



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Antonio Ivan Natali



CUSTODE:

Avv. Milena d'Ambrosio



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2025

creata con Tribù Office 6



 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Vecchio

CF: VCCLRD64S08D761L

con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO,25

telefono: 0831529382

fax: 0831529382

email: dino.vecchio@libero.it

PEC: leonardo.vecchio@geopec.it



tecnico incaricato: Leonardo Vecchio

Pagina 1 di 15



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a MESAGNE Via degli Azzolino 27, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano terra, adibito a zona giorno, e da un primo piano, destinato a zona notte, collegati tra loro mediante scala interna.

L'accesso all'abitazione è diretto e autonomo dalla pubblica Via degli Azzolino, al civico n. 27.

La zona giorno, leggermente ribassata rispetto al livello stradale e pertanto accessibile tramite alcuni gradini, è composta da:

- un ampio vano d'ingresso, coperto da una volta a botte, adibito a soggiorno della superficie utile di mq. 25,60
- un adiacente e ampio locale, anch'esso voltato a botte, destinato a tinello-cucina della superficie utile di circa mq. 17,80
- un ulteriore vano, adibito a disimpegno, che funge da ripostiglio e lavanderia della superficie utile di mq. 6,60, da cui si accede al servizio igienico della superficie utile di mq. 5,40.

Tutti gli ambienti risultano aerati e illuminati naturalmente mediante finestre dotate di infissi.

La zona notte, raggiungibile dalla scala interna, si compone di due vani:

- uno destinato a camera da letto della superficie utile di mq. 17,45 ;
- l'altro adibito ad ambiente hobby della superficie utile di mq. 10,20, all'interno del quale è collocata una scala a chiocciola in metallo che consente l'accesso al soprastante lastricato solare di copertura.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete, evidenziando alcune sconessioni dell'intonaco e della pittura superficiale, dovute alla presenza di salmastro e umidità di risalita.

L'immobile è completo di tutte le opere di finitura, sia interne che esterne, e risulta abitabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (P.T) - mt. 3,60 (p.1°). Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1334 - 1333 sub. 6 -3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Via Azzolino, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Via Degli Azzolino a sud - ovest e con altre u.i.u. di altra proprietà a nord - est
Vedi All. I - Visura Storica Catastale e All. L - Planimetria Catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,00 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:	€. 65.830,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.900,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo durata 4 + 4 , stipulato il 01/11/2021, con scadenza il 31/10/2025, registrato il 29/11/2021 a Brindisi ai nn. 004900 - serie 3T - cod. ident. TUH21TOO4900000QH (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 300,00 mensili.
Vedi Allegato A - Contratto di Locazione e Allegato B - Certificazione Anagrafica dell' Esecutato, del Conduttore e degli occupanti l'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi Allegato M - Accertamenti Ipotecari e visure ispezioni ipotecarie

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 07/03/2014 a firma di Notaio Di Gregorio Francesco ai nn. 54907/20565 di repertorio, iscritta il 10/03/2014 a Brindisi ai nn. 3589/267, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 141.213,94.

Importo capitale: 70.606,97.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 22/05/2024 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Brindisi ai nn. 1753 di Rep. di repertorio, trascritta il 03/06/2024 a Brindisi ai nn. 10770/9029, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento emesso da Ufficiale Giudiziale del Tribunale di Brindisi

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: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Vincoli del Centro Storico di cui alle N.T.A. del P.R.G. e del Piano di Recupero del Comune di Mesagne.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi Allegato N - Atto di Compravendita di provenienza immobile.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2014), con atto stipulato il 07/03/2014 a firma di Notaio Di Gregorio Francesco ai nn. 54906/20564 di repertorio, registrato il 10/03/2014 a Brindisi ai nn. 1601, trascritto il 10/03/2014 a Brindisi ai nn. 3588/2910

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 10/05/2006), con atto stipulato il 11/06/1993 a firma di Notaio Aldo Preite ai nn. 1661 di Rep. di repertorio, trascritto il 10/07/1993 a Brindisi ai nn. 10053/8591

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/05/2006 fino al 07/03/2014), con atto stipulato il 10/05/2006 a firma di Notaio Di Gregorio Francesco ai nn. 40022/10832 di repertorio, trascritto il 15/05/2006 a Brindisi ai nn. 10245/7066





7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **130/1993**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fusione di due unità immobiliari da destinare a civile abitazione unifamiliare costituite da P.T. e 1° P. e variante di prospetto ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Presentata il 23/04/2004 con il n. 10750 di protocollo, rilasciata il 06/02/2006 con il n. 24/2006 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Vedi All. P - Permesso di Costruire e Progetto Approvato

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **130/1993**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento solai e ristrutturazione abitazione , rilasciata il 12/11/1993 con il n. 334/93 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. Vedi All. O - Permesso di Costruire e Progetto Approvato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n.32 del 14/07/1999 e Delibera di G.R. del 21/07/2005 n.1013 , l'immobile ricade in zona A1 - Centro Storico - Piano di Recupero - R3. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.li 35 - 36 delle N.T.A del P.R.G. - Centro Storico (Piano di Recupero approvato con deliberazione di C.C. n. 19 del 28/02/1994)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m. e ii. e N.T.A. P.R.G. Comune di Mesagne)

L'immobile risulta **conforme**.



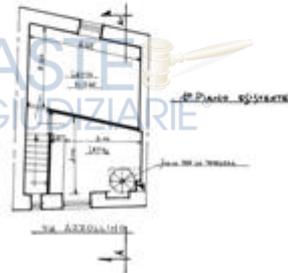
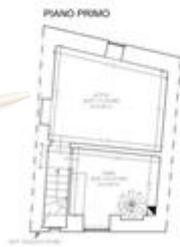
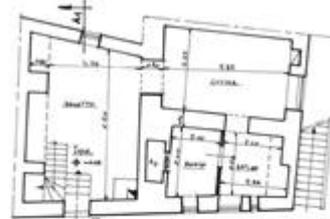


RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO
ALLA VIA DEGLI AZZOLINO, CIV. 27 - MESAGNE (BR) -



PIANTA DELL'IMMOBILE SITO ALLA VIA AZZOLINO, CIV. 27 - MESAGNE (BR) -
DI CUI AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 24 DEL 6 FEBBRAIO 2006
(Prot. Ed. n. 1261993 - Prot. n. 10730)

PROGETTO IN FUSIONE PER CATEGORIE UNITARIAMENTE
GRADICITA' DA PT. 4 PP. ALLA VIA AZZOLINO, 27



Repp. in scala 1:100

Pianta Stato di Fatto

Pianta Stato Autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: RDL 13 Aprile 1939 n.652 e Art. 19 DL 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

All. I - Visura Storica Catastale e All. L - Planimetria Catastale





Pianta Catastale Stato di Fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Mesagne)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Vedi All. N - Atto di Compravendita provenienza immobile

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Adeguamento degli impianti alle norme del D.M. 37/08

(normativa di riferimento: D.M. 21/01/2008 n.37 e D.M. 19/05/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di adeguamento degli impianti al D.M. n.37/2008: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempi tecnici di esecuzione opere

BENI IN MESAGNE VIA DEGLI AZZOLINO 27, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a MESAGNE Via degli Azzolino 27, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **133,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano terra, adibito a zona giorno, e da un primo piano, destinato a zona notte, collegati tra loro mediante scala interna.

L'accesso all'abitazione è diretto e autonomo dalla pubblica Via degli Azzolino, al civico n. 27.

La zona giorno, leggermente ribassata rispetto al livello stradale e pertanto accessibile tramite alcuni gradini, è composta da:

- un ampio vano d'ingresso, coperto da una volta a botte, adibito a soggiorno della superficie utile di mq. 25,60
- un adiacente e ampio locale, anch'esso voltato a botte, destinato a tinello-cucina della superficie utile di circa mq. 17,80
- un ulteriore vano, adibito a disimpegno, che funge da ripostiglio e lavanderia della superficie utile di mq. 6,60, da cui si accede al servizio igienico della superficie utile di mq. 5,40.

Tutti gli ambienti risultano aerati e illuminati naturalmente mediante finestre dotate di infissi.



La zona notte, raggiungibile dalla scala interna, si compone di due vani:

- uno destinato a camera da letto della superficie utile di mq. 17,45 ;
- l'altro adibito ad ambiente hobby della superficie utile di mq. 10,20, all'interno del quale è collocata una scala a chiocciola in metallo che consente l'accesso al soprastante lastricato solare di copertura.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete, evidenziando alcune sconnessioni dell'intonaco e della pittura superficiale, dovute alla presenza di salmastro e umidità di risalita.

L'immobile è completo di tutte le opere di finitura, sia interne che esterne, e risulta abitabile.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mt. 2,80 (P.T) - mt. 3,60 (p.1°) .Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 1334 - 1333 sub. 6 -3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 173,27 Euro, indirizzo catastale: Via Azzolino, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Via Degli Azzolino a sud - ovest e con altre u.i.u. di altra proprietà a nord - est
Vedi All. I - Visura Storica Catastale e All. L - Planimetria Catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.



Foto n. 1 - prospetto prospiciente Via degli Azzolino



Foto n. 2 - prospetto prospiciente Via degli Azzolino





Foto n. 3 - vano soggiorno d'ingresso



Foto n.4 - vano soggiorno d'ingresso



Foto n. 5 - tinello - cucina



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Normanno Svevo e Centro storico Comune di Mesagne .

SERVIZI

- municipio
- musei
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 21 Km.
- autobus distante 1,00 Km
- ferrovia distante 1,00 Km
- porto distante 20 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:





stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



mediocre ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è destinato a civile abitazione ed è costituito da un piano terra, adibito a zona giorno, e da un primo piano, destinato a zona notte, collegati tra loro mediante scala interna. La zona giorno, leggermente ribassata rispetto al livello stradale e pertanto accessibile tramite alcuni gradini, è composta da:

- un ampio vano d'ingresso, coperto da una volta a botte, adibito a soggiorno;
- un adiacente e ampio locale, anch'esso voltato a botte, destinato a tinello-cucina;
- un ulteriore vano, adibito a disimpegno, che funge da ripostiglio e lavanderia, da cui si accede al servizio igienico.

Tutti gli ambienti risultano aerati e illuminati naturalmente mediante finestre dotate di infissi.

La zona notte, raggiungibile dalla scala interna, si compone di due vani:

- uno destinato a camera da letto;
- l'altro adibito ad ambiente hobby, all'interno del quale è collocata una scala a chiocciola in metallo che consente l'accesso al soprastante lastricato solare di copertura.

L'intero fabbricato si presenta in condizioni di conservazione e manutenzione discrete, evidenziando alcune sconessioni dell'intonaco e della pittura superficiale, dovute alla presenza di salmastro e umidità di risalita.

L'immobile è completo di tutte le opere di finitura, sia interne che esterne ed in particolare:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

manto di copertura: realizzato in basole di Cursi con coibentazione non rilevabile

pareti esterne: costruite in intonaco con coibentazione non rilevabile

pavimentazione interna: realizzata in gres (zona giorno)

pavimentazione interna: realizzata in laminato effetto legno (zona notte)

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro, gli accessori presenti sono: alluminio

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

scale: interna con rivestimento in legno

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non conforme. da adeguare alla

nella media ★★☆☆☆☆



scarso ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

scarso ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆



nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆





normativa vigente D.M. 37/2008

fognatura: sottotraccia con reti di smaltimento in fogna pubblica conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione rete idrica pubblica, la rete di distribuzione è l'AQP conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: piana

fondazioni: continua del tipo ciclopica

scale interne: a chiocciola realizzate in metallo

solai: volte a botte in muratura piano terra (zona giorno) e piana al piano primo (zona notte)

strutture verticali: costruite in muratura

travi: costruite in cemento armato



nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Foto n.6 - porta e scale d'ingresso - scale interne a chiocciola accesso piano primo (zona notte)



Foto n.7 - finestra cucina - tinello

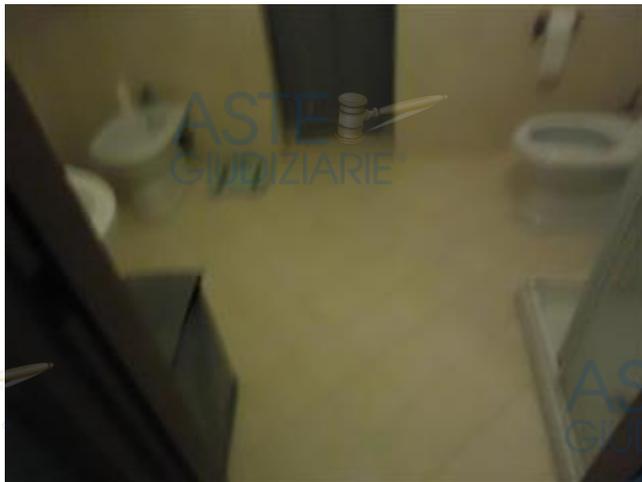


Foto n.8 - accessori bagno



Fotoni n.9 - porta interna





Foto n. 10 - pavimentazione in laminato effetto legno (zona notte)



[160 KWh/m²/anno]



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
Abitazione	133,00	x	100 %	=	133,00
Totale:	133,00				133,00

RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI DELL'IMMOBILE SITO ALLA VIA DEGLI AZZOLINO, CIV. 27 - MESAGNE (BR) -



Rel. in scala 1:100



tecnico incaricato: Leonardo Vecchio

Pagina 12 di 15



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (28/04/2025)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 700,00

(30/04/2025)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati dell'osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, in zona Centrale - Centro Storico dove è situato l'immobile - codice zona B2, microzona catastale n.1, con destinazione abitazioni di "tipo economico" in stato conservativo "normale" il valore di mercato va da un minimo di € 500,00/mq ad un massimo di € 70000/mq.. Dalle indagini eseguite presso agenzie immobiliari operanti nel Comune di Mesagne sono stati rilevati dei valori di mercato medio di circa € 70000/mq . Considerate le condizioni di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile, si ritiene attribuire allo stesso un valore di mercato (O.M.I.) medio di € 60000. Pertanto in base alla sua superficie lorda commerciale di complessivi mq.133,00, si ha il seguente valore:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,00 x 600,00 = **79.800,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 79.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per determinare il valore di mercato dell'immobile con destinazione commerciale si è proceduto mediante indagini di mercato presso operatori economici e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) edito dall'Agenzia delle Entrate. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed





estrinseche del medesimo immobile ed in particolare al suo stato d'uso, conservazione e manutenzione e quindi alla sua appetibilità sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi - Comune di Mesagne, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di Mesagne, agenzie: Mesagne, osservatori del mercato immobiliare Mesagne, ed inoltre: Tecnici professionisti e agenti immobiliari del Comune di Mesagne

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	133,00	0,00	79.800,00	79.800,00
				79.800,00 €	79.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Da un'attenta analisi dell'immobile sulla base dello stato dei luoghi, delle caratteristiche tipologiche e dimensionali, nonché dal punto di vista economico, si ritiene che lo stesso immobile non è tecnicamente e funzionalmente divisibile.

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione:

€. 11.970,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 65.830,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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:

€. 9.874,50

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:

€. 55,50

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

€. 55.900,00

data 30/04/2025



il tecnico incaricato
Leonardo Vecchio

