



ASTE TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCE

GIUDIZIARIE TERZA SEZIONE CIVILE



Il Giudice dell' Esecuzione :

ASTE GIUDIZIARIE

dott.ssa Annafrancesca CAPONE

L'Esperto Estimatore :

Ing. Donato FARI

TIMBO E FIRMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2024

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Annafrancesca CAPONE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Donato Fari'

CF FRADNT60E101780D

con studio in SOGLIANO CA'VOUR (LE) VIA CAIROLLI, 31

PEC: donato.fari@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	212,10 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:	€. 105.257,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.468,00
Data della valutazione:	10/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'atto del sopralluogo risulta presente il debitore esecutato, [REDACTED] non è



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** attiva, iscritta il 07/03/2019 a Lecce ai nn. 8352 Gen. e 867 Part., a favore di



Importo ipoteca: 80.050,82.

Importo capitale: 160.101,64.

Durata ipoteca: 20 anni.

Trattasi di iscrizione ipoteca in rinnovazione.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/04/1999 a Lecce ai nn. 12039 Gen. e 1883 Part., a favore di



concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 80.050,82.

Importo capitale: 160.101,64.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:





pignoramento, trascritta il 22/02/2024 a Lecce ai nn. 6904 Gen e 5885 Part., a favore di Penelope Spv

n° 591

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
100/100, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 13/04/1999 a firma di notar Giorgio Buonerba ai nn. Rep. 40.075 di repertorio, registrato il 23/04/1999 a Lecce ai nn. 625, trascritto il 14/04/1999 a Lecce ai nn. 12038 Gen. e 9122 Part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



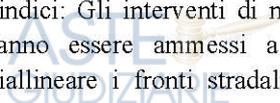
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

[REDACTED]
C.E. il 10.09.1986, rilasciata il 22/07/1987 con il n. 90/87 di protocollo.
L'immobile è privo di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.U.G. vigente, in forza di delibera delibera di Consiglio Comunale n° 72 del 30.11.2010, l'immobile ricade in zona CU5. Norme tecniche di attuazione ed indici: Gli interventi di nuova costruzione, compreso l'ampliamento di fabbricati esistenti, potranno essere ammessi a condizione che contribuiscano a ricompattare il tessuto urbano e a riallineare i fronti stradali anche mediante l'utilizzo di quinte architettoniche costituite da muri di fabbrica perimetrali della stessa altezza della nuova costruzione e comunque dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni: -





indice Iff 4 mc/mq; - rapporto di copertura pari al 60%; - altezza massima degli edifici 11,50 m.; - qualora non si costruisca sulla linea di confine il distacco minimo del fabbricato dalla suddetta linea non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dello stesso e in nessun caso minore di 5 m.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna del piano seminterrato, con realizzazione di una cantina, un w.c. e una scala per raggiungere il piano rialzato; varianti sulla distribuzione degli ambienti al piano rialzato e copertura dell'intercapedine sul lato prospiciente la particella 1202. (normativa di riferimento: d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. - Norme Tecniche di Attuazione PUG e Regolamento Edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: accertamento di conformità (art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii.). A tal proposito si vuole evidenziare che l'applicabilità dei benefici previsti dall'articolo richiamato, per il caso de quo, è però subordinata alla verifica della doppia conformità strutturale, così come prescritto nella Deliberazione della Giunta Regionale 29.11.2022, n° 1663-Allegato E, paragrafo 8. "Sanatoria strutturale". Infatti l'art. 36 consente attraverso l'istituto dell'accertamento di conformità di poter effettuare una "sanatoria a regime ordinario" anche per gli aspetti strutturali, oltre che per quelli edilizi (in cui possono ritenersi a diritto ricompresi) e urbanistici, verificando la doppia conformità delle opere. A far valere quanto sopra rappresentato il legislatore regionale richiama la sentenza n° 101 del 29.05.2013 della Corte Costituzionale. Per quanto concerne le modifiche al piano seminterrato si rende necessario ripristinare le originarie destinazioni d'uso e, semmai, conservare il solo w.c.. E' di palmare evidenza che al momento della redazione della perizia di stima i costi da sostenere per usufruire dei benefici dell'art. 36, nell'ipotesi della doppia conformità strutturale, non possono essere valutati.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica edilizia per accertamento di conformità sino al conseguimento dell'agibilità, salvo maggiori costi -non inclusi- desumibili solo a seguito della doppia verifica strutturale che richiede uno specifico calcolo strutturale : €3.500,00
- ripristino della copertura con travetti dell'intercapedine lato particella 1202: €2.500,00
- oblazione per accertamento di conformità, come da calcolo allegato: €516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le stesse difformità elencate del giudizio sulla conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova pratica catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale per variazione planimetrica con DOCFA-incluse spese: €1.700,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: un anno

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPI SALENTINA VIA PIAVE, ANGOLO VIA GOLDONI 112

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

civile abitazione a CAMPI SALENTINA via Piave, angolo via Goldoni 112, della superficie commerciale di **212,10** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà

di un piano rialzato. Il piano seminterrato è attualmente destinato a garage e parte a cantina con w.c. di pertinenza. Una scala interna conduce dal piano seminterrato al piano rialzato destinato alla residenza. Quest'ultimo si compone di un ingresso, un soggiorno, da un disimpegno comune a tre camere da letto, la cucina con bagno di pertinenza. Da una scala esterno in ferro posta sul prospetto laterale è possibile raggiungere il piano solare. L'immobile è dotato di un ampio spazio esterno di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di m 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 335 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5

Coerenze: a nord con via Piave; a sud con mappale 977; a est con mappale 1202; a ovest con via Goldoni

- foglio 40 particella 335 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq,

Coerenze: a nord con via Piave; a sud con mappale 977; a est con mappale 1202; a ovest con via Goldoni

Si precisa che la planimetria catastale del subalterno in oggetto riporta quale destinazione d'uso "parcheggio" e "locale sgombero". Di fatto lo spazio a "parcheggio" si è ridotto in quanto è stato realizzato uno spazio esterno, a discapito dello spazio "parcheggio", che consente di accedere alla cantina con annesso w.c. e scala interna per raggiungere il piano rialzato, già locale "sgombero".

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Lecce-Trepuzzi). 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: patrimonio ecclesistico-masserie-Castello Hohenstaufen, poi palazzo baronale Maremonti, ora palazzo marchesale Paladini-Enriquez (già XIII secolo, attuale: XVII secolo).



COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km 1,5 ferrovie Sud-Est

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cespite staggito si compone di un piano seminterrato e di un piano rialzato. Il piano seminterrato è attualmente destinato a garage e parte a cantina con w.c. di pertinenza. Una scala interna conduce dal piano seminterrato al piano rialzato destinato alla residenza. Quest'ultimo si compone di un ingresso, un soggiorno, da un disimpegno comune a tre camere da letto, la cucina con bagno di pertinenza. Da una scala esterno in ferro posta sul prospetto laterale è possibile raggiungere il piano solare. L'immobile è dotato di un ampio spazio esterno di pertinenza sistemato con muretti rivestiti in pietra calcarea e varie aiuole oltre a percorsi pavimentati con mattoni in ceramica. La sistemazione esterna necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il fabbricato ha una dotazione impiantistica minimale ma che comunque consente la sua conduzione dell'immobile è non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in gres. seminterrato

nella media

infissi interni: ad anta semplice e multipla realizzati in legno e vetro con grata metallica di protezione. seminterrato

nella media

rivestimento interno: posto in cantina e w.c. realizzato in ceramica. seminterrato

nella media

infissi esterni: a anta realizzati in alluminio e grata metallica. seminterrato

nella media

rivestimento interno: posto in scala interna realizzato in marmo. seminterrato

nella media

infissi interni: a un'anta e multipla realizzati in legno con vetro e avvolgibili di cui alcuni da riparare. rialzato

nella media

infissi interni: a un'anta realizzati in legno. rialzato

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica. rialzato

nella media

scale: interna con rivestimento in marmo. collegamento dal piano seminterrato al piano

nella media



rialzato

rivestimento esterno: realizzato in pietra calcarea. sistemazione esterna

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in caldaia a pellet i diffusori sono in termoconvettore conformità: da verificare. seminterrato

elettrico: autonomo, la tensione è di 220V conformità: conforme. seminterrato e rialzato

idrico: autonomo con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione non determinabile conformità: conforme. seminterrato e rialzato

fognatura: autonomo la reti di smaltimento è realizzata in tubazione in pvc con recapito in rete pubblica conformità: conforme. seminterrato e rialzato

termico: autonomo con alimentazione in stufa a pellet i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: da verificare. seminterrato e rialzato

antifurto: sensori esterni con collegamento alla centralina interna; il combinatore telefonico è assente conformità: conforme. seminterrato e rialzato

Delle Strutture:

scaie esterne: a una rampa costruite in ferro, il servoscala è assente. per accedere al piano solare



nella media

nella media

nella media

nella media



nella media

nella media

nella media

nella media



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
civile abitazione	144,00	x	100 %	=	144,00
cantina e w.c.	44,00	x	50 %	=	22,00
scivolo e scoperto di pertinenza	121,00	x	10 %	=	12,10
garage	68,00	x	50 %	=	34,00
Totale:	377,00				212,10

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il "più attendibile valore di mercato". Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI. Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale possa essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari. Per tutto questo sono stati codificati i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI affinché i dati economici in essa contenuti possano costituire, su tutto il territorio nazionale, elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili. Si precisa, pertanto, che i criteri di calcolo posti alla base della presente perizia sono stati desunti dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare", redatto in coerenza con il d.P.R. 23.03.1998, n° 138. Pertanto, per il calcolo della superficie commerciale, si assumono le seguenti ipotesi:

- la superficie commerciale è intesa come quella lorda, comprendente quindi l'area occupata da tramezzi interni, porte ed eventuali muri portanti che si trovano all'interno della planimetria dell'immobile. Le murature perimetrali di confine verso l'esterno devono essere computate fino ai primi 50 cm di spessore;
- i muri di separazione tra unità immobiliari, sia che siano muratura portante, sia no, vengono computati per metà, ma se la parete ha spessore superiore a 50 cm, si considera solo fino a 25 cm;
- il totale della superficie ottenuta è arrotondata al metro quadro (questo criterio vale specificamente per le analisi di mercato OMI: in altri contesti è accettabile che la superficie venga arrotondata alla prima cifra decimale, mentre è da ritenersi eccesso di zelo portarsi fino alla seconda cifra decimale, in quanto non vi è utilità a portare i rilievi metrici ad un livello tanto accurato da necessitare tale livello di precisione);
- laddove non siano presenti pertinenze, la superficie commerciale coincide con la superficie coperta, a meno che i muri perimetrali non abbiano spessore superiore a 50 cm;
- le pertinenze quali cantine o soffitte sono ragguagliate al 50% se direttamente comunicanti con l'unità immobiliare, ovvero al 25% se non comunicanti. Nel computare le superfici delle pertinenze, si usano le stesse regole degli immobili principali;
- i vani di altezza utile inferiore a 150 cm non concorrono al calcolo della superficie commerciale;
- le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale, a prescindere dal numero di piani collegati;
- per le pertinenze esterne tipo giardini, balconi o terrazze, vi sono computi differenziati;
- in caso di aree scoperte tipo giardini o ampi piazzali pavimentati, la superficie va ragguagliata al 10% fino a concorrenza della superficie lorda dell'unità immobiliare, mentre la restante quota deve essere ragguagliata al 2% (dunque giardini molto ampi incidono poco sul valore immobiliare);



- in caso di balconi o terrazze comunicanti, la superficie va ragguagliata al 30% per i primi 25 mq di sviluppo, e al 10% per la quota eccedente;
- in caso di balconi o terrazze non comunicanti, le percentuali di cui sopra sono ridotte della metà, quindi 15% per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente.

Il bene in esame è accatastato come un A/3 - Abitazione di tipo economico - e pertanto, secondo l'Agenzia del Territorio la categoria in esame ricomprende "Unità immobiliari appartenenti a fabbricati di economia sia per i materiali impiegati che per la finitura con impianti tecnologici limitati ai soli indispensabili". I valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), con riferimento al comune di Campi Salentina (Le); fascia/zona: Periferica/Zona, Recente espansione dell'abitato; tipologia prevalente: abitazioni civili; destinazione: residenziale; valori relativi al secondo semestre anno 2023, variano in un range pari a min €/mq 500,00 a max €/mq 630,00. I valori O.M.I. sono riferiti a immobili in condizioni "normali" di manutenzione. Considerando le reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite staggito, rilevate nel corso delle operazioni peritali, e in accordo con la prassi ormai consolidata nel campo dell'estimo, ossia di interpretare i valori O.M.I. tenuto conto di tutta una serie di caratteristiche peculiari inerenti la proprietà che si intende valutare, tali valori estimativi sono stati oggetto di rivalutazione mediante l'adozione di opportuni coefficienti di merito. Il loro impiego nei calcoli estimativi consentono al perito di perfezionare la sua valutazione e di tenere in debito conto anche della presenza di asset urbanistici di rilievo. La tabella che riporta i coefficienti di merito maggiormente impiegati nell'estimo è rintracciabile consultando il sito web all'indirizzo: <https://borsinoimmobiliare.it/guide/valutazione/come-calcolare-il-valore-delle-abitazioni/>. Tali coefficienti riguardano lo stato locativo, il piano di ubicazione, lo stato di conservazione, la luminosità, l'esposizione e vista l'età dell'edificio, e infine il tipo di riscaldamento. Ponderando per il caso de quo ciascuno di questi elementi, e attribuendo a ognuna delle predette voci una percentuale di merito, avremo, rispettivamente: 100%; 0%, -10% (manutenzione scoperto di pertinenza e alcune opere di finitura), +5%, 0%, 0% e 0%. La loro somma algebrica determina una percentuale pari al 95%, da applicarsi al valore O.M.I. scelto pari al valore medio €/mq 565,00. In definitiva, il valore assunto nei calcoli estimativi che seguono è stabilito in €/mq 535,00, in cifra tonda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 212,10 x 535,00 = **113.473,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.473,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.473,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Campi Salentina (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato di manutenzione in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria



dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Campi Salentina, agenzie: Campi Salentina, osservatori del mercato immobiliare Campi Salentina, ed inoltre: liberi professionisti operanti nel settore immobiliare



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	civile abitazione	212,10	0,00	113.473,50	113.473,50
				113.473,50 €	113.473,50 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.216,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.257,50**



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: **€. 15.788,63**

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: **€. 0,88**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.468,00**



data 10/07/2024



il tecnico incaricato
Donato Fari'

