successione (dal 28/04/2002 fino al 28/05/2020), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di Ufficio del Registro Perugia ai nn. 85/7 di repertorio, trascritto il 22/01/2004 a Perugia ai nn. 1362 del Reg Part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 127/85 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione in area agricola., presentata il 03/05/1985 con il n. 12364 di protocollo, rilasciata il 20/06/1985 con il n. 1278 di protocollo, agibilità del 14/12/1989 con il n. 17424/89 di protocollo.

Variante n. 84 del 18/04/1986 e variante n. 16 del 20/01/1987 (Destinazione d'uso Ristorante)

Scia in sanatoria N. 64/2013 e successive varianti, intestata a , per lavori di Sanatoria di opere a servizio di struttura ricettiva e lavori di completamento. Presentata il 20/03/2013 con il n. 12558 di protocollo, rilasciata il 20/03/2013 con il n. 64 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n. 47 del 19/04/2024-Aggiornato alla variante n. 31, **l'immobile ricade in zona Macroaree degli ambiti monofunzionali (am11)**. Prevalentemente per Attività: Tessuti di edilizia recente o totalmente degradata, priva di caratteri architettonici rilevanti, di tipo II..

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Titolo VII, Capo III, NTA/PRG parte strutturale art. 173 e ss. Titolo V, Capo I, NTA/PRG parte operativa artt. 51, 54, 58, 58bis.

Terreni vincolati per scopi idrogeologici Titolo VIII, Capo IV, NTA/PRG parte strutturale art. 211

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di veranda fissa in adesione ad edificio principale al piano terra senza titolo autorizzativo. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01; L.R. 23/12/2010, n. 27, recante "Ulteriori modificazioni ed integrazioni della legge regionale 26 giugno 2009, Legge regionale 21 gennaio 2015, n.1; DL 23 aprile 1985 n. 146; decreto-legge 69/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia ai sensi degli articoli 36 o 37 del TUE (rispettivamente, permesso di costruire in sanatoria e Scia in sanatoria) con il pagamento delle sanzioni amministrative previste e il rispetto del criterio della doppia conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni amministrative e spese tecniche: € 7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GUBBIO LOCALITÀ MONTANALDO 69

RISTORANTE

DI CUI AL PUNTO A

Ristorante a GUBBIO Località Montanaldo 69, della superficie commerciale di **1.145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e interrato, ha un'altezza interna di **P.T.:** 2,70-5,50; **P.1S:** 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 251 particella 57 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 9.432,00 Euro, indirizzo catastale: Frazione Montanaldo, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2 e *** DATO OSCURATO *** Proprietà per 1/2, derivante da Variazione toponomastica del 07/10/2015 Pratica n. PG0225966 in atti dal 07/10/2015 derivante da aggiornamento ANSC (n. 109676.1/2015)
Coerenze: Stessa ditta
- foglio 251 particella 560 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 1, superficie 8104, reddito agrario 41,85 €, reddito dominicale 43,95 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Proprietà' 1/2 ; *** DATO OSCURATO *** Proprietà' 1/2, derivante da Tipo Mappale del 06/07/2011 Pratica n. PG0268351 in atti dal 06/07/2011 presentato il 05/07/2011 (n. 268351.1/2011).
Coerenze: Stessa ditta (Particelle 556, 559, 64, 17, 31, 561 del foglio 251, strada provinciale 206 di Montelovesco.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Corsa dei Ceri; Centro storico di Gubbio.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 52 km

autobus distante 6 km

superstrada distante 7 km

ferrovia distante 25 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio commerciale ad uso ristorante realizzato a fine anni '80 disposto su di un piano fuori terra con porzione parzialmente interrata in cui sono ricavati locali tecnici e di deposito. Presenta forma articolata con parte principale rettangolare allungata cui ad un capo si inseriscono corpi minori (Bar, reception, veranda, cucina) a formare una sorta di testa, punto focale della struttura. Dalla parte opposta la sala banchetti rettangolare va ad unirsi ad altro fabbricato simile, avente altra identificazione catastale. Struttura in cemento armato con tetto a capanna è circondata da ampia area pertinenziale adibita a parco con piscina e solarium, parcheggio, identificata con la particella 560 del catasto terreni, collegata direttamente alla strada Comunale.

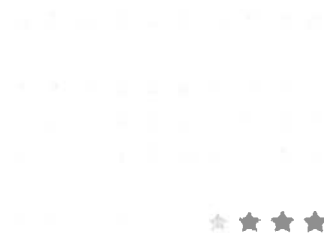
Delle Strutture:

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento

armato

strutture verticali: costruite in cemento armato*travi:* costruite in misto acciaio - cemento armato*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in

opera con nervature parallele

copertura: a falde costruita in cemento armato

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con

coibentazione in guaina bituminosa

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in

legno

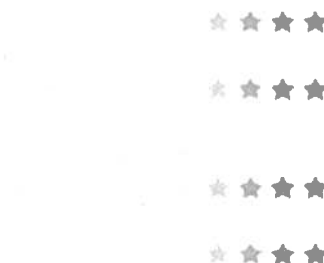
protezioni infissi esterni: inesistente*infissi interni:* anta singola a battente realizzati in

legno tamburato

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni

forati, il rivestimento è realizzato in intonaco di

cemento



pavimentazione esterna: realizzata in manto bituminoso



pavimentazione esterna: realizzata in prato



pavimentazione interna: realizzata in gres



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno massello e vetro

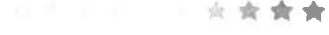


rivestimento interno: in bagno realizzato in klinker



Degli impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme



condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in convettori



fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in cemento e pvc con recapito in fossa biologica



idrico: sottotraccia con alimentazione con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato



termico: autonomo con alimentazione in GPL i diffusori sono in termoventilatori



gas: sottotraccia con alimentazione a GPL



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sala Ristorante-bar	360,00	x	100 %	=	360,00
Sala Banchetti	320,00	x	100 %	=	320,00
Cucina e dispensa	180,00	x	100 %	=	180,00
Guardaroba e servizi igienici	45,00	x	100 %	=	45,00
Portico	36,00	x	30 %	=	10,80
Veranda	47,00	x	60 %	=	28,20
Scala interna	15,00	x	100 %	=	15,00
Fondo (P. Is)	88,00	x	50 %	=	44,00
Locali tecnici (P. Is)	48,00	x	25 %	=	12,00
Area piscina	1.000,00	x	10 %	=	100,00
Giardino	600,00	x	5 %	=	30,00
Totale:	2.739,00				1.145,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.145,00 x 650,00 = **744.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 744.250,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 744.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

si ritiene non praticabile adottare il metodo di stima reddituale, usualmente ritenuto idoneo alla valutazione di esercizi commerciali e rami d'azienda in quanto l'esecutato non si è reso disponibile a fornire i registri contabili adducendo come motivazione la commistione del bilancio del ristorante con quello dell'agriturismo adiacente. D'altra parte il criterio di stima comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione manca di un numero rilevante di elementi comparabili presenti nel comprensorio di riferimento. I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati quindi rilevati da operatori del settore siti nell'intera provincia, filtrando le tipologie strettamente similari a quella di paragone e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni

equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali. Quale parametro tecnico estimativo di raffronto era assunto il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale determinata in seguito al recepimento a livello nazionale della Norma europea UNI EN 15733/2011. Il criterio di misurazione adottato è composto dal criterio della "Superficie Esterna Lorda (SEL)" per le superfici principali e dal "Sistema Italiano di Misurazione (SIM)" per le superfici secondarie (ponderate). Nella valutazione che segue si è tenuto conto di ogni altro elemento di rilievo che abbia potuto influire in positivo e/o in negativo sul valore del bene. In particolare si è tenuto conto del buono stato di manutenzione interna del ristorante in seguito a recente ristrutturazione, dell'avviata attività ristorativa, della posizione dominante e inserita in un contesto ambientale e paesaggistico di pregio, l'ampia area pertinenziale con sistemazione a verde particolarmente curata; d'altra parte occorre considerare anche la non prossimità alle vie di comunicazione ed ai servizi principali, il mediocre stato di conservazione della struttura nel suo complesso (realizzato più di 30 anni fa), il livello solo discreto delle componenti edilizie e delle finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Gubbio, agenzie: Mediocasa Gubbio, via G. Matteotti, 19 Gubbio; Immobiliare Bonifazi a Perugia, Monteluca Via Eugubina, 38/B; SEFIM Immobiliare, Via Campo di Marte, 9 06024 Gubbio; Coldwell Banker - best properties, Viale L. Da Vinci, 23 Gubbio, osservatori del mercato immobiliare OMI, Banca Dati INEA, Listino immobili della Camera di Commercio, Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Nomisma, Tecnoborsa, Il consulente immobiliare Sole 24ore, il Borsino immobiliare,, ed inoltre: transazioni private, aste giudiziarie, precedenti perizie

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	Ristorante	1.145,00	0,00	744.250,00	744.250,00
				744.250,00 €	744.250,00 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 111.637,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 625.612,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 93.841,88**

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: **€. 770,63**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 531.000,00**

data 09/01/2026

il tecnico incaricato
Stefano Rosati