



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

NUOVO RITO FALLIMENTARE

28/2018

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan NATALI

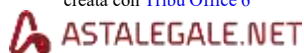
CURATORE:

Dott. Francesco INGENITO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giuseppe PAGLIONICO

CF: PGLGPP85C13F152L

con studio in BRINDISI (BR) Via Dè Muscettola 9

telefono: 3494055681

email: studio.paglionico@libero.it

PEC: giuseppe.paglionico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - NUOVO RITO FALLIMENTARE 28/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Capannone industriale sito a Francavilla Fontana (Br) in via per Grottaglie, con annessa area pertinenziale esterna per la quota di 1/1 della società *** DATO OSCURATO ***
Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 422 (catasto fabbricati), categoria D/1
- foglio 117 particella 423 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 143 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	681,00 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:	€. 259.400,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 233.460,00
Data di conclusione della relazione:	17/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile all'atto del sopralluogo si presentava non occupato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In data 20/05/2019 al n. 7037 reg. particolare veniva trascritta "Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a Trascrizione" relativo a giudizio promosso dalla Curatela del Fallimento *** DATO OSCURATO ***. contro la società *** DATO OSCURATO *** per ottenere la revoca e comunque l'inefficacia nei confronti della Curatela dell'Atto di Conferimento in Società ai rogiti notaio Raiola del 10/04/2015.

In data 08/07/2024 il sopra citato atto di Trasferimento veniva annotato di Inefficacia in forza della Sentenza n. 2033 del 29/04/2024 emessa dal Tribunale di Bari.

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, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** . del 24/06/2009 n. 2194 Reg. particolare, ipoteca iscritta sul solo fabbricato censito al foglio 117 p.lla 422

Importo ipoteca: € 333.000,00.

Importo capitale: € 666.000,00.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 18/02/2020 n. 273 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 780.254,25.

Importo capitale: € 1.560.508,50.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 18/02/2020 n. 276 Reg. particolare a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 188.765,03.

Importo capitale: € 377.530,06.

Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione del 31/08/2023 n. 1493 Reg. particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 55.746,97.

Importo capitale: € 111,493,94.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale del 20/05/2019 n. 7037 Reg. particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 1/1 (dal 10/04/2015).

Atto del 10/04/2015 Pubblico ufficiale RAIOLA VINCENZO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 51675 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4348.1/2015 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 30/04/2015

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 10/04/2015).

Atto del 10/04/2015 Pubblico ufficiale RAIOLA VINCENZO Sede FRANCAVILLA FONTANA (BR) Repertorio n. 51675 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 4348.1/2015 Reparto PI di BRINDISI in atti dal 30/04/2015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/06/1993 fino al 10/04/2015).

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 14/06/1993 Pratica n. BR0137275 in atti dal 03/05/2007 (n. 854A.1/1993)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 26/07/1993 fino al 10/04/2015).

COSTITUZIONE del 26/07/1993 in atti dal 19/10/1993 (n. 4199.1/1993)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il terreno distinto al Catasto al foglio 117, la particella 423 di mq. 143, risulta, ricadere nella Zona "D" – Piano per gli insediamenti produttivi approvato con Delibera della G.R. n°396 del 29.01.1980, avente la seguente destinazione urbanistica: "VERDE DI RISPETTO STRADALE".

L'AREA RICADE IN PIANO URBANISTICO PARTICOLAREGGIATO REGOLARMENTE APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI G.R. n° 396 del 28/01/80, e Successivo Atto di conferma n° 82 del 26/06/1991 e n° 17 del 31/03/2003, e atto di adeguamento approvato con Delibera Commissariale n° 17 del 11 giugno 2009.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE A EDIFICARE DEL 01.08.1991 **N. 339** e successive varianti

Variante del 12.06.1992 **N. 218**

Variante del 23.11.1992 **N. 357**

Agibilità del 02.08.1993 **N. 63**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto tra lo stato attuale dei luoghi, come rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo, per mezzo dell'elaborato grafico relativo all'ultimo titolo, rilasciato dall' UTC di Francavilla Fontana, ovvero la variante n.357 del. 23.11.1992, si evince una sostanziale conformità edilizia dell'unità immobiliare a meno di alcune differenze inerenti alla suddivisione e distribuzione degli spazi interni, in particolare al primo piano:

- realizzazione di alcune stanze con dei divisori in cartongesso adibite a uffici, deposito e ripostiglio;
- installazione di una tettoia esterna in lamiera grecata sul piazzale posteriore.

All'esterno dovrà essere ripristinato il terreno foglio 117, particella 423 di mq. 143, avente la seguente destinazione urbanistica "VERDE DI RISPETTO STRADALE".

Il muro di cinta posto su via per Grottaglie dovrà essere demolito e il posizionamento del nuovo muro di cinta dovrà retrocedere di circa 6 metri rispetto a quello originario, in modo da lasciare la zona di rispetto stradale.

- demolizione del muro di cinta, con realizzazione di un nuovo muro di cinta.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- demolizione, trasporto in discarica, smaltimento in discarica dei pannelli espositivi, del muro di cinta e della tettoia esterna;
- contributo a titolo di oblazione, diritti di segreteria;
- spese tecniche professionali per istruzione della pratica CILA in sanatoria per gli ampliamenti e di una SCIA per la realizzazione di un muro di cinta, con la presentazione dei calcoli statici, aggiornamento catastale;
- realizzazione di un muro di cinta;
- attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

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

Costi di regolarizzazione: €13.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA, aggiornamento della planimetria dell'immobile presente agli atti del NCEU.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si veda conformità edilizia.

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

BENI IN FRANCAVILLA FONTANA VIA PER GROTTAGLIE SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO 1

Capannone industriale sito a Francavilla Fontana (Br) in via per Grottaglie, con annessa area pertinenziale esterna per la quota di 1/1 della società *** DATO OSCURATO ***. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 422 (catasto fabbricati), categoria D/1
- foglio 117 particella 423 (catasto terreni), qualità/classe 2, superficie 143 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Piena proprietà per l'intera quota di un capannone industriale con annessa area pertinenziale esterna, sito nella zona industriale del Comune di Francavilla Fontana (BR), con accesso dalla strada via per Grottaglie.

Dalla suddetta viabilità, a mezzo di due cancelli del tipo scorrevole in ferro, uno dotato di dispositivo per l'apertura automatizzata e l'altro solo manuale, è possibile accedere direttamente all'area pertinenziale esterna anteriore al capannone, oltre che ad una viabilità perimetrale laterale che permette di accedere all'area pertinenziale esterna posteriore. Si può accedere alla suddetta area esterna posteriore anche tramite un cancello del tipo scorrevole in ferro, dotato di dispositivo per l'apertura automatizzata.

L'intero lotto è perimetrato da una muratura avente altezza di 1,00 m circa, per poi proseguire con una recinzione di tipo metallica dell'altezza di 2,00 m circa.

Dal punto di vista della tecnologia costruttiva il fabbricato nel suo complesso è realizzato mediante sistema strutturale prefabbricato costituito da pilastri in c.a. vibrato a sezione rettangolare, travi in c.a. precompresso, copertura realizzata a mezzo di tegoli prefabbricati anch'essi in c.a. precompresso con scossalina in lamiera di coronamento, le chiusure di tamponamento esterne sono realizzate in muratura, intonacate con intonaco ruvido e tinteggiati in colore bianco e arancione e si trovano in un discreto stato di manutenzione. La

pavimentazione esterna è in conglomerato bituminoso in un discreto stato di conservazione.

In particolare, l'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un capannone industriale che si sviluppa su tre livelli: piano terra della superficie lorda di mq 282,00 dell'altezza interna di 3,42 m circa, piano sotterraneo della superficie lorda di 292,00 mq dell'altezza interna di 3,77 m circa, piano primo della superficie lorda di 312,00 mq dell'altezza interna di 3,30 m circa, oltre ad annessa area pertinenziale esterna avente superficie lorda di 570,00 mq; il tutto per una superficie commerciale dell'immobile pari a circa 681,00 mq.

Sul prospetto principale, in corrispondenza del primo piano è presente un'ampia superficie finestrata con in intelaiatura in alluminio anticorodal di colore nero e vetro camera.

PIANO TERRA

L'accesso al suddetto piano avviene attraverso una scala di accesso in muratura a mezzo di una porta di metallo, dotata di serratura, posta sul prospetto principale.

Si può accedere anche da un secondo ingresso, tramite una serranda del tipo scorrevole in metallo, posta sul prospetto posteriore. All'interno sul lato destro rispetto all'ingresso sono presenti i bagni, dotati di vaso e privi di lavabo, in ceramica di colore bianco. È presente un rivestimento delle murature perimetrali, per un'altezza di circa 2,20 m da terra, con piastrelle in materiale ceramico di colore bianco disposte ortogonalmente, mentre la pavimentazione è in ceramica di colore beige scuro. Sui muri perimetrali del capannone sono presenti delle finestre aventi diverse dimensioni, ubicate a circa 3,00 m dal piano di calpestio del locale. Le stesse sono realizzate con intelaiatura in alluminio anticorodal di colore nero/bianco, con vetro camera. I parametri murari interi e le superfici d'intradosso degli orizzontamenti piani sono rifiniti con intonaco civile e tinteggiati di colore bianco. La pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale, in buono stato di manutenzione.

Sul lato destro rispetto all'ingresso subito dopo la zona servizi, è presente l'accesso al piano sotterraneo, delimitato da una struttura con intelaiatura in alluminio anticorodal di colore blu scuro, con vetro camera. Inoltre, è presente un piccolo sottoscala, adibito a ripostiglio.

PIANO SOTTERRANEO

Dal piano di calpestio internamente al locale è possibile accedere al piano sotterraneo, tramite una rampa di scale, le cui pedate sono rivestite in marmo.

Si può accedere al suddetto piano anche dall'esterno, tramite anche una rampa posta sul prospetto principale, che consente di effettuare le operazioni di carico e/o scarico direttamente dalla strada principale.

I parametri murari interni sono allo stato grezzo e la pavimentazione interna è in battuto di cemento di tipo industriale, in un discreto stato di manutenzione.

Sempre nella zona sotterranea, sul lato frontale rispetto all'ingresso, in alto è presente una apertura con scuri in metallo che ne consentono la chiusura, che comunica con l'area pertinenziale esterna posteriore. È presente un sottoscala adibito a ripostiglio, delimitato da una porta in alluminio di colore bianco panna, con vetro camera.

PIANO PRIMO

L'accesso al suddetto piano avviene a mezzo di una porta in metallo dotata di serratura, posta sul prospetto principale, in corrispondenza dell'entrata del piano terra.

Percorrendo le scale in muratura, le cui pedate sono rivestite in marmo, si accede al piano tramite una porta in alluminio di colore antracite, con vetro camera.

L'intero piano è adibito a showroom, infatti sono presenti attualmente diversi divisori in cartongesso, con varie porte e finestre da esposizione.

Sul lato destro rispetto all'ingresso sono presenti delle stanze adibite a vari uffici, archivio e ripostiglio, di diverse dimensioni e forme, realizzate con divisori in cartongesso. In un ufficio è presente un piccolo bagno, dotato di vaso e lavabo, di ceramica standard, di colore bianco. All'interno della zona bagno è presente un rivestimento delle murature perimetrali, per un'altezza di circa 2,20 m da terra, con piastrelle in materiale ceramico di colore bianco disposte ortogonalmente, mentre la pavimentazione è in ceramica di colore beige scuro.

La pavimentazione è unica, realizzata a mezzo di piastrelle quadrate in materiale ceramico, di colore beige chiaro, disposte ortogonalmente, con battiscopa di analogo materiale, mentre i parametri murari interni degli uffici sono con intonaco civile e tinteggiati con diverse tonalità di colore.

Sui muri perimetrali sono presenti delle finestre aventi diverse dimensioni, ubicate a circa 1,00 m dal piano di calpestio del locale. Le stesse sono realizzate con intelaiatura in alluminio anticorodal di colore nero, con vetro camera. Le porte sono in legno di colore bianco, con mostrine nere.

Il cespite è privo di impianto di riscaldamento, al piano primo in più zone presenta un controsoffitto, in cui risultano ubicati punti luce – faretti e delle bocchette per l'aria calda / fredda, inutilizzati perché non è stato installato l'impianto motore.

L'impianto elettrico - citofonico è in un discreto stato di conservazione, e verosimilmente è privo di certificazione di conformità; andrebbe verificato e mancano alcuni componenti elettrici (interruttori, portafusibili ecc..., all'interno dei quadri e delle centraline). È dotato di massa a terra, del tipo fuori traccia con condutture alloggiare in canaline in pvc all'interno del capannone e del tipo sottotraccia al primo piano e nei bagni del piano terra.

L'approvvigionamento idrico dell'immobile per gli usi necessari allo svolgimento dell'attività all'interno del capannone avviene a mezzo di una riserva idrica interrata ubicata nei pressi del capannone, inoltre lo scarico dei reflui avviene in un pozzo di raccolta fossa

biologica tipo imhoff, le cui condizioni necessitano di un sopralluogo.

Sono presenti segni di degrado nelle rifiniture interne ed esterne, varie fessurazioni all'interno e distacco del coprifermo lungo la recinzione esterna. Sia i cancelli di ingresso del tipo scorrevole che le serrande, vista la loro vetustà andrebbero lubrificati per la loro manutenzione e sicurezza. Sul prospetto posteriore dell'immobile è presente una tettoia in metallo, priva di autorizzazione.

Alla luce delle richieste effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Francavilla Fontana all'unità immobiliare risulta che è stato rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	681,00	x	100 %	=	681,00
Totale:	681,00				681,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dopo aver effettuato la descrizione dell'unità immobiliare di cui al presente lotto unico, indispensabile ai fini della determinazione del più probabile valore commerciale di stima, si può ora passare ad esaminare le opportune argomentazioni di natura tecnica ed economica.

Considerata la tipologia dell'immobile, si ritiene opportuno applicare il metodo di stima sintetico-comparativo consistente nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi caratteristiche simili, ubicati in zone limitrofe e vendute in condizioni ordinarie di mercato.

Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadro di superficie commerciale.

Considerato che l'immobile per caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere ritenuto omogeneo sotto gli aspetti edilizi architettonici al contesto urbanistico in cui è ubicato, lo scrivente ai fini dell'individuazione del valore ordinario di mercato ritiene opportuno esaminare dapprima i dati economici pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare

sul sito web dell'Agenzia delle Entrate.

Al riguardo, dalla consultazione dei dati pubblicati sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate, per il Comune di Francavilla Fontana per la Fascia/zona: suburbana /FG 114 – 115 – 116 -117 – 134 ZONA INDUSTRIALE, nella cui zona ricade l'unità immobiliare che ci riguarda, si hanno i seguenti valori capannoni industriali 270,00 €/mq e massimo 400,00 €/mq.

A seguito dell'indagine espletata dallo scrivente attraverso professionisti tecnici ed operatori del settore in loco, il valore al mq per immobili simili è risultato pari a circa 400,00 €/mq.

Per tanto in virtù delle caratteristiche ordinarie dell'immobile oggetto di perizia, nonché delle dotazioni impiantistiche rilevate, si ritiene congruo considerare il valore di 400,00 €/mq.

Il più probabile valore di vendita, ottenuto dal prodotto tra il valore di 400,00 €/mq e la superficie commerciale pari a 681,00 mq risulterà quindi pari a:

$$V_i = 400,00 \text{ €/mq} \times 681,00 \text{ mq} = 272.400,00 \text{ €}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	272.400,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 272.400,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 272.400,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

All'importo ottenuto occorre decurtare l'importo presuntivo complessivo pari a euro 13.000,00 (omnicomprensivo dei relativi oneri fiscali e previdenziali), al fine di tener conto degli oneri occorrenti per la regolarizzazione dal punto di vista urbanistico – edilizio e catastale dell'immobile, secondo quanto espresso precedentemente. Di tali oneri dovrà farsi carico l'acquirente.

Quindi in definitiva il più probabile valore commerciale di vendita risulterà pari a:

$$272.400,00 \text{ €} - 13.000,00 \text{ €} = 259.400,00 \text{ €}$$

Ne consegue che per il più probabile Valore di vendita risulterà pari a

$$259.400,00 \text{ €} - 10 \% = 259.400,00 \text{ €} - 25.940,00 \text{ €} = 233.460,00 \text{ €}$$

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
1	capannone industriale	681,00	0,00	272.400,00	272.400,00
				272.400,00 €	272.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.400,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 25.940,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 233.460,00**

data 17/06/2025

il tecnico incaricato
Ing. Giuseppe PAGLIONICO