

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2022

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MONTE SAN GIUSTO Via Luigi Longo 9, della superficie commerciale di 178,86 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La procedura riguarda un appartamento posto ai piani 3° e 4° e un garage posto al piano terra, di una palazzina a 5 piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano interrato. I beni si trovano in una zona residenziale e distano dalla piazza principale del Comune di Monte San Giusto dove si trova il municipio circa 600 mt.. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizi, esternamente in parte con muratura di mattoni a faccia vista e in parte intonacata e tinteggiata con colore verde. La palazzina è all'interno di una corte asfaltata, comune a tutti i subalterni, della superficie di mq. 1.119. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di mt. 2,90 appartamento / mt. 2,40 soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Purità sn, piano: 3-4, intestato a

Coerenze: Foglio 17 p.la 327 sub 15, aggetto su corte comune su più lati, scala comune, salvo altri

Alla Sig.ra , a seguito della morte del coniuge , era giunta la quota di 1/4 degli immobili oggetto di pignoramento, parimenti la stessa quota era giunta al figlio di entrambi , ma in seguito a: -rinuncia all'eredità da parte della figlia del de cuius (registrata all'Agenzia delle Entrate di Macerata al n. 4078 mod. Iv.in data 25/10/2012), -atto del Tribunale di Macerata rep. 1737 del 06/10/2021 che ha dichiarato unica erede del coniuge -accettazione tacita dell'eredità da parte di trascritta in data 24/12/2021 ai nn. 19327/15125, La signora risulta unica piena proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento e distinti al foglio 17 del Comune di Monte San Giusto p.la 327 subalterni 2 e 14. Catastalmente l'indirizzo risulta essere via Purità sn, mentre l'esatto indirizzo è via Luigi Longo n. 9 Monte San Giusto. L'intestazione catastale agli atti non risulta corretta con quanto disposto dal Tribunale di Macerata con atto n. 1737 del 06/10/2021 che ha dichiarato unica erede e piena proprietaria degli immobili di cui ai sub 2 e 14

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

B garage a MONTE SAN GIUSTO Via Luigi Longo 9, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

La procedura riguarda un appartamento posto ai piani 3° e 4° e un garage posto al piano terra, di una palazzina a 5 piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano interrato. I beni si trovano in una zona residenziale e distano dalla piazza principale del Comune di Monte San Giusto dove si trova il municipio circa 600 mt.. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizi, esternamente in parte con muratura di mattoni a faccia vista e in parte

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 2 di 19



intonacata e tinteggiata con colore verde. La palazzina è all'interno di una corte asfaltata, comune a tutti i subalterni, della superficie di mq. 1.119. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Purità sn, piano: T, intestato a

27/06/1942, Diritto di: Proprietà per 3/4, derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/2012 - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione Volume 9990 n. 1774 registrato in data 07/12/2012 - Voltura n. 9805.1/2012 - Pratica n. MC0160532 in atti dal 14/12/2012

Coerenze: Foglio 17 p.lla 327 sub 3, corte comune su più lati, salvo altri.

Alla Sig.ra [redacted] a seguito della morte del coniuge [redacted] era giunta la quota di 1/4 degli immobili oggetto di pignoramento, parimenti la stessa quota era giunta al figlio di entrambi [redacted] ma in seguito a: -rinuncia all'eredità da parte della figlia del de cuius (registrata all'Agenzia delle Entrate di Macerata al n. 4078 mod. Iv.in data 25/10/2012), -atto del Tribunale di Macerata rep. 1737 del 06/10/2021 che ha dichiarato [redacted] unica erede del coniuge [redacted] -accettazione tacita dell'eredità da parte di [redacted] trascritta in data 24/12/2021 ai nn. 19327/15125, La signora [redacted] risulta unica piena proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento e distinti al foglio 17 del Comune di Monte San Giusto p.lla 327 subalterni 2 e 14. Catastalmente l'indirizzo risulta essere via Purità sn, mentre l'esatto indirizzo è via Luigi Longo n. 9 Monte San Giusto. L'intestazione catastale agli atti non risulta corretta con quanto disposto dal Tribunale di Macerata con atto n. 1737 del 06/10/2021 che ha dichiarato [redacted] unica erede e piena proprietaria degli immobili di cui ai sub 2 e 14

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	207,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.228,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.228,00
Data della valutazione:	02/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Sopralluogo effettuato in data 26/09/2023 alle ore 10,00.

In data 17/08/2023 ho inviato raccomandata n. 153034196163 alla parte esecutata, presso l'indirizzo di residenza della stessa in Monte San Giusto via L. Longo n. 9, disponendo il sopralluogo presso i beni pignorati per il 09/09/2023 alle ore 9,30. In data 09/09/2023 alle ore 9.30 mi sono presentato presso i beni pignorati in Monte San Giusto via L. Longo n. 9 suonando al campanello più volte, fino alle ore 10,30, senza avere nessun tipo di risposta e quindi accesso al bene. Sono tornato sul posto un'altra

volta in data 12/09/2023 alle ore 14,30 senza avere nessun tipo di risposta al campanello e quindi accesso al bene. La raccomandata di cui sopra è stata ritirata presso l'ufficio postale di Monte San Giusto in data 21/09/2023. Ho richiesto al Giudice autorizzazione all'accesso forzoso al bene con ausilio della forza pubblica e fabbro; autorizzazione concessa dal Giudice in data 14/09/2023. In data 26/09/2023 è avvenuto l'accesso al bene, da parte dello scrivente CTU accompagnato dal Maresciallo (facente funzioni di comandante della stazione dei carabinieri di Monte San Giusto) e dall'Appuntato sempre in forza della caserma suddetta, unitamente alla parte esecutata, conosciuta ai militari dell'Arma suddetti, alla quale è stato richiesto se era possibile accedere all'immobile evitando la sostituzione della serratura da parte del fabbro. L'esecutata ha acconsentito all'effettuazione del sopralluogo presso i beni pignorati, alla stessa ho personalmente consegnato l'autorizzazione del Giudice all'accesso forzoso con ausilio della Forza Pubblica e fabbro.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/10/2023.

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 04/12/1997 a firma di Notaio Antonio Moretti ai nn. rep. 18587 di repertorio, iscritta il 05/12/1997 a Macerata ai nn. 12810/2115, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona CF: 01377380421 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per la quota di proprietà per la quota di 1/2, per la quota di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio Antonio Moretti sede di Civitanova Marche del 04/12/1997 rep. 18587.

Importo ipoteca: €. 87.797,67 (€. 170.000.000).

Importo capitale: €. 219.494,18 (€. 425.000.000).

Durata ipoteca: anni 10.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2003 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. rep. 60233 di repertorio, iscritta il 25/03/2003 a Macerata ai nn. 4202/748, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona CF: 01377380421 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/2, per diritto di proprietà per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio Moretti Antonio sede di Civitanova Marche rep. 60233 del 24/03/2003.

Importo ipoteca: €. 85.000,00.

Importo capitale: €. 170.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni n. 2 e 14.

Iscrizione presentata il 07/03/2023 presso il servizio pubblicità immobiliare di Macerata registro particolare n. 306 registro generale n. 3387 tipo di atto: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/01/2009 a firma di Notaio Morbidelli Roberto ai nn. rep. 63848/14470 di repertorio, iscritta il 16/01/2009 a Macerata ai nn. 880/124, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona CF: 01377380421 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/2, per diritto di proprietà per la quota di 1/2, quale debitore non datore di ipoteca, derivante da Concessione a garanzia di mutuo con atto notaio Morbidelli Roberto sede di Recanati rep. 63848/14470 del 14/01/2009.

Importo ipoteca: €. 115.000,00.

Importo capitale: €. 230.000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni n. 2 e 14

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/10/2013 a Macerata ai nn. 12423/1635, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona CF: 01377380421 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 3/4, per diritto di proprietà per la quota di 1/4, derivante da Decreto ingiuntivo emesso da Tribunale di Macerata in data 27/09/2013 rep. 1856/2013.

Importo ipoteca: €. 17.003,52.

Importo capitale: €. 20.000,00.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 25/11/2014 a Macerata ai nn. 12764/1713, a favore di Equitalia Centro Spa sede di Firenze , contro derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo emesso da Equitalia Centro Spa sede di Firenze in data 24/11/2014 rep. 284/6314.

Importo ipoteca: €. 37.492,08.

Importo capitale: €. 74.984,16.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2003 a firma di Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche ai nn. 60233 di repertorio, iscritta il 07/03/2023 a Macerata ai nn. 3387/306, a favore di Banca delle Marche Spa sede di Ancona CF: 01377380421 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/1; quale terzo datore d'ipoteca per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ipoteca in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo con atto notarile del Notaio Moretti Antonio di Civitanova Marche rep. 60233 del 24/03/2023.

Importo ipoteca: €. 170.000,00.

Importo capitale: €. 85.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 P.lla 327 subalterni 2 e 14.

Trattasi di rinnovazione dell'iscrizione in data 25/03/2003 ai nn. 4207/748

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/06/2022 a Macerata ai nn. 10138/7439, a favore di Purple SPV Srl con sede in Conegliano CF: 04846340265 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Macerata in data 08/06/2022 rep. 1682.

La formalità è riferita solamente a Immobili distinti al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

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:

In sede di sopralluogo, la parte esecutata ha dichiarato che non vi è un condominio costituito e che le pulizie delle parti comuni vengono fatte direttamente dai condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Verifica ispezioni contenute nel fascicolo in atti di Codesto Tribunale presentate da parte procedente e ispezioni ipotecarie, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare, effettuate in data 02/10/2023.

Alla Sig.ra [redacted] a seguito della morte del coniuge [redacted] era giunta la quota di 1/4 degli immobili oggetto di pignoramento, parimenti la stessa quota era giunta al figlio di entrambi ma in seguito a:

-rinuncia all'eredità da parte della figlia del de cuius (registrata all'Agenzia delle Entrate di Macerata al n. 4078 mod. lv.in data 25/10/2012),

-atto del Tribunale di Macerata rep. 1737 del 06/10/2021 che ha dichiarato [redacted] unica erede del coniuge [redacted]

-accettazione tacita dell'eredità da parte di [redacted] trascritta in data 24/12/2021 ai nn. 19327/15125,

La signora [redacted] risulta unica erede di [redacted] e piena proprietaria per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento e distinti al foglio 17 del Comune di Monte San Giusto p.lla 327 subalterni 2 e 14.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2.

Immobili pignorati e costituiti da unità immobiliari distinte al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

per la quota di 1/2, in forza di atto Tribunale di Macerata rep. 1737 del 06/10/2021, trascritto il 24/12/2021 a Macerata ai nn. 19327/15125

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 (fino al 30/01/2012).

Immobili pignorati e costituiti da unità immobiliari distinte al foglio 17 p.lla 327 subalterni 2 e 14

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito dell'incarico ottenuto ho provveduto a richiedere, all'Ufficio Tecnico Area Urbanistica del Comune di Monte San Giusto, accesso agli atti che è stato protocollato con n. 7155 del 24/05/2023, dopo numerosi solleciti telefonici ho inviato un sollecito tramite pec che è stato protocollato con n. 10746 del 17/07/2023. Sono proseguiti altri solleciti telefonici e finalmente la documentazione urbanistica è stata inviata al sottoscritto tramite posta elettronica in data 05/09/2023.

Dai documenti urbanistici ricevuti (licenze, progetti), dalle planimetrie catastali e dal sopralluogo effettuato in data 26/09/2023 è emerso che vi sono delle difformità riguardanti l'appartamento (sub 14) di seguito indicate:

1)-tramezzo non presente sul posto nel locale sala (entrando nell'appartamento il primo locale a sinistra), mentre tale tramezzo è presente nel progetto autorizzato dal Comune e nella planimetria catastale, oltre ad altre piccole difformità di posizionamento aperture interne; tali difformità sono sanabili con pratica CILA "tardiva" art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001 con sanzione e diritti di segreteria pari a circa €. 1.100,00 e spese tecniche per pratiche urbanistica e catastale pari a circa €. 2.300,00 oltre imposte come per legge. Per un totale di €. 3.400,00 oltre imposte. La presentazione della CILA tardiva va a "sanare" e regolarizzare la mancata presentazione della CILA ordinaria, previo pagamento di sanzione pecuniaria di mille euro; ovviamente questa somma non è una oblazione e quindi l'illecito edilizio non ha rilevanza e sanzione penale.

2)-esternamente di fronte al bagno con la porta finestra vi è una loggia della quale è stata chiusa l'unica parte aperta mediante struttura in alluminio e vetro. La definizione di loggia è la seguente: "elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. un edificio o su una sua porzione". La loggia in questione originaria della costruzione della palazzina già costituisce volumetria e quindi la chiusura dell'apertura frontale così come realizzata interessa il prospetto della palazzina e per realizzarla regolarmente sarebbe stata necessaria la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) in base all'art. 22 del DPR 380/2001; viceversa in questo caso tale difformità è sanabile con Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria art. 37 comma 1 DPR 380/2001, con sanzione minima imposta da parte del Comune di circa €. 516,00 anche se ultimamente viene da più Comuni equiparata a quella della CILA pari a €. 1000,00, pertanto si applica la sanzione di livello più alto nei conteggi della presente relazione oltre alle spese tecniche per pratiche urbanistica e catastale pari a circa €. 2.800,00 oltre imposte ed iva, per un totale di €. 3.800,00 oltre imposte.

Infine si precisa che nel locale cucina (entrando nell'appartamento il primo locale a destra) vi sono due porte finestre così come rappresentate nella planimetria catastale, mentre nella planimetria di progetto di cui alla licenza 4164 pratica 99-72 una delle due finestre era in altra posizione. Tuttavia nella variante successiva approvata da parte del Comune con licenza n. 4407 pratica 76-73 nei prospetti di progetto le finestre erano rappresentate così come sul posto e come riportate nella planimetria catastale, e successivamente era stata rilasciata anche l'agibilità da parte del Comune. Pertanto questo aspetto è da ritenere conforme alle norme urbanistico-edilizie.

Riguardo il locale garage sub 2 non vi sono difformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza per esecuzione lavori edili N. 99/72-4164, intestata a Paoletti Alfonso, per lavori di Costruzione fabbricato urbano plurifamiliare, rilasciata il 02/04/1973 con il n. 99/72-4164 di protocollo, agibilità del 21/07/1975 con il n. 99/72 di protocollo

Licenza per esecuzione lavori edili N. 76/73-4407, intestata a Paoletti Alfonso, per lavori di Variante progetto principale di cui alla pratica principale n. 99/72, rilasciata il 04/02/1974 con il n. 76/73-4407 di protocollo, agibilità del 21/07/1975 con il n. 99/72 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B – ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - art. 19 (sottozona B2). Norme tecniche di attuazione ed indici: DEFINIZIONE: Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico. Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/'68. Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3. DESTINAZIONI D'USO GENERALI: All'interno delle zone B sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso definite al precedente art. 9 ai punti: 1 - 2 - 4 - 5 - 6 - 7 - 11 - 12 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 25 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33. All'interno delle zone B, fatta eccezione per gli edifici esclusivamente destinati ad attività ricettive (art.9 punti 4 e 5), la superficie utile lorda (SUL) destinata alla residenza non potrà essere inferiore al 75% della SUL di ogni singolo edificio. Tale rapporto percentuale dovrà essere tenuto presente in ogni intervento edilizio, comprese le variazioni di destinazione d'uso. Quando la

percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità. (D.G.P. n. 74 del 05/03/09) All'interno delle zone B, gli edifici con destinazione d'uso commerciale dovranno essere dotati di parcheggi privati in misura pari al 40 % della Superficie Utile Lorda, e comunque non inferiori a 1 mq per 10 mc di costruzione (art. 62 comma 1° del REC). Qualora l'esercizio commerciale, per dimensione, rientri nelle categorie di cui alla L.R. 26/99 va applicata la norma regionale.(D.G.P. n. 74 del 05/03/09)

NORME GENERALI: 1. Qualora all'interno delle zone B perimetrate nelle tavole di Piano siano incluse le sedi stradali pubbliche, di uso pubblico, private, consortili, ecc., la superficie di queste ultime non potrà essere utilizzata nel calcolo della volumetria. 2. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati ai sensi della normativa nazionale vigente in materia di inquinamento acustico ed elettromagnetico. 3. Le costruzioni dovranno essere tenute a distanza di metri 5, oltre che dalla linea di separazione delle diverse proprietà esistenti, dalla delimitazione di zona di PRG solo in corrispondenza dei diversi lotti o comparti dei piani attuativi nonché dalla linea di delimitazione di aree pubbliche per servizi o attrezzature individuata negli strumenti urbanistici". (D.G.P. n. 74 del 05/03/09). 4. Per limitare l'impatto visivo degli edifici la lunghezza massima dei medesimi non dovrà eccedere la misura di ml 30.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area AVD – R3 del PAI (Aree di Versante in Dissesto elevato) sono soggette alle seguenti prescrizioni, ai sensi dell'Art.12 delle NTA del PAI: In tali aree sono consentiti: a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione; b) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente; c) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475; d) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità gravitativa della zona; e) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità della zona; f) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; g) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; h) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento. Le zone urbanizzate ricadenti all'interno dell'area esondabile individuata dal PAI sono soggette alle prescrizioni contenute nell'art.9 delle NTA del PAI, integrative di quelle di cui all'art.7 delle stesse: In tali aree sono consentiti: a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 475, senza aumenti di superficie e volume e nel rispetto della destinazione d'uso esistente; b) gli interventi di ristrutturazione edilizia e di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, così come definiti alla lettera d) dell'art.31 della L. 5 agosto 1978, n. 475; c) gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona; d) la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con la pericolosità idraulica della zona; e) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica; f) gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo dei beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela; g) gli interventi relativi ad attività di tempo libero compatibili con la pericolosità gravitativa della zona, che non comportino edificazione, purché siano attivate opportune misure di allertamento; h) limitatamente alle aree AIN-R3, AIN-R2, AIN-R1, gli interventi di demolizione con ricostruzione senza aumenti di superficie e volume, anche con cambi di destinazione d'uso, purché non comportino un aumento del carico antropico e siano compatibili con la pericolosità idraulica della zona. ART. 19.1 -

SOTTOZONE B1, B2 e B3: DEFINIZIONE: Parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con un assetto urbanistico definito. ATTUAZIONE DEL PRG: Il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata. CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno delle sottozone B1, B2e B3 sono ammessi i seguenti interventi: - manutenzione ordinaria; - manutenzione straordinaria; - ristrutturazione edilizia; - restauro e risanamento conservativo; - demolizione con ricostruzione; - nuove costruzioni su lotti liberi. Per gli edifici ridotti allo stato di rudere, valgono le norme di cui al precedente art. 13. INDICI E PARAMETRI: SOTTOZONE B1 If - indice fondiario = da 1,0 a 1,5 mc./mq. Hmax - altezza massima = 9,0 ml. dc - distanza dai confini = 5,00 ml. df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml. è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza. ds - distanza dalle strade 5,00 ml. SOTTOZONE B2 If - indice fondiario = 2,5 mc/mq Hmax - altezza massima = 9,0 ml. dc - distanza dai confini = 5,00 ml. df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml. è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza. ds - distanza dalle strade 5,00 ml. SOTTOZONE B3 If - indice fondiario = 3,00 mc/mq Hmax - altezza massima = 10,00 ml. dc - distanza dai confini = 5,00 ml. df - distanza dai fabbricati = 10,00 ml. è ammessa la costruzione in aderenza su parete o porzione di parete preesistente a confine previa presentazione di un progetto unitario esteso agli edifici da realizzare in aderenza. ds - distanza dalle strade 5,00 ml.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage subalterno 2

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-tramezzo non presente sul posto nel locale sala (entrando nell'appartamento il primo locale a sinistra), mentre tale tramezzo è presente nel progetto autorizzato dal Comune e nella planimetria catastale, oltre ad altre piccole difformità di posizionamento aperture interne; tali difformità sono sanabili con pratica CILA "tardiva" art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001; 2)-chiusura loggia posta di fronte al bagno con struttura in alluminio e vetro, tale difformità è sanabile con Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria art. 37 comma 1 DPR 380/2001.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1)-tramezzo non presente sul posto nel locale sala (entrando nell'appartamento il primo locale a sinistra), mentre tale tramezzo è presente nel progetto autorizzato dal Comune e nella planimetria catastale, oltre ad altre piccole difformità di posizionamento aperture interne; tali difformità sono sanabili con pratica CILA "tardiva" art. 6 bis comma 5 DPR 380/2001; 2)-chiusura loggia posta di fronte al bagno con struttura in alluminio e vetro, tale difformità è sanabile con Segnalazione Certificata di inizio attività (SCIA) in sanatoria art. 37 comma 1 DPR 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione e diritti di segreteria Comunali per CILA tardiva: €1.100,00
- Spese tecniche per pratica urbanistica per CILA tardiva: €2.000,00
- Sanzione per SCIA in sanatoria: €1.000,00
- Spese tecniche per pratica urbanistica per SCIA in sanatoria: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento subalterno 14

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata intestazione catastale agli atti in quanto come da atto del Tribunale di Macerata n. 1737 del 06/10/2021 la Sig.ra Gualtieri Vilma risulta essere unica erede
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza all'Agenzia del Territorio per la rettifica dell'intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di rettifica intestazione: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Questa situazione è riferita solamente a garage subalterno 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: -difformità interne di tramezzi e aperture, chiusura loggia, - errata intestazione catastale agli atti in quanto come da atto del Tribunale di Macerata n. 1737 del 06/10/2021 la Sig.ra Gualtieri Vilma risulta essere unica erede

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Pratica DOCFA di variazione catastale subalterno 14, - Istanza rettifica intestazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione e presentazione pratica Docfa comprensiva di nuova planimetria catastale comprensiva di diritti catastali: €.600,00
- Istanza per rettifica intestazione: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento subalterno 14

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage subalterno 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia appartamento subalterno 14

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

Questa situazione è riferita solamente a appartamento subalterno 14

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage e appartamento subalterni 2 e 14

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a garage e appartamento subalterni 2 e 14

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA LUIGI LONGO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE SAN GIUSTO Via Luigi Longo 9, della superficie commerciale di **178,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

La procedura riguarda un appartamento posto ai piani 3° e 4° e un garage posto al piano terra, di una palazzina a 5 piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano interrato. I beni si trovano in una zona residenziale e distano dalla piazza principale del Comune di Monte San Giusto dove si trova il municipio circa 600 mt.. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizi, esternamente in parte con muratura di mattoni a faccia vista e in parte intonacata e tinteggiata con colore verde. La palazzina è all'interno di una corte asfaltata, comune a tutti i subalterni, della superficie di mq. 1.119. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di mt. 2,90 appartamento / mt. 2,40 soffitta. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 846,99 Euro, indirizzo catastale: Via Purità sn, piano: 3-4, intestato a

PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/2012 - UU Sede MACERATA (MC)
Registrazione Volume 9990 n. 1774 registrato in data 07/12/2012 - Voltura n. 9805.1/2012 - Pratica n. MC0160532 in atti dal 14/12/2012

Coerenze: Foglio 17 p.la 327 sub 15, oggetto su corte comune su più lati, scala comune, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.





foto corridoio ingresso con porta accesso



foto camera



foto camera



foto bagno con finestra



foto bagno con porta finestra



foto cucina

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 Macerata, Montegranaro, Civitanova Marche). 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: Macerata, Civitanova Marche, Riviera del Conero.





vista esterna della parete frontale della palazzina

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
COLLEGAMENTI
GIUDIZIARIE.it

aeroporto distante Aeroporto di Ancona Falconara
km. 70
autostrada distante Casello A/14 Civitanova
Marche km. 18
superstrada distante SS 77 var della Val di Chienti
km 7
porto distante Porto turistico Civitanova Marche
km. 20
ferrovia distante Stazione FF.SS. di Civitanova
Marche km. 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene pignorato si compone dei seguenti vani: ingresso/corridoio, cucina, sala, bagno, cameretta, n. 3 camere, bagno, n. 3 balconi, soffitta (la soffitta si trova al piano 4 proprio sopra la cucina, l'accesso alla soffitta avviene dal vano scale comune). L'accesso all'appartamento avviene dal vano scale comune a tutti gli appartamenti, la palazzina non è dotata di ascensore.

Le finiture interne dell'immobile sono le seguenti:

infissi interni (porte) in legno, infissi esterni (finestre e porte finestre) in legno con vetri di tipo singolo con tapparelle in pvc, si precisa che le camere sono dotate anche di infisso in alluminio e vetro aggiuntivo posto esternamente a quello in legno, portone di ingresso in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica nel corridoio nella cucina nella sala e nei bagni, pavimenti in parquet di legno nelle 3 camere e in moquette nella cameretta, rivestimento cucina in piastrelle di ceramica così come quelli dei bagni, impianti (idrico-termico-elettrico) sottotraccia, impianto termico composto da caldaia posta nel terrazzo fronte bagno e alimentata da gas metano proveniente dalla rete cittadina e radiatori in ghisa. Internamente l'appartamento è intonacato e tinteggiato. Dal balcone di grandi dimensioni posto a est si gode di un'ottima vista fino al mare. Non si è potuto accedere alla soffitta perché la parte eseguita non aveva in sede di sopralluogo le chiavi della porta di accesso.

Lo stato di conservazione del bene è buono tenendo conto della vetustà dello stesso.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 13 di 19





foto sala



foto camera



foto balcone posto di fronte la cucina



foto finestra della soffitta posta sopra la cucina



foto accesso porta soffitta (prima a sinistra)



foto loggia chiusa

CLASSE ENERGETICA:

[49.880,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230929-043031-90158 registrata in data 29/06/2023

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
Superficie commerciale appartamento piano 3°	160,00	x	100 %	=	160,00

Superficie commerciale balcone piano 3°	8,70	x	30 %	=	2,61
Superficie commerciale balcone piano 3°	4,10	x	30 %	=	1,23
Superficie commerciale balcone (fino a 25mq.) piano 3°	25,00	x	30 %	=	7,50
Superficie commerciale balcone (eccedente i 25 mq.) piano 3°	7,64	x	10 %	=	0,76
Superficie commerciale soffitta piano 4°	27,04	x	25 %	=	6,76
Totale:	232,48				178,86

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale = Superficie commerciale mq. 178,864 x quotazione €/mq. 900,00 = €. 160.977,60 arrotondati a €. 160.778,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: 160.778,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 160.778,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 160.778,00

BENI IN MONTE SAN GIUSTO VIA LUIGI LONGO 9

GARAGE

DI CUI AL PUNTO B

garage a MONTE SAN GIUSTO Via Luigi Longo 9, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

La procedura riguarda un appartamento posto ai piani 3° e 4° e un garage posto al piano terra, di una palazzina a 5 piani fuori terra (compresa la soffitta) e un piano interrato. I beni si trovano in una zona residenziale e distano dalla piazza principale del Comune di Monte San Giusto dove si trova il municipio circa 600 mt.. La struttura portante della palazzina è in muratura con solai in latero-cemento e manto di copertura in laterizi, esternamente in parte con muratura di mattoni a faccia vista e in parte intonacata e tinteggiata con colore verde. La palazzina è all'interno di una corte asfaltata, comune a tutti i subalterni, della superficie di mq. 1.119. La palazzina non è dotata di ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 327 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 25 mq, rendita 54,23 Euro, indirizzo catastale: Via Purità sn, piano: T, intestato a

CAUSA DI MORTE) del 30/01/2012 - UU Sede MACERATA (MC) Registrazione Volume 9990 n. 1774 registrato in data 07/12/2012 - Voltura n. 9805.1/2012 - Pratica n. MC0160532 in atti dal 14/12/2012

Coerenze: Foglio 17 p.lla 327 sub 3, corte comune su più lati, salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



vista interna garage

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 Macerata, Montegranaro, Civitanova Marche). 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: Macerata, Civitanova Marche, Riviera del Conero.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 16 di 19





vista esterna della parete frontale della palazzina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Ancona Falconara
km. 70
autostrada distante Casello A/14 Civitanova
Marche km. 18
superstrada distante SS 77 var della Val di Chienti
km 7
porto distante Porto turistico Civitanova Marche
km. 20
ferrovia distante Stazione FF.SS. di Civitanova
Marche km. 20



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene adibito a garage ha accesso direttamente dalla corte della palazzina, l'accesso al bene avviene da una porta avvolgibile in lamiera, gli infissi delle due finestre presenti sono in ferro con vetri di tipo singolo, il pavimento è in marmette di graniglia, è presente impianto elettrico di illuminazione del tipo sottotraccia, internamente il locale è intonacato e tinteggiato. Lo stato di conservazione del bene è buono tenendo conto della vetustà dello stesso.

Per il bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto essendo un garage, come tale non deve garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

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*

deserizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale garage	29,00	x	100 %	=	29,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 17 di 19



Totale:	29,00	29,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore commerciale = Superficie commerciale mq. 29,00 x quotazione €/mq. 450,00 = €. 13.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 13.050,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 13.050,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 13.050,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto debitamente conto dell'insieme di parametri costitutivi di valore dei beni in esame, sulla scorta di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, andamento del mercato immobiliare, in intorno zonale circostante quello di dislocazione dell'immobile, il sottoscritto ritiene che il più probabile valore medio di mercato sia di €/mq. 900,00 per l'appartamento di cui al sub 14 e €/mq. 450,00 per il garage di cui al sub 2, adottando come riferimento il metro quadrato di superficie ragguagliata considerando nel prezzo i diritti sui beni comuni che sono: la corte, le scale di accesso, il locale centrale termica, il locale autoclave, per l'appartamento, la corte e le scale di accesso per il garage. Le superfici, al lordo delle murature perimetrali, sono state desunte dalle planimetrie catastali e dalle planimetrie delle concessioni rilasciate dal Comune di Monte San Giusto, non prima di averne constatato la rispondenza sui luoghi durante il sopralluogo effettuato in data 26/09/2023.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Monte San Giusto, agenzie: Macerata, Monte San Giusto, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsino Immobiliare, conoscenza diretta del mercato

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:

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 18 di 19

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	178,86	0,00	160.778,00	160.778,00
B	garage	29,00	0,00	13.050,00	13.050,00
				173.828,00 €	173.828,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 166.228,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 166.228,00

data 02/10/2023

il tecnico incaricato
Marco Morbidelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Marco Morbidelli
Pagina 19 di 19