



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2013

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

PARIDE ZALLOCCO

CF: ZLLPRD72T06G920M

con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA CESARE BATTISTI 20

telefono: 0734903448

email: paride.geometra@libero.it

PEC: paride.zallocco@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, frazione BIVIO CASCINARE, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al piano secondo, terzo e sottostrada, composta ;

-Abitazione al piano secondo di mq 156 circa oltre ai terrazzi , accesso da un atrio comune su cui è posizionata la scala principale, la quale da accesso a tutte le unità contenute nel fabbricato. Altezza interna mt 2.70, composizione interna , quattro camere una zona giorno, una cucina, due bagni e disimpegno..Su tutti i lati l'affaccio è su terrazzi.

Pavimenti in pietra , infissi in legno con persiane . impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a metano. Impianto idrico collegato alla rete pubblica del consorzio idrico. Scarichi fognari collegati al collettore pubblico che serve la zona.

Sono accessori esclusivi dell'abitazione ;

Locale cantina (n. 2 cantine) al piano sottostrada , esse sono accessibili dalla scala interna che si collega all'atrio comune e, dalla rampa che porta ai garage,.Stato di finitura grezzo. Altezze interne la cantina n. 1 mt 1.98 la cantina n. 2 mt. 2.60

Locale mansarda al piano terzo sulla stessa proiezione dell' abitazione sottostante (non collegate internamente) , accesso dalla scala principale , stato di finitura abitabile, altezze variabili da mt 3.00 a mt 1.60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, 2,3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 207 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: F. TURATI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

A.1 mansarda. le altezze sono variabili da permetterne l'utilizzo con spazi per servizio dell'abitazione sottostante non collegata

A.2 cantina, identificato con il numero 1. il coefficiente 30% è dovuto ad un'altezza interna inferiore a mt 2

A.3 cantina, identificato con il numero 2. il coefficiente di riduzione della superficie è migliorativo rispetto la cantina n. 1 in quanto l'altezza è superiore a mt 2

B box doppio a SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, frazione BIVIO CASCINARE, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano interrato facente parte di un edificio plurifamiliare , accessibile da rampa carrabile esterna e, da scala di servizio interna collegata con l'atrio comune , livello di finitura allo stato grezzo , pavimento in cemento, pareti lasciate a vista in c. armato, impianto elettrico con canalina in plastica a vista, altezza interna variabile da mt 2.60 a mt 1.96

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2.60 variabile fino mt 1.96. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 207 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: f. turati, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	55,40 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 194.568,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 155.655,07
Data della valutazione:	19/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

L'occupante è un familiare dell'esecutata

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'IPOTECA VOLONTARIA , L'IPOTECA GIUDIZIALE, IL PIGNORAMENTO COLPISCE GLI STESSI BENI FG 08 MAPPALE 207 SUB 16 SUB 18

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**, registrata il 29/08/2006 a FERMO ai nn. 9035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 15

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 11/01/2008 a FERMO ai nn. 400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da PIGNORAMENTO.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 73.671,77



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 23/08/2013 a FERMO ai nn. 1595, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, con atto stipulato il 15/03/2004 a firma di NOTAIO ROSSI ai nn. 183841 di repertorio, trascritto il 02/04/2004 a fermo ai nn. 2641

*** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 24/08/2006 a firma di NOTAIO ROSSI ai nn. 209189 di repertorio, trascritto il 29/08/2006 a fermo ai nn. 9034.

Il titolo è riferito solamente a RINUNCIA USUFRUTO DI SANTANDREA LUIGI

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **49/79**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO, rilasciata il 02/08/1980 con il n. 49 di protocollo, agibilità del 06/01/1983 con il n. 14377/82 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. **53/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MAGGIORI SUPERFICI PS1, PT, P 1, CAMBIO DI DESTINAZIONE P.T , P1 , MODIFICA PROSPETTI, rilasciata il 02/06/1998 con il n. 04539 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



(normativa di riferimento: DPR 380/2001)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, FRAZIONE BIVIO CASCINARE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, frazione BIVIO CASCINARE, della superficie commerciale di **177,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare identificata al piano secondo, terzo e sottostrada, composta ;

-Abitazione al piano secondo di mq 156 circa oltre ai terrazzi , accesso da un atrio comune su cui è posizionata la scala principale,la quale da accesso a tutte le unità contenute nel fabbricato. Altezza interna mt 2.70, composizione interna , quattro camere una zona giorno, una cucina, due bagni e disimpegno..Su tutti i lati l'affaccio è su terrazzi.

Pavimenti in pietra , infissi in legno con persiane . impianto di riscaldamento a radiatori alimentato da caldaia a metano. Impianto idrico collegato alla rete pubblica del consorzio idrico. Scarichi fognari collegati al collettore pubblico che serve la zona.

Sono accessori esclusivi dell'abitazione ;

Locale cantina (n. 2 cantine) al piano sottostrada , esse sono accessibili dalla scala interna che si collega all'atrio comune e, dalla rampa che porta ai garage,..Stato di finitura grezzo. Altezze interne la cantina n. 1 mt 1.98 la cantina n. 2 mt. 2.60

Locale mansarda al piano terzo sulla stessa proiezione dell' abitazione sottostante (non collegate internamente) , accesso dalla scala principale , stato di finitura abitabile, altezze variabili da mt 3.00 a mt 1.60

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, 2,3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 207 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: F. TURATI, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SANT'ELPIDIO A MARE , PORTO SANT'ELPIDIO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus distante 20 MT

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

scarso

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il fabbricato sulle facciate esterne in particolare le porzioni a vista in c.a , necessita di interventi di recupero, come visibile nella foto allegata della facciata, in cui sono evidenziati gli interventi con le indicazioni in rosso

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
abitazione principale	156,00	x	100 %	=	156,00
terrazzi	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	198,00				177,00





Piano terzo:



ACCESSORI:

mansarda. le altezze sono variabili da permetterne l'utilizzo con spazi per servizio dell'abitazione sottostante non collegata

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mansarda con altezze variabili da mt 3.00 a mt 1.60 rifinita con pavimenti e tinteggiature adibita a bagno ripostiglio locale pluriuso. Utilizzabile	47,00	x	60 %	=	28,20
terrazzo	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	59,00				34,20

cantina, identificato con il numero 1. il coefficiente 30% è dovuto ad un'altezza interna inferiore a mt 2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina stato grezzo, pavimento in cemento, pareti lasciate con finitura in c. armato, impianto elettrico con canalina in plastica	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	20,00				6,00

cantina, identificato con il numero 2. il coefficiente di riduzione della superficie è migliorativo rispetto alla cantina n. 1 in quanto l'altezza è superiore a mt 2



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
cantina allo stato grezzo pavimento in cemento, pareti lasciate a vista in c. armato , impianto elettrico con canalina in plastica	38,00	x	40 %	=	15,20
Totale:	38,00				15,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: mercato immobiliare

Descrizione: appartamento su casa bifamigliare con mansarda e posto auto esclusivi

Indirizzo: strada cascinare

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie: 70

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 148.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: mercato immobiliare

Descrizione: appartamento con garage accessorio

Indirizzo: g. rossa

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie: 21

Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 1.186,81 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 91.800,00 pari a 1.008,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: mercato immobiliare

Descrizione: appartamento con ulteriore superficie sopplaco e garage al piano interrato

Indirizzo: f. turati

Superfici principali e secondarie: 75



Superfici accessorie: 18

Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.505,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 119.000,00 pari a 1.279,57 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	148.500,00	91.800,00	119.000,00
Consistenza	232,40	165,00	91,00	93,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.186,81	1.505,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	900,00	900,00	900,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	148.500,00	91.800,00	119.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	60.660,00	127.260,00	125.460,00
Prezzo corretto	209.160,00	219.060,00	244.460,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **224.226,67**

Divergenza: 14,44% < %

La valutazione è stata eseguita tenendo conto di aspetti fondamentali quali;

la zona in cui ricade l'immobile; Bivio Cascinare una frazione di 900 abitanti facente parte della città di Sant'Elpidio a Mare dalla quale dista km 8 , il mercato immobiliare è in contrazione essendoci immobili residenziali invenduti , e il centro abitato non offre i servizi (scuole farmacie uffici postali, banche attività commerciali) che invece sono situati nei capoluoghi.

Il fabbricato è posizionato in periferia del centro abitato a ridosso di un'area artigianale e industriale. Lo stato di conservazione esterno richiede un intervento sulle parti strutturali in c.a a vista .

Nella valutazione si tiene conto anche dello stato di conservazione scadente esterno su cui bisogna intervenire.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	177,00	x	964,83	=	170.775,04
Valore superficie accessori:	55,40	x	964,83	=	53.451,62



224.226,67

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ibterventi esterni di manutenzione straordinaria sulle parti strutturali a vista in c.a	-44.845,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 179.381,33

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 179.381,33

BENI IN SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, FRAZIONE BIVIO CASCINARE

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SANT'ELPIDIO A MARE F. TURATI 1103, frazione BIVIO CASCINARE, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Garage al piano interrato facente parte di un edificio plurifamiliare , accessibile da rampa carrabile esterna e, da scala di servizio interna collegata con l'atrio comune , livello di finitura allo stato grezzo , pavimento in cemento, pareti lasciate a vista in c. armato, impianto elettrico con canalina in plastica a vista, altezza interna variabile da mt 2.60 a mt 1.96

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2.60 variabile fino mt 1.96. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 207 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 96 mq, rendita 173,53 Euro, indirizzo catastale: f. turati, piano: -1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono SANT'ELPIDIO A MARE , PORTO SANT'ELPIDIO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 20 MT

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
garage	90,00	x	50 %	=	45,00
Totale:	90,00				45,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia entrate valori per autorimese compresi tra euro 420 ed euro 560

Descrizione: garage

Indirizzo: f. turati



Superfici principali e secondarie:
 Superfici accessorie: 45
 Prezzo: 20.250,00 pari a 450,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

nella valutazione del garage non trovando nel mercato comparativi ho preso per riferimento i valori omi per il semestre 2022 . Il valore ottenuto sarà decurtato per lo stato di finitura

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.250,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per lo stato di finitura grezzo	-5.062,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.187,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.187,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO QUELLO COMPARATIVO CON BENI SIMILI IN VENDITA NELLE VICINANZE, OLTRE AL VALORE OMI UTILIZZATO PER IL GARAGE NON TROVANDO COMPARATIVI NELLA ZONA.

Nella perizia ho pensato di formare due corpi (A e B) per distinguere e separare il valore la parte abitativa "A" compresa di accessori esclusivi che insieme formano la stessa unità immobiliare, rispetto al garage "B". che è un unità immobiliare, separata

Il fabbricato esternamente sulle facciate soprattutto sulle porzioni a vista in c.a necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria. Lo stato è stato posto in evidenziate sulla foto della facciata esterna. Di seguito nel calcolo dei valori ho utilizzato un indice di diminuzione del valore per l'immediato realizzo alla vendita in misura del 20% (vedasi valore vendita giudiziaria (fjv)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di SANT'ELPIDIO A MARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare immobiliari, ed inoltre: 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	177,00	55,40	179.381,33	179.381,33
B	box doppio	45,00	0,00	15.187,50	15.187,50
				194.568,83 €	194.568,83 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 194.568,83**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 38.913,77**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 155.655,07**

data 19/10/2022

il tecnico incaricato
PARIDE ZALLOCCO

