



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2022



PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. (MANDATARIA DI PRISMA SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MILENA PALMISANO

CUSTODE:

MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Monia Ferroni

CF:FRRMNO73C53G920V

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

telefono: 0734340101

fax: 0734671127

email: moniaferroni.arch@gmail.com

PEC: monia.ferroni@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATI 36, della superficie commerciale di 65,29 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **garage** facente parte del LOTTO si trova al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale a quattro piani posto in Via F. Turati a **Monte granaro**, tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, destinati ad abitazione ed un piano seminterrato destinato a garage. L'immobile si trova in posizione semicentrale in una zona tranquilla del paese, ben servita da servizi commerciali limitrofi. La palazzina è stata conclusa nell'anno 2005, l'edificio su cui insiste il garage è stato realizzato su struttura portante in cemento armato con tamponatura perimetrale a camera d'aria composta da blocchetti da 13 cm, isolamento e foratella interna da 8 cm e rifinita esternamente con mattoni faccia vista. Al garage si accede da rampa condominiale, adiacente all'edificio, attraverso una porta basculante in alluminio verniciato bianco, elettrificata; sempre dalla stessa rampa condominiale vi è un accesso pedonale attraverso una porta in vetro e alluminio. Inoltre il garage presenta un ulteriore accesso condominiale, con porta in ferro tagliafuoco, che da sul vano scale che collega i quattro piani del fabbricato. Il bene si compone di un unico locale di forma rettangolare che sviluppa una superficie utile pari a **59,35 MQ**. Lo stesso presenta due differenti altezze, come segnalato nella planimetria, due aree del locale sono alte 2,5 ml, mentre una piccola porzione nella parte centrale della pianta, in corrispondenza del corpo scale superiore, presenta una altezza di 1,85 ml. Il locale garage è pavimentato e le sue pareti e soffitti sono state trattate con intonaco civile; all'interno sono presenti allacci di acqua e corrente, che non si presentano però in forma autonoma ma bensì legati ad un appartamento posto ai piani superiori, di proprietà dei parenti dell'esecutato, dove lo stesso risiede. L'immobile oltre agli ingressi pedonali e carrabile presenta tre piccole finestre alte che ne garantiscono l'illuminazione e il ricambio di aria. Il locale si trova in buono stato manutentivo, presenta solamente delle vecchie infiltrazioni di acqua, in corrispondenza della muratura di confine vicino all'ingresso carrabile; probabilmente riferite ad una vecchia rottura del tubo sottotraccia dell'acqua, ora riparato come espresso dall'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm / 185 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 828 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 1) lato lungo dove sono poste le finestre alte confina area condominiale SUB 1 2) lati corti confinano entrambi con rampe condominiali SUB 1 3) lato lungo interno confina in parte con il corpo scale condominiale SUB 2, a SINISTRA con la SUB 13 di proprietà di :
*** DATO OSCURATO *** nato a MONTEGRANARO (FM) il *** DATO OSCURATO ***
*** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/2 e F*** DATO OSCURATO *** nata a MONTEGRANARO (FM) il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
Proprieta' 1/2 ; e con la SUB 10 di proprietà di *** *** DATO OSCURATO ***
Proprieta' 1/2 e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** Proprieta' 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 2 di 12





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,29 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:	€. 33.791,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.700,00
Data della valutazione:	17/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta utilizzato dal debitore come garage e magazzino.

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2005 a firma di CHESSA PAOLO ai nn. o 191568/2079 di repertorio, iscritta il 12/02/2025 a FERMO ai nn. 1460/6013, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/04/2022 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. 686 di repertorio, trascritta il 12/02/2025 a FERMO ai nn. 3207/4277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



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:	
Non è stato incaricato un amministratore di condominio esterno per la gestione delle parti comuni.	



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 29/06/2005), con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di CHESSA PAOLO ai nn. 191567/20789 di repertorio, trascritto il 07/07/2005 a FERMO ai nn. 6012/3686

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/05/1999 fino al 28/10/2003).

Il titolo è riferito solamente a MONTEGRANARO FOGLIO 17 PATICELLA 586-590-594-602 TERRENI SU CUI SORGE L'OGGETTO DI ESECUZIONE

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/10/2003 fino al 29/06/2005), con atto stipulato il 28/10/2003 a firma di CHESSA PAOLO ai nn. 178690/18640 di repertorio, trascritto il 15/11/2003 a FERMO ai nn. 10161/6615.

Il titolo è riferito solamente a DI PARTE DEL TERRENO SU CUI SORGE L'OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA N. 11/2000 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 09/02/2000 con il n. 2000/2049 di protocollo, rilasciata il 21/02/2000, agibilità del 13/06/2005 con il n. 338/2005 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente l'immobile ricade in zona C/1 RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato rilevato dal CTU rispetto all'elaborato comunale assentito, presenta le seguenti difformità: 1) Nell'elaborato comunale non viene segnalata la porta di collegamento tra il vano scale condominiale e il garage 2) Nell'elaborato comunale non viene segnalato l'ingresso pedonale che dalla rampa condominiale conduce al garage 3) nell'elaborato comunale vengono segnalate 4 finestre alte nella parete lunga del garage che danno su delle bocche di lupo, in realtà su questa parete vengono realizzate solamente due delle quattro finestre previste; inoltre le bocche di lupo non sono state realizzate, perché non necessarie 4) Nell'elaborato comunale non viene segnalata la finestra posta in fodo al garage, sul lato corto opposto al lato ingresso, la stessa però è presente nei prospetti. (normativa di riferimento: d.P.R. 380/2001 - T.U. edilizia e Legge 105/2024 Decreto Salva Casa)

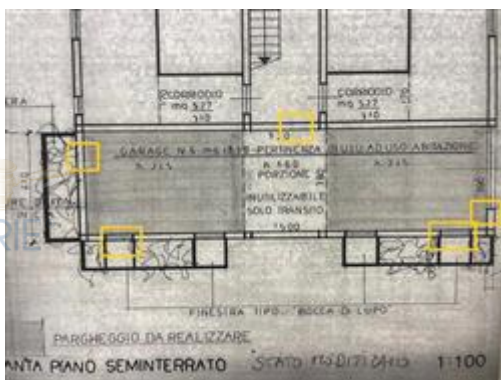
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in SANATORIA art. 37 del D.P.R. 380/2001

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

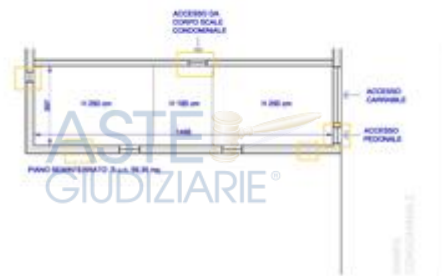
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in Sanatoria, diritti di segreteria : €.66,00
- Ammenda per le difformità prospettiche: €.516,00
- Ammenda per la diversa distribuzione delle aperture interne: €.1.000,00
- spese tecniche pratica edilizia : €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



stato licenziato in comune



stato rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non viene segnalata la finestra alta che si trova nel lato corto del garage, parete prospiciente a quella d'ingresso. (normativa di riferimento: Art. 29 al comma 1-bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52, sulla meccanizzazione delle Conservatorie dei Registri immobiliari, (come introdotto dall'Art. 19 comma 14 del dell'art. 19, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, e come modificato dalla relativa legge)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento docfa: € 250,00
- bolli catastali : € 86,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATTI 36

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a MONTEGRANARO VIA FILIPPO TURATTI 36, della superficie commerciale di **65,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il **garage** facente parte del LOTTO si trova al piano seminterrato di un più ampio fabbricato condominiale a quattro piani posto in Via F. Turati a **Montegranaro**, tre piani fuori terra, oltre il sottotetto, destinati ad abitazione ed un piano seminterrato destinato a garage. L'immobile si trova in posizione semicentrale in una zona tranquilla del paese, ben servita da servizi commerciali limitrofi. La palazzina è stata conclusa nell'anno 2005, l'edificio su cui insiste il garage è stato realizzato su struttura portante in cemento armato con tamponatura perimetrale a camera d'aria composta da blocchetti da 13 cm, isolamento e foratella interna da 8 cm e rifinita esternamente con mattoni faccia vista. Al garage si accede da rampa condominiale, adiacente all'edificio, attraverso una porta basculante in alluminio verniciato bianco, elettrificata; sempre dalla stessa rampa condominiale vi è un accesso pedonale attraverso una porta in vetro e alluminio. Inoltre il garage presenta un ulteriore accesso condominiale, con porta in ferro tagliafuoco, che da sul vano scale che collega i quattro piani del fabbricato. Il bene si compone di un unico locale di forma rettangolare che sviluppa una superficie utile pari a **59,35 MQ**. Lo stesso presenta due differenti altezze, come segnalato nella planimetria, due aree del locale sono alte 2,5 ml, mentre una piccola porzione nella parte centrale della pianta, in corrispondenza del corpo scale superiore, presenta una altezza di 1,85 ml. Il locale garage è pavimentato e le sue pareti e soffitti sono state trattate con intonaco civile; all'interno sono presenti allacci di acqua e corrente, che non si presentano però in forma autonoma ma bensì legati ad un appartamento posto ai piani superiori, di proprietà dei parenti dell'esecutato, dove lo stesso risiede. L'immobile oltre agli ingressi pedonali e carrabile presenta tre piccole finestre alte che ne garantiscono l'illuminazione e il ricambio di aria. Il locale si trova in buono stato manutentivo,

presenta solamente delle vecchie infiltrazioni di acqua, in corrispondenza della muratura di confine vicino all'ingresso carrabile; probabilmente riferite ad una vecchia rottura del tubo sottotraccia dell'acqua, ora riparato come espresso dall'esecutato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250 cm / 185 cm. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 828 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 60 mq, rendita 123,95 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO TURATI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: 1) lato lungo dove sono poste le finestre alte confina area condominiale SUB 1 2)

lati corti confinano entrambi con rampe condominiali SUB 1 3) lato lungo interno confina in

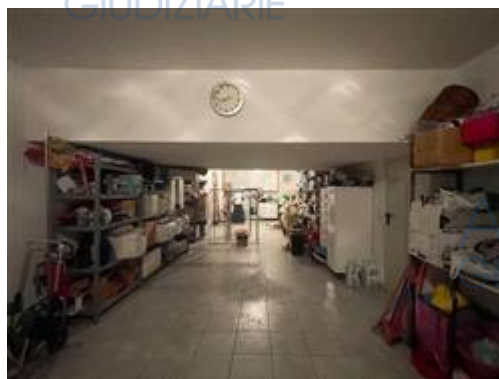
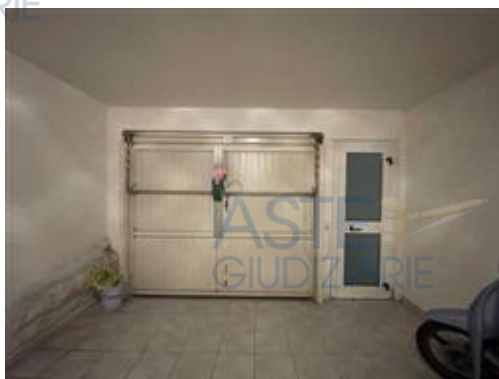
parte colata il corpo scale condominiale SUB 2, a SINISTRA con la SUB 13 di proprietà di :*** DATO OSCURATO ***

Proprietà' 1/2 e *** DATO OSCURATO ***

Proprietà' 1/2 ; e con la SUB 10 di proprietà di *** DATO OSCURATO ***

Proprietà' 1/2 e *** DATO OSCURATO *** Proprietà' 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Fermo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
ospedale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ottimo
nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media
nella media

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Attestato di Certificazione Energetica (APE) non è obbligatorio perchè trattasi di un locale di servizio non destinato a permanenza prolungata di persone.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

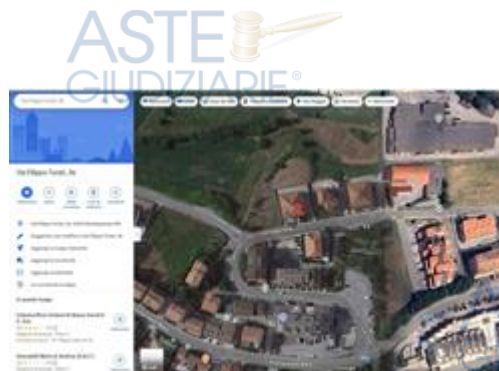
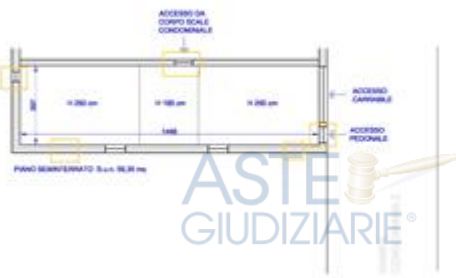
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie utile netta	59,35	x	110 %	=	65,29
Totale:	59,35				65,29

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 8 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALORI OMI

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: aste florio

Descrizione: cat C/2. L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale, sito in corte comune e che consta di piano terra (in cui insiste il sub 7 in oggetto), piano primo, piano secondo e piano terzo.

Indirizzo: 63815 Monte San Pietrangeli FM

Superfici principali e secondarie: 31

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.750,00 pari a 508,06 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: MONTEURANO

Descrizione: Box o garage in vendita a Monte Urano, CAMPO SPORTIVO Con una superficie totale di 65 metri quadrati, il box offre ampi spazi per riporre non solo l'automobile, ma anche biciclette, attrezzi e oggetti di vario genere.

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 9 di 12



Prezzo: 59.000,00 pari a 907,69 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: Bedetta Porto Sant'Elpidio

Descrizione: GARAGE AL PIANO TERRA Proponiamo in vendita a Sant'Elpidio a Mare località Cascinare garage al piano terra di mq.

Indirizzo: CASCINARE - PORTO SANT'ELPIDIO

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/02/2025

Fonte di informazione: TEMPOCASA Macerata

Descrizione: Montegranaro - in zona di fortissimo passaggio, Tempocasa Industriale Macerata propone in vendita deposito di 45 mq circa. L'immobile si sviluppa al piano terra e si presenta diviso in un unico grande locale con possibilità di costruire un bagno. Il

Indirizzo: MONTEGRANARO

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 555,56 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle entrate di Ascoli Piceno

Descrizione: Valore medio per magazzini e garage in stato conservativo normale posti nella zona perimetrica al centro storico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

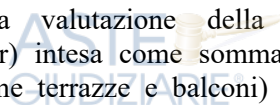
Prezzo: 575,00 pari a 575,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale del bene oggetto di esecuzione è stato determinato con il metodo di stima COMPARATIVO IN BASE AL PREZZO MEDIO, considerando nella valutazione di comparazione lo stato manutentivo degli immobili, il loro anno di costruzione, la qualità architettonica, l'ubicazione, la viabilità e possibilità di parcheggio insieme agli spazi condominiali.

Nello specifico la stima si basa sulla valutazione della superficie commerciale (desunta da misurazione laser) intesa come sommatoria delle superfici coperte, le superfici ponderate (come terrazze e balconi) e le quote percentuali delle superfici di pertinenze. La superficie commerciale equivale alla somma dei vani principali, accessori diretti, muri interni e perimetrali, e



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 10 di 12



pertinenze di uso esclusivo o di servizio o di ornamento fino al contorno esterno e fino al confine di proprietà per le aree esterne.

Inoltre, in fase di stima, si è tenuto conto delle pubblicazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) della Provincia di Ascoli Piceno. Che per tale zona attribuisce come valore commerciale, ad **posti auto coperti in stato conservativo normale**, un valore minimo pari a 400,00 €/mq e un valore massimo pari a 660,00 €/mq; quindi per un valore medio pari a **575,00 €/mq**.

Dalla comparazione dei beni, come su descritta, il **valore medio** risulta essere invece pari a **617,82 €/mq**.

Il CTU esaminato il bene che compone il lotto nelle sue peculiari caratteristiche oggettive e soggettive, tenuto conto dell'ubicazione, della viabilità, dei parcheggi e degli accessi, dei servizi offerti dalla zona, stima che il più probabile valore di mercato per i beni in oggetto sia pari a **600,00 €/mq**.

Al prezzo finale il CTU decurta un 5%, che rappresenta grossomodo, la cifra necessaria per rendere il locale autonomo riguardo gli allacci della corrente e dell'acqua.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,28 x 600,00 = **39.168,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 39.168,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.168,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEGRANARO, agenzie: DEL FERMANO, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DI ASCOLI PICENO

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	posto auto	65,28	0,00	39.168,00	39.168,00
				39.168,00 €	39.168,00 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
riduzione per rendere autonome le utenze	-5%	-1.958,40
		1.958,40 €



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

€ 3.418,00

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

€ 33.791,60

**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

Riduzione per arrotondamento:

€ 91,60

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

€ 33.700,00



data 17/02/2025



il tecnico incaricato
Monia Ferroni



tecnico incaricato: Monia Ferroni

Pagina 12 di 12

