



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2024

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Paolo D'erasmo

CF:DRSPLA72E06H321K

con studio in RIPATRANSONE (AP) via fonte antica n.31

telefono: 0735593301

email: derasmo.paolo@libero.it

PEC: paolo.derasmo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GROTAMMARE Via Francesco Petrarca 16-18, della superficie commerciale di **152,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su quattro piani di cui tre fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio risultano intonacate, nel suo complesso si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di deterioramento, distaccamento di frontalini, macchie di umidità, infiltrazioni e porzioni di intonaco distaccate. E' stato realizzato un lavoro di battitura dell'intonaco ammalorato con rimozione dei copriferrì, ma non è stato ultimato con la stesura del primer passivante a protezione dei ferri scoperti e successivo riprofilature del cemento armato e ripresa di intonaco. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo, mentre gli avvolgibili sono realizzati in PVC. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto di nuova realizzazione ha struttura portante in legno lamellare a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.96. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 276 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 65,74 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 , piano: TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA CATASTALE, EST CON LA PARTICELLA 276 SUB 9, A OVEST CON INGRESSO COMUNE PARTICELLA 276
- foglio 21 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 , piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA CATASTALE, EST CON CORTE COMUNE PARTICELLA 276 , A OVEST CON GARAGE PARTICELLA 276 SUB. 8
- foglio 21 particella 276 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 16 , piano: PIANO TERRA, intestato a [REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA

CATASTALE, SUD, EST ED OVEST CON CORTE COMUNE PARTICELLA 276

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,90 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:	€. 227.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto esecutivo o cautelare - 726 verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Nota di trascrizione, Registro generale 7927 - Registro Particolare 5959 presentazione 1 del 26/08/2024

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 379/2024, intestata a [REDACTED]
[REDACTED] per lavori di Lavori di Manutenzione straordinaria con rifacimento del tetto del fabbricato di civile abitazione sito in Via F. Petrarca n. 16

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 63 - Tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità

Per tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità si intende la parte del tessuto urbano

esistente di recente formazione, con prevalenza della funzione residenziale, con significative presenze di

funzioni terziarie (commerciali e di servizio), ad alta densità edilizia.

1. Tipo di intervento

Nuova edificazione e intervento sull'edilizia esistente

2. Modo d'intervento

Intervento edilizio diretto

3. Parametri urbanistici ed edilizi

IF = 3.00 mc/mq

Hmax = 14.00 ml

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso previste: **D4 - Residenziali**

D3 - Terziarie a) Commercio al dettaglio;

b) Commercio complementare;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

f) Pubblici esercizi per ricezione;

g) Studi professionali e d'artisti;

h) Attività direzionali e di servizio;

j) **Artigianato di servizio;**

D2 - Secondarie a) Artigianato produttivo complementare;

delle quali le seguenti sono

Destinazioni d'uso regolate : globalmente max 25 % della SUL totale

D3 - Terziarie a) Commercio al dettaglio;

b) Commercio complementare;

e) Pubblici esercizi per ristoro e svago;

- g) Studi professionali e d'artisti;
- h) Attività direzionali e di servizio;

j) **Artigianato di servizio;**

D2 - Secondarie a) Artigianato produttivo complementare;

5. Prescrizioni particolari

- non sono ammesse le lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza; non sono

in ogni caso consentite le attività inserite nello "elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del

T.U.LL.SS.", Decreto 05/09/1994.

6. Sottozone

- Sottozona R4

l'intervento è subordinato alla cessione gratuita di tutti gli spazi compresi nel perimetro di

sottozona aventi destinazione diversa dal "Tessuto prevalentemente residenziale ad alta

densità", nonché alla preventiva realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria

necessarie, a totale scomputo dei relativi oneri.

- Sottozona R12

è consentito intervenire mediante piano attuativo di recupero da redigersi ai sensi della Legge

457/78; l'ambito di intervento è indicato nelle planimetrie regolanti la disciplina d'uso del suolo.

- Sottozona R18

è consentita la realizzazione di un edificio residenziale (senza alcun incremento volumetrico

rispetto a quanto previsto dal P.R.G.), con distanze sui lati nord e sud del lotto pari a ml. 3,00

(in deroga all'art. 12 " *Distanze*" delle n.t. del P.R.G.) e ad una distanza di ml 5,00 dal confine

con la S.S. 16 "Adriatica" (in deroga all'art. 52 " *Viabilità, fasce di rispetto stradali e linea*

ferroviaria"), senza modifica di tutti gli altri parametri del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che il fabbricato è stato interessato da lavori Superbonus 110% e che le spese relative alla riqualificazione sismica che interessano la copertura dell'edificio dovranno essere sostenute dalla proprietà del sottotetto, così come da verbali di assemblea di condominio allegate alla perizia. Inoltre come già specificato nella descrizione generale dell'edificio, esternamente l'edificio necessita di alcuni interventi di ristrutturazione per il ripristino delle facciate.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale ad uso garage ha un altezza utile interna inferiore a 2,20 pertanto dovrà essere accatastato come rimessa così come riportato nel precedente edilizio SCIA N. 186 del 2018

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.400,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GROTAMMARE VIA FRANCESCO PETRARCA 16-18

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GROTAMMARE Via Francesco Petrarca 16-18, della superficie commerciale di **152,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il fabbricato in questione è un edificio residenziale sviluppato su quattro piani di cui tre fuori terra. Esternamente, le facciate dell'edificio risultano intonacate, nel suo complesso si presenta in scarso stato di conservazione, con evidenti segni di deterioramento, distaccamento di frontalini, macchie di umidità, infiltrazioni e porzioni di intonaco distaccate. E' stato realizzato un lavoro di battitura dell'intonaco ammalorato con rimozione dei copriferrì, ma non è stato ultimato con la stesura del primer passivante a protezione dei ferri scoperti e successivo riprofilature del cemento armato e

ripresa di intonaco. Gli infissi esterni sono realizzati in legno con vetro singolo, mentre gli avvolgibili sono realizzati in PVC. La Struttura portante è in c.a. con tamponatura in laterizio semipieno. Il tetto di nuova realizzazione ha struttura portante in legno lamellare a falde inclinate, rivestito con guaina impermeabilizzante e tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2.96. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 276 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita 65,74 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 , piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA CATASTALE, EST CON LA PARTICELLA 276 SUB 9, A OVEST CON INGRESSO COMUNE PARTICELLA 276
- foglio 21 particella 276 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 74 mq, rendita 45,86 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 18 , piano: PRIMO SOTTOSTRADA, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA CATASTALE, EST CON CORTE COMUNE PARTICELLA 276 , A OVEST CON GARAGE PARTICELLA 276 SUB. 8
- foglio 21 particella 276 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA n. 16 , piano: PIANO TERRA, intestato a [REDACTED]
[REDACTED], derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 01/10/2020 Pratica n. AP0058172 in atti dal 01/10/2020 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 30053.1/2020)
Coerenze: A NORD CON VIA PETRARCA NON INDICATA SULLA MAPPA CATASTALE, SUD, EST ED OVEST CON CORTE COMUNE PARTICELLA 276

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano terra, da un locale rimessa indicato erroneamente nella planimetria catastale come garage e da locali ad uso fondaco ubicati al piano primo sottostrada. L'appartamento, avente una superficie lorda di circa 119 mq, si presenta in mediocre stato di manutenzione, con evidenti tracce di umidità riscontrabili sulle pareti perimetrali. L'unità è dotata di impianti tecnologici (elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento) apparentemente funzionanti; tuttavia, non è stato possibile accertarne la rispondenza alle normative vigenti. L'unità immobiliare, con destinazione d'uso civile abitazione, si compone di ingresso su disimpegno, dal quale si accede alla zona giorno, costituita da una cucina abitabile e da un soggiorno ricavato nella porzione rialzata dell'appartamento. La zona notte è composta da tre camere da letto, di cui una matrimoniale e una doppia, oltre a due servizi igienici. L'altezza interna dei locali risulta pari a m 2,96, ad eccezione del soggiorno soppalcato, che presenta un'altezza interna di m 2,08. Per quanto concerne le finiture interne, le partizioni verticali sono realizzate in muratura.

Per quanto concerne i locali accessori, essi comprendono una rimessa della superficie di circa 23 mq

e locali ad uso fondaco per una superficie complessiva di circa 90 mq. Tali ambienti presentano finiture eterogenee, con pavimentazioni miste: alcune stanze risultano pavimentate in graniglia, altre in gres. I locali sono dotati di impianto elettrico e impianto idrico. Lo stato di manutenzione dei locali accessori è scarso, con evidenti tracce di umidità e fenomeni di infiltrazione. Le finestre presenti in tali ambienti sono realizzate in PVC.

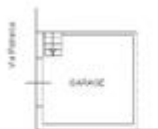


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA RIALZATO	119,00	x	100 %	=	119,00	
LOCALI AD USO FONDACO PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	90,00	x	30 %	=	27,00	
LOCALE RIMESSA (INDICATO COME GARAGE) POSTO AL PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	23,00	x	30 %	=	6,90	
Totale:	232,00				152,90	

PIANO TERRA (RIALZATO)
m² 2,95 mPIANO PRIMO SOTTOSTRADA
m² 1,90PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
m² 1,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo scopo preminente della presente relazione è la ricerca del prezzo equo dell'immobile oggetto di stima, da riportare in calce alla presente relazione, per poter poi dare seguito – se possibile – alla formazione del lotto. Il valore dei beni economici, comunemente, si indica con il cosiddetto "valore di mercato", usato tra operatori "ordinari", che rappresenta il valore che si è realmente originato, in un dato momento, attraverso lo scambio di un bene con una corrispondente quantità di moneta. Al contrario, ed è il nostro caso, ogni qualvolta si attribuisce ad un bene economico una determinata quantità di moneta, in vista di particolari esigenze pratiche, si formula un "valore di stima" ovvero un "giudizio di valore", il quale deve essere oggettivo, benché possa essere il più probabile, dove per più probabile sta solo ad indicare la scelta, fra tutti i possibili valori, quello che ha maggiori possibilità di

verificarsi. Nell'esame e studio dei beni si è tenuto conto del cosiddetto "principio dell'ordinarietà" relativo ai beni stessi che, indipendentemente dalle loro peculiarità, deve tenere conto delle "condizioni normali" della località in cui sono ubicati e dello stato di manutenzione. In altre parole se nella zona è normalmente diffusa, a seconda dei casi, o un tipo di coltura, se riferito a terreni, e/o una prevalente destinazione d'uso, se riferito a fabbricati, anche il bene immobiliare oggetto di valutazione deve essere considerato in condizioni normali e, vale a dire, con coltura e/o destinazione d'uso prevalentemente presenti nella zona. In ogni modo rimane fermo il concetto che il valore di stima di un bene è sempre determinato, o per lo meno influenzato, dalla fondamentale legge economica della domanda e dell'offerta e, cioè, dal mercato: in assenza di questo, non si può, infatti, concepire di poter formulare un giudizio di valore economico. Pertanto per la presente stima sono stati presi, a comparazione, terreni e fabbricati simili e similari presenti nella zona opportunamente ragguagliati, in base alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche, ai beni in esame ed oggetto della presente stima. La stima degli immobili è stata effettuata sulla base della stima sintetica in base ai valori di mercato degli immobili nella zona di medesima epoca di realizzazione. Il prezzo unitario medio ottenuto è risultato di €/mq 1.200,00 tenendo conto del valore attribuito dall'osservatorio dell'Agenzia delle entrate. Tale prezzo si ritiene equo per l'immobile di cui trattasi, in considerazione delle caratteristiche e delle finiture dello stesso.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 152,90 x 1.500,00 = **229.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DEI PROSPETTI PARI	-1.200,00
A 5.000,00€ TOTALI	

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 228.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 228.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione che verrà adottato è quello dell'estimo, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici. Ritenuto opportuno pervenire alla valutazione del probabile prezzo di mercato mediante l'applicazione della stima con procedimento comparativo con immobili analoghi assumendo quale base il parametro tecnico del metro quadrato di superficie utile ed il corrispondente prezzo medio unitario di mercato corrente nella stessa zona; le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore dell'immobile riguardano l'ubicazione, le caratteristiche del comune e della zona, lo stato di conservazione e manutenzione, la dimensione, oltre alla situazione del mercato della domanda e dell'offerta. Pertanto si è provveduto a svolgere una sommaria indagine dei valori di mercato della zona in relazione agli immobili di cui si tratta, in considerazione a quanto esposto. Il bene oggetto di valutazione viene comparato ad altri beni, di prezzo noto, dalle analoghe caratteristiche tecniche ed economiche presenti sul territorio. Il sottoscritto si è avvalso di dati desunti dai siti internet e da colloqui con operatori del settore della vendita immobiliare operanti nella zona. La stima degli immobili è stata calcolata moltiplicando le superfici lorde degli immobili per il valore di mercato riferito alle tipologie interessate. Ci si è basati sulle superfici complessive dell'immobile, tenendo presenti le condizioni attuali delle proprietà, la collocazione ed i possibili utilizzi futuri dei beni, nonché dell'andamento del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ascoli Piceno, ufficio tecnico di Grottammare e

San Benedetto del Tronto, agenzie: Abitare Gruppo Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	152,90	0,00	228.150,00	228.150,00
				228.150,00 €	228.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la comoda divisibilità, deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione. Alla luce di quanto detto, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare **NON comodamente divisibile**.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 227.750,00**

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: **€. -250,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 228.000,00**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Paolo D'erasmo