



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

158/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTTORESSA GIORGIA CECCHINI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
GIANLUCA MARCOTULLI

CF: MRCGLC77D09D542Z
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA ORVIETO N. 28
telefono: 0734993029
fax: 0734993029
email: gianluca.studio5@gmail.com
PEC: gianluca.marcotulli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 158/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FERMO Viale Trento 130 (vedasi foto allegata) - in visura catastale è indicato erroneamente 132 (visura aggiornata al 03.07.2024), quartiere CENTRO per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' SITO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA IN 5 PIANI DI CUI 4 FUORI TERRA OLTRE SOTTOTETTO ED UNO INTERRATO. LA PORZIONE DI FABBRICATO - NEGOZIO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' SITA AL PIANO TERRA IN BUONA POSIZIONE, CON PARCHEGGI ADIACENTI E SU UN FABBRICATO COSTRUITO ANTE 1967. IL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60 ED E' UTILIZZATO DA UN ATTIVITA' - EDICOLA - TABACCHERIA CON CONTRATTO DI AFFITTO FORNITO DALL'INQUILINA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO CON IL CUSTODE. LE FINITURA INTERNE NECESSITANO DI RISTRUTTURAZIONE, VECCHI INFISSI, VECCHI IMPIANTI E NON E' NEMMENO PRESENTE IL W.C.. E' PRESENTE UN CONDIZIONATORE ELETTRICO - SPLIT PER RISCALDAMENTO; SI RIMANDA ALLE FOTO ALLEGATE PER LA VISIONE DI QUANTO VISTO AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.49. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 256 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 25 mq, rendita 510,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. 132 , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.961,08
Data della valutazione:	08/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo "DURATA 12 ANNI CON INIZIO DAL 1 APRILE 2013 ..", stipulato il 12/04/2013, registrato il 12/04/2013 a FERMO ai nn. 1728 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6.600 ANNUI .

VEDASI CONTRATTO AFFITTO ALLEGATO FORNITO AL SOTTOSCRITTO CTU AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO DAL CONDUTTORE.

SI PRECISA CHE NEL CITATO CONTRATTO DI LOCAZIONE L'IMMOBILE E' COSI' IDENTIFICATO : FERMO VIALE TRENTO N. 130 COSTITUITO DA LOCALE DI MQ 35 DESTINATO A NEGOZIO UBICATO AL PIANO TERRA E INDIVIDUATO AL NCU CATEGORIA C/1 FOGLIO 45 PARTICELLA 256 SUBALTERNO 9.

SI PRECISA CHE NEL CONTRATTO E' STATO DICHIARATO CHE SI RINNOVERA' TACITAMENTE DI ANNO IN ANNO, SALVO DISDETTA, CON PREAVVISO DI ALMENO SEI MESI, DA INVIARSI DA UNO DELLE PARTI MEDIANTE LETTERA AR.

Il sottoscritto CTU ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Fermo – la verifica di contratti di locazione o comodato **per l'immobile staggito (Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 8) sottoscritti dagli esecutati (DATO OSCURATO) e loro danti causa (DATO OSCURATO)**. Sulla base delle risultanze in Anagrafe Tributaria risultano registrati i seguenti atti:

- estremi di registrazione 2016 – 3 - 2282;

- estremi di registrazione 2004 – 3 - 100939 (locale ad uso barbieria in Fermo viale Trento **132**)

Il funzionario dell'Agenzia delle Entrate ha rilasciato la seguente dichiarazione che si allega alla perizia:

"Il contratto di locazione registrato agli estremi 2004 3 100939 non riporta i dati catastali, seppur il numero civico dell'immobile combaci con l' indirizzo catastale; se ne allegano scansione e interrogazione dei dati di registrazione. L'atto registrato agli estremi 2016 3 2282 riguarda i medesimi soggetti del contratto sopra indicato e riporta nei dati di registrazione gli estremi catastali oggetto di verifica e presenti nell'interrogazione allegata. Si presuppone possa trattarsi di scrittura privata di riduzione del canone di locazione per il contratto 2004 3 100939. Non è possibile fornirle copia dell'atto, non essendo stato rinvenuto nel faldone di riferimento".

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 fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/10/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 1975/2023 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a Fermo ai nn. 7732 reg part. , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Il pig.to n. 7732/2023 colpisce il foglio 45 particella 256 subalterno 8

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: € 250,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 738,92

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore del condominio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di vendita ha dichiarato che le spese ordinarie maturate negli ultimi 2 anni sono € 240,00 esercizio 2022

ed € 498,92 esercizio 2023. E che alla data 07/10/2024 non esistono spese straordinarie deliberate. (VEDASI LETTERA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO ALLEGATA)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di sentenza di acquisto per usucapione, con atto stipulato il 02/05/2023 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. 173/21 rep di repertorio, trascritto il 10/07/2023 a Fermo ai nn. 4474 reg part..

La sentenza emessa in data 2/5/2023 rep. 173/2021 è stata trascritta in data 10/7/2023 al n. 4474 reg. part ed in data 20/7/2023 al n. 4780 reg part. Nella certificazione notarile è indicato che il giudizio è stato promosso contro DATO OSCURATO Patrizia e DATO OSCURATO Roberto e trattasi di acquisto a titolo originario con effetti a far data da dicembre 2002. Dalla visura storica catastale dell'immobile oggetto di vendita si evince che lo stesso è pervenuto a DATO OSCURATO Patrizia ed a DATO OSCURATO in forza di successioni in morte DATO OSCURATO deceduto il 28/1/2003 - UR sede Fermo volume 276 n. 88 del 8/7/2003 ed in forza di successione in morte di DATO OSCURATO deceduta il 12/8/2019 - registrata volume 88888 n. 287054 del 1/10/2019 . Dall'ispezione ipotecaria per immobile CF foglio 45 particella 256 subalterno 8 risultano trascritte le citate dichiarazioni di successione (tr 6174 del 25/10/2003 e tr 5797 del 21/10/2019) ma non risultano le trascrizioni delle relative accettazioni di eredità (si ribadisce che l'ispezione ipotecaria è stata fatta solo per immobile CF Comune di Fermo foglio 45 particella 256 subalterno 8 e sono stati ispezionati i nominativi DATO OSCURATO - aggiornamento ipotecario al 2/7/2024 - aggiornamento catastale al 3/7/2024.) Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fermo in data 19/1/2024 risulta che gli esecutati si sono uniti in matrimonio in data 29/9/1977 e, con atto in data 15/11/89 a rogito Not. Lorenzo Ciuccarelli gli stessi, giovandosi del disposto dell'art. 162 del C.C. hanno scelto quale regime patrimoniale quello della separazione dei beni regolato dall'art. 215 e segg. del C.C. - data annotazione 15/1/1990.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

IN BASE ALL'ACCESSO ATTI ESEGUITO SIA PRESSO ARCHIVIO DI STATO CHE COMUNE DI FERMO SI PUO' DICHIARARE CHE IMMOBILE RISALE A PRIMA DEL 1967 MA CHE GLI UFFICI IN BASE AI NOMINATIVI FORNITI E FOGLIO E PARTICELLA DELL'IMMOBILE COME INDICATO NELLE RICHIESTE NON SONO RIUSCITI A TROVARE ALTRE PRATICHE EDILIZIE RIFERITE ALLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE PERCHE' PRESUMIBILMENTE RISALTE ALL'EDILIZIA POPOLARE DEGLI ANNI 50 MA SOLO ALTRE PRATICHE DELLE UNITA' AI PIANI SUPERIORI DEL FABBRICATO PER SANATORIE E MODIFICHE INTERNE AGLI APPARTAMENTI E NON DEL NEGOZIO SITO AL PIANO TERRA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.P. n. 52 del 25/05/2006 (in vigore dal 06/07/2006) e successive varianti: art. 51 - Viabilità (porz) - art. 62 - tessuto prevalentemente residenziale a maggior densità (B1) (porz.) . L'area ricade all'interno dei seguenti ambiti di tutela e/o vincoli: art. 34 - aree a rischio archeologico. R.D. 3267/23 (vincolo idrogeologico). Microzonazione sismica di secondo livello - attestato di conformità Regione Marche del 30/01/2020. Piani attuativi (iniziativa pubblica e privata) e modi d'intervento: intervento edilizio diretto . L'area in oggetto è stata dichiarata sismica, perciò è soggetta alla L. 64/74 e s.m.i. CDU rilasciato in data 08/2/24 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVISORIO INTERNO TRA NEGOZIO E RETRO COME INDICATO NELLA VECCHIA PLANIMETRIA CATASTALE PRESENTE IN ATTI NON PRESENTE OLTRE CHE SUPERFICIE NEGOZIO INDICATA NELLA RELAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO CHE E' MAGGIORE DEI 25 MQ

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE SANATORIA ED AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE OLTRE CHE ONERI E DIRITTI SEGRETERIA COMUNE E AGENZIA DELLE ENTRATE - CATASTO: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

Questa situazione è riferita solamente a DPR 380 / 2001 ART 34 - 36 E S.M.I.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERMO VIALE TRENTO 130 (VEDASI FOTO ALLEGATA) - IN VISURA
CATASTALE È INDICATO ERRONEAMENTE 132 (VISURA AGGIORNATA AL
03.07.2024), QUARTIERE CENTRO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FERMO Viale Trento 130 (vedasi foto allegata) - in visura catastale è indicato erroneamente 132 (visura aggiornata al 03.07.2024), quartiere CENTRO per la quota di:

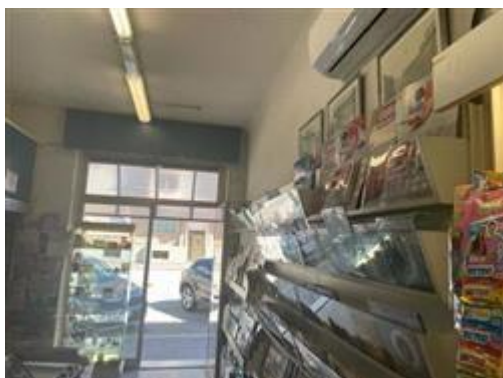
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

IL BENE E' SITO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA IN 5 PIANI DI CUI 4 FUORI TERRA OLTRE SOTTOTETTO ED UNO INTERRATO. LA PORZIONE DI FABBRICATO - NEGOZIO OGGETTO DELLA PRESENTE CTU E' SITA AL PIANO TERRA IN BUONA POSIZIONE, CON PARCHEGGI ADIACENTI E SU UN FABBRICATO COSTRUITO ANTE 1967. IL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60 ED E' UTILIZZATO DA UN ATTIVITA' - EDICOLA - TABACCHERIA CON CONTRATTO DI AFFITTO FORNITO DALL'INQUILINA AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO CON IL CUSTODE. LE FINITURA INTERNE NECESSITANO DI RISTRUTTURAZIONE, VECCHI INFISSI, VECCHI IMPIANTI E NON E' NEMMENO PRESENTE IL W.C.. E' PRESENTE UN CONDIZIONATORE ELETTRICO - SPLIT PER RISCALDAMENTO; SI RIMANDA ALLE FOTO ALLEGATE PER LA VISIONE DI QUANTO VISTO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.49. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 256 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 9, consistenza 25 mq, rendita 510,00 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n. 132 , piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono NESSUNO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA .



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

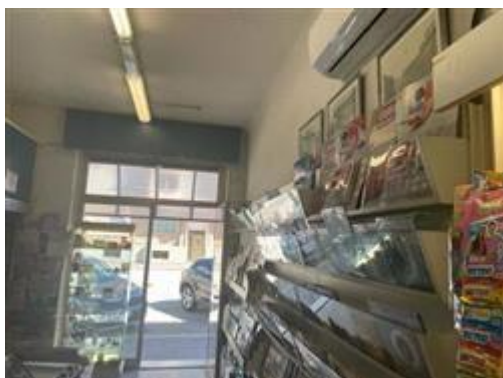


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

IL BENE E' SITO AL PIANO TERRA DI UN FABBRICATO CHE SI SVILUPPA IN 5 PIANI DI CUI 4 FUORI TERRA OLTRE SOTTOTETTO ED UNO INTERRATO. LA PORZIONE DI FABBRICATO - NEGOZIO E' SITA AL PIANO TERRA IN BUONA POSIZIONE, CON PARCHEGGI ADIACENTI E SU UN FABBRICATO COSTRUITO ANTE 1967. IL BENE AL

MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E' IN MEDIOCRI CONDIZIONI DI MANUTENZIONE CON FINITURE TIPICHE DEGLI ANNI 60 ED E' UTILIZZATO DA UN ATTIVITA' - EDICOLA - TABACCHERIA CON CONTRATTO DI AFFITTO FORNITO. LE FINITURA INTERNE NECESSITANO DI RISTRUTTURAZIONE, VECCHI INFISSI, VECCHI IMPIANTI E NON E' NEMMENO PRESENTE IL W.C.. E' PRESENTE UN CONDIZIONATORE ELETTRICO PER RISCALDAMENTO SI RIMANDA ALLE FOTO ALLEGATE PER LA VISIONE DI QUANTO VISTO AL MOMENTO DEL SORPALLUOGO.

AL SUO INTERNO IL BENE NON PRESENTA DIVISORIO COME INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE; SI ENTRA DA UNA VETRINA, IN FONDO CI SONO FINESTRE ALTE E DIVIDE IL NEGOZIO DAL RETRO SOLO UN DIVISORIO BASSO DI ARREDO.



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
Totale:	0,00		0,00

OMISSIS

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PROCEDIMENTO DI STIMA A CORPO

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASEPTTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL METRO QUADRATO . TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO DA ATTENTE MISURAZIONI , SI RITIENE CHE:

STIME SINTETICA

MQ CATASTALI 32 X EURO / MQ 1.850 = 59.200,00

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE E NELLE CONDIZIONI IN CUI SI TROVA AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 59.200,00

(EURO CINQUANTANOVEMILADUECENTO/00)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 59.200,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 59.200,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

PROCEDIMENTO DI STIMA A CORPO

LO SCOPO DI QUESTA STIMA E' ACCERTARE LA CAPACITA' DEL BENE IN OGGETTO DI ESSERE DIRETTAMENTE SCAMBIATO PER L'UTILITA' CHE PUO' DISPIEGARE. IN PARTICOLARE SI TRATTA DI DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN EVENTUALE COMPRAVENDITA ATTRAVERSO L'ASEPTTO ECONOMICO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI FABBRICATI SIMILI IN ZONA.

IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI ADOTTARE IL METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO CHE, COME NOTO, CONSENTE AL PERITO DI FORMULARE IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO MEDIANTE IL PARAGONE CON ALTRI IMMOBILI DI TIPO SIMILI IN ZONA , AVENTI LE STESSSE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, DI POSIZIONE, DI SITO, DI LOCAZIONE, ECC.

DA RECENTI INDAGINI IN ZONA RISULTA CHE IL PARAMETRO PIU' USATO E' IL METRO QUADRATO . TUTTO QUANTO SOPRA PREMESSO, SULLA SCORTA DI QUANTO ESAMINATO E VERIFICATO DA ATTENTE MISURAZIONI , SI RITIENE CHE:

STIME SINTETICA

MQ CATASTALI 32 X EURO / MQ 1.850 = 59.200,00

IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE ALLO STATO ATTUALE E NELLE CONDIZIONI IN CUI SI TROVA AMMONTA A COMPLESSIVI EURO 59.200,00 (EURO CINQUANTANOVEMILADUECENTO/00)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Ascoli Piceno Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate Fermo , conservatoria dei registri immobiliari di Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo, ufficio tecnico di Comune di Fermo, agenzie: LOCALI , osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI, ed inoltre: Annunci Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	0,00	0,00	59.200,00	59.200,00
				59.200,00 €	59.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE DEVE ESSERE VENDUTO PER L'INTERO (SUBALTERNO 8) IN QUANTO NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 54.700,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 738,92

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 53.961,08

data 08/10/2024

il tecnico incaricato
GIANLUCA MARCOTULLI