



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Milena Palmisano

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Cinzia Guarnieri

CF:GRNCNZ73E64G920R

con studio in PORTO SAN GIORGIO (AP) Corso G. Garibaldi 211

telefono: 0734340101

fax: 0734340101

email: arch.cinziaguarnieri@gmail.com

PEC: cinzia.guarnieri@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PEDASO VIA ALESSANDRO MANZONI 21, della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di:

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

Il bene, costituito da un appartamento, un ripostiglio ed un'area esterna, fa parte di un ampio complesso immobiliare realizzato con permesso di costruire del 2003 e terminato nel 2005. E' localizzato in comune di Pedaso ed ha accesso dalla s.p. 238, Valsaso, zona residenziale con abitazioni di recente costruzione. Il complesso costeggia l'autostrada A/14 ed ha un ampio parcheggio condominiale. L'intero condominio è costituito da 4 livelli fuori terra ed un livello interrato con garage e ripostigli. L'area nel complesso è circondata da verde e piantumazioni, è ben areggiata e illuminata.

L'appartamento posto al pian terra, ha accesso da un portone condominiale ed è costituito da una zona giorno con cucina, da un bagno e da due camere. Esternamente è presente un area con giardino in parte pavimentata che ha accesso, oltre che dalla cucina, anche da un cancelletto esterno adiacente ai parcheggi esclusivi dei condomini. L'appartamento ha una forma irregolare, pavimentazione e rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno con vetri termici, serrandine in pvc e zanzariere, la cucina è in muratura, presenta impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma, sono stati asportati i corpi illuminanti. Le utenze sono staccate. La corte esterna è costituita da una parte pavimentata e da una parte piantumata ma necessita di manutenzione. Il ripostiglio di circa 4 mq è localizzato al piano interrato dell'intero complesso ed ha accesso dalla scala condominiale. la chiave d'accesso non era presente nel mazzo consegnato al ctu ma trattasi di unico vano con porta di accesso in ferro e senza finestre.

L'appartamento è arredato e abitabile e in normali condizioni ; necessita di alcuni interventi di manutenzione agli infissi e alla corte.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 270 cm appartamento, 240 cm ripostiglio. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 694 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 21, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 31/03/2025

Coerenze: CONFINI APPARTAMENTO sub 2 appartamento + corte altra proprietà, sub 81 corte esterna bcnc, sub 4 appartamento altra proprietà, sub 30 bcnc . CONFINI RIPOSTIGLIO sub 30 corridoio bcnc, sub 12 ripostiglio altra proprietà, sub 27 garage altra proprietà
quota 1/2 ciascuno in comunione legale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.010,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 119.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
il bene allo stato attuale risulta disabitato

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ALTRE ISPEZIONI IPOTECARIE

1. TRASCRIZIONE del 06/02/2006 - Registro Particolare 643 Registro Generale 1080
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94042/10313 del 30/01/2006
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

2. ANNOTAZIONE del 07/03/2006 - Registro Particolare 383 Registro Generale 2073
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94029/10309 del 27/01/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 337 del 2004

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 1270 Registro Generale 2167
Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 3485/980 del 01/03/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. ISCRIZIONE del 08/03/2006 - Registro Particolare 489 Registro Generale 2168
Pubblico ufficiale CASTALLO CRISTIANA Repertorio 3486/981 del 01/03/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 717 del 30/05/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/12/2007.
Cancellazione totale eseguita in data 04/06/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ANNOTAZIONE del 21/03/2006 - Registro Particolare 497 Registro Generale 2581
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 94713/10418 del 01/03/2006
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 456 del 2005

Relativamente alla procedura il Creditore Procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile

Le certificazioni risalgono sino ad atti di acquisto trascritti in data antecedente di almeno venti anni

la trascrizione del pignoramento. Gli atti risultano dalla certificazione notarile relativa alla procedura e dalle successive ispezioni fatte dal ctu dove vengono evidenziati e allegati ulteriori gravami utili alla compialazione della perizia

I dati catastali sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva. Ad essa sono state allegate le visure catastali storiche del beni alla data del pignoramento e l'estratto di mappa . Altresi non sono state depositate la planimetrie catastali dei bene. Il ctu allega tutto alla perizia Trattandosi di immobile ad uso abitativo di proprietà di soggetti privati e non appartenente ai gruppi catastali descritti dall'art. 10 DPR 633/72 non è soggetto ad applicazione IVA in caso di vendita immobiliare.

Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati

Il ctu ha richiesto il certificato di matrimonio degli esecutati e i certificati di residenza storici

I beni ad oggetto non sono interessati da procedure di espropiazione per pubblica utilità

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 23/11/2007 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. rep. 5634/1978 di repertorio, iscritta il 27/11/2007 a Fermo ai nn. 12665/2979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 295000,00.

Importo capitale: 145000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Annotazione n 1713 del 26/11/2010 - surrogazione ai sensi del art. 8 comma 2 DL 7/2007

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Fermo ai nn. rep. 1691 di repertorio, trascritta il 24/11/2022 a Fermo ai nn. 10179/7631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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: €.**200,00**

Ulteriori avvertenze:

si allega alla perizia prospetto condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), con atto stipulato il 01/03/2006 a firma di Pubblico Ufficiale Castallo Cristiana ai nn. rep. 3485/980 di repertorio, trascritto il 08/03/2006 a Fermo ai nn. 2167/1270.

I soggetti eseguiti hanno anche in proprietà ciascuno per 1/2 la quota di 19439/2000000 di un area urbana mq 380 identificata al foglio 1 part 694 sub 83 categoria F/1 come da nota di trascrizione 2167/1270 . L'area rappresenterebbe un accesso all'intero fabbricato ffa via della Pace con viabilità e parcheggi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8 ciascuno i soggetti e 6/8 la società, in forza di atto di compravendita (dal 17/03/1992 fino al 06/03/2003), con atto stipulato il 17/03/1992 a firma di notaio Fileni Walter ai nn. rep. 78391 di repertorio, trascritto il 24/03/1992 a Fermo ai nn. 2570/1988.

Il titolo è riferito solamente a l'atto riguarda i terreni foglio 1 part 247 (poi part. 565)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/03/2003 fino al 01/03/2006), con atto stipulato il 06/03/2003 a firma di notaio Farina Albino ai nn. rep. 65285 di repertorio, trascritto il 12/03/2003 a Fermo ai nn. 2214/1457.

Il titolo è riferito solamente a l'atto è riferito ai terreni su cui è stato costruito l'intero fabbricato di cui fa parte il bene ovvero (foglio 1 part. 547, 557,560,565)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 20/2003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio di civile abitazione L'Otto n° 2 lottizzazione comprensorio n° 9 Valdaso , presentata il 12/09/2003 con il n. prot. 4689 di protocollo, rilasciata il 20/11/2003 con il n. 20 di protocollo, agibilità del 16/01/2007.

Collaudo depositato il 03/02/2005

Denuncia di Inizio Attività **N. 38/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne ed esterne al PdC 20/2003, presentata il 07/11/2005 con il n. prot. 5966 di protocollo, agibilità del 16/01/2007.

L'agibilità è riferita al permesso a costruire originario

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA C2 - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTENSIVA - PRGB 9 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE VALDASO 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

(ART.28.2 NTA)

La zona omogenea "C" comprende quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di espansione dell'abitato e sono ubicate principalmente lungo la S.S. Valdaso. In esse possono essere edificate case unifamiliari isolate o abbinata e case plurifamiliari isolate. Sono ammesse, per un MAX del 30% della SUE, le attività commerciali al dettaglio, comprendenti le superfici di vendita e quelle di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici; i pubblici esercizi che comprendono lo spazio destinato al pubblico, quello di servizio, di supporto e quello per spazi tecnici; gli uffici e studi professionali e le attività per l'artigianato di servizio. Per l'edificazione é richiesto l'intervento urbanistico preventivo (IUP). La dotazione di aree a standard da cedere al Comune è fissata in mq. 15.00 per ogni abitante insediabile. Le zone "C" di espansione sono suddivise in:) ZONA "C2" - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE INTENSIVA (Art. 28.2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità dimensionali partizioni interne non rilevanti ma non rientranti nelle tolleranze

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica SCIA in sanatoria + agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica SCIA in sanatoria: €.2.000,00
- pratica SCA agibilità: €.500,00
- diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: €.100,00
- diritti di segreteria per SCA : €.50,00
- oblazione: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 g



stato attuale



stato autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PEDASO VIA ALESSANDRO MANZONI 21

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a PEDASO VIA ALESSANDRO MANZONI 21, della superficie commerciale di **74,10** mq per la quota di:

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

Il bene, costituito da un appartamento, un ripostiglio ed un'area esterna, fa parte di un ampio complesso immobiliare realizzato con permesso di costruire del 2003 e terminato nel 2005. E' localizzato in comune di Pedaso ed ha accesso dalla s.p. 238, Valsaso, zona residenziale con abitazioni di recente costruzione. Il complesso costeggia l'autostrada A/14 ed ha un ampio parcheggio condominiale. L'intero condominio è costituito da 4 livelli fuori terra ed un livello interrato con garage e ripostigli. L'area nel complesso è circondata da verde e piantumazioni, è ben areggiata e illuminata.

L'appartamento posto al pian terra, ha accesso da un portone condominiale ed è costituito da una zona giorno con cucina, da un bagno e da due camere. Esternamente è presente un area con giardino in parte pavimentata che ha accesso, oltre che dalla cucina, anche da un cancelletto esterno adiacente ai parcheggi esclusivi dei condomini. L'appartamento ha una forma irregolare, pavimentazione e rivestimenti in monocotture, infissi di porte e finestre in legno con vetri termici, serrandine in pvc e zanzariere, la cucina è in muratura, presenta impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio e caldaia autonoma, sono stati asportati i corpi illuminanti. Le utenze sono staccate. La corte esterna è costituita da una parte pavimentata e da una parte piantumata ma necessita di manutenzione. Il ripostiglio di circa 4 mq è localizzato al piano interrato dell'intero complesso ed ha accesso dalla scala condominiale. la chiave d'accesso non era presente nel mazzo consegnato al ctu ma trattasi di unico vano con porta di accesso in ferro e senza finestre.

L'appartamento è arredato e abitabile e in normali condizioni ; necessita di alcuni interventi di manutenzione agli infissi e alla corte.

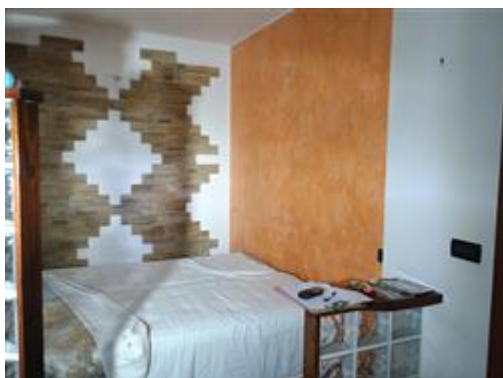
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 270 appartamento, 240 ripostiglio. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 694 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 21, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da visura catastale del 31/03/2025

Coerenze: CONFINI APPARTAMENTO sub 2 appartamento + corte altra proprietà, sub 81 corte esterna bcnc, sub 4 appartamento altra proprietà, sub 30 bcnc . CONFINI RIPOSTIGLIO sub 30 corridoio bcnc, sub 12 ripostiglio altra proprietà, sub 27 garage altra proprietà
quota 1/2 ciascuno in comunione legale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fermo, Porto San Giorgio, san Benedetto del Tronto, Grottammare, Cupramarittima). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: litorale marino, stabilimenti balneari, "giardino contea dei ciliegi", centro storico Altidona, pista ciclabile che collega la zona con ol centro urbano e il lungomare.



localizzazione su maps



pista ciclabile adiacente il fabbricato



immagine zona accesso fa area urbana comune sub 83



intero fabbricato visto da uscita A14 Pedaso



ingresso condominiale



vista giardino da parcheggio condominiale

SERVIZI

campo da calcio
supermercato
farmacie
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m
autobus distante 500/700 m
ferrovia distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

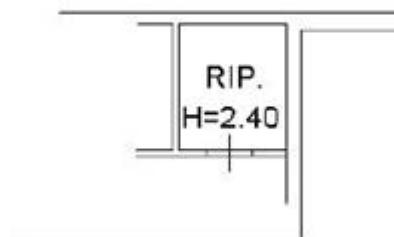
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
corte/giardino fino a 25 mq	25,00	x	10 %	=	2,50
corte/giardino	40,00	x	2 %	=	0,80

ripostiglio	4,00	x	20 %	=	0,80
Totale:	139,00				74,10



planimetria appartamento e corte esterna



planimetria ripostiglio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in vendita

Indirizzo: Via Giovanni Amendola Pedaso

Superfici principali e secondarie: 79

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.898,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in vendita

Indirizzo: Piazza falcone e Borsellino Pedaso

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.453,49 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: trilocale

Indirizzo: Via Sandro Pertini Pedaso
 Superfici principali e secondarie: 86
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 199.000,00 pari a 2.313,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: appartamento in vendita
 Indirizzo: Pedaso
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 187.000,00 pari a 1.870,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

OSSERVATORIO PMI

abitazioni civili in stato di manutenzione NORMALE min 1300/mq max 1900/mq medio € 1.600,00

media prezzi appartamenti zone limitrofe in vendita € 1.900,00

Date le caratteristiche del bene, la localizzazione, lo stato di conservazione, le difformità, la presenza di corte esterna a tutto il condominio con parcheggi si può stimare un prezzo commerciale di stima pari ad € 1800,00/mq

ASTALEGALE.NET

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 74,10 x 1.800,00 = **133.380,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese per imprevisti	-2.667,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.712,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.712,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

In tal caso il valore di mercato di acquisto o vendita di immobili rappresenta il criterio più idoneo e di maggiore interesse nei casi in cui siano in gioco finalità come le compravendite, le divisioni ereditarie, i contenziosi o quant'altro riconducibili ad esse.

La metodologia utilizzata per l'individuazione del valore di mercato dei beni oggetto di stima è stata

essenzialmente basata sulla comparazione con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive e ubicati in zone simili e in comuni limitrofi, sulla conoscenza del mercato immobiliare di acquisto e vendita risalente al secondo semestre dell'anno 2024 tenendo poi conto di fattori correttivi in diminuzione o in aumento del prezzo stesso relativi alle caratteristiche, alla localizzazione e allo stato di conservazione dei beni, all'andamento del mercato, ad eventuali difformità rilevate. Nel criterio è stata considerata la presanza di beni comuni a tutto il condominio e il parcheggio esterno

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Fermo, ufficio del registro di Fermo, conservatoria dei registri immobiliari di Fermo, ufficio tecnico di Pedaso, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: agenzie immobiliari, immobiliare.it, web, idealista.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	74,10	0,00	130.712,40	130.712,40
				130.712,40 €	130.712,40 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
opere di manutenzione straordinaria anche impiantistica	-5%
	-6.535,62
	6.535,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.166,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.010,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **1%** 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: **€. 1.210,11**

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: **€. 800,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 119.000,00**

data 28/04/2025

il tecnico incaricato
Cinzia Guarnieri