

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

Dott.sa Maria Rosaria Sciarpa

ASTE
GIUDIZIARIE®

CUSTODE:

Avv. Marta Miglioli

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/01/2026

creata con Tribù Office 6

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTALEGALE.NET

ASTE
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

Ettore Baldini

CF:BLDTTR60S30G535E

con studio in PIACENZA (PC) via Santa Franca

telefono: 0523338704

fax: 0523343749

email: ettore.baldini@yahoo.it

PEC: ettore.baldini@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Ettore Baldini

Pagina 1 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 117/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

deposito ad uso "magazzino" sito in loc. San Nicolò di Rottofreno, Via Reggio Calabria snc, in località Palazzina.

L'immobile ha superficie commerciale di **175,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di capannone, a destinazione di "deposito", ed è posta al piano terra, con accesso da Via Reggio Calabria tramite area scoperta esclusiva.

Esso presenta una doppia altezza: nella zona di ingresso cm 750 nella parte posteriore cm. 440, entrambe di superficie mq 87,5 circa ciascuna.

La porzione ad altezza ridotta (cm. 440) presenta, a piano primo, una porzione di pertinenza all'immobile confinante (sub. 18)

Si precisa che, all'interno dell'unità è **presente un passaggio che collega direttamente l'unità con quella confinante, sub. 18 di proprietà Graphic Service PC srl; la stessa Graphic Service, inoltre, ha parzialmente occupato l'immobile con alcune attrezzature, stoccate all'interno dell'immobile dal mese di novembre 2022**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 685 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Reggio Calabria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 7.11.2017 derivante da aggiornamento ANSC
Coerenze: l'unità confina a est con sub. 5, a sud con sub. 18 a ovest con sub. 1 (passaggio comune, BCNC ai sub. 3-14-5-6-8-11-17-18) a nord con Via Reggio Calabria.
L'immobile risulta tuttora "in corso di costruzione"

Complesso immobiliare realizzato sulla particella 685 del fg. 16 -Ente Urbano di mq 6.363

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra (in alcune unità 2 piani) , senza interrato

Immobile costruito nel 2006, con variante del 2007.

A.1

altro terreno, composto da area scoperta di pertinenza, identificato con il numero 685 sub. 3.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

175,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.900,00
Data di conclusione della relazione:	26/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla società *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, ma stabilita da accordi verbali con la ditta proprietaria.

La detenzione è iniziata il 01/11/2022.

La [REDACTED] ha adibito l'immobile a "magazzino" di deposito attrezzature e materiali di varia natura.

La suddetta società è proprietaria della porzione di capannone che confina, a sud, con l'immobile oggetto della presente, ossia il subalterno 18; tra le due unità è anche presente un collegamento diretto aperto che mette in comunicazione i due immobili, il tutto come si evince dalle planimetrie allegate.

Si precisa che la [REDACTED] ha effettuato alcune opere di manutenzione alla copertura dell'edificio e ha realizzato in toto l'impianto elettrico riscontrato nella porzione oggetto della presente procedura. L'impianto elettrico dell'unità è allacciata al contatore che alimenta l'impianto dell'unità [REDACTED].

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 **giudiziale** attiva, in data 01/09/2017 da Agenzia delle Entrate ai nn. 1915/7917 di repertorio, iscritta il 04/09/2017 a Piacenza ai nn. 11215/1583, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossione.

Importo ipoteca: 58.316,06.

Importo capitale: 29.158,03.

La formalità è riferita all'unità immobiliare Fg. 16 part. 685 sub. 3

ipoteca **volontaria** attiva, in data 25/06/2013 Atto Notaio Ferrerio ai nn. 98216/16624 di repertorio, iscritta il 26/06/2013 a Piacenza ai nn. 6979/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: 90.000.

Importo capitale: 55.514,38.

La formalità è riferita all'unità immobiliare Fg. 16 part. 685 sub. 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, in data 14/10/2024 da UNEP c/o Tribunale di Piacenza ai nn. 2786 di repertorio, trascritta il 18/11/2024 a Piacenza ai nn. 16000/12329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita alla particella 685 sub. 3 del fg. 16

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:

Come evidenziato nell'apposito capitolo, la società [REDACTED] occupa l'immobile, a seguito di accordi verbali con la proprietà, dal mese di novembre 2022

La [REDACTED] ha realizzato in toto l'impianto elettrico e anti intrusione che è presente nell'unità, ed ha presentato una serie di fatture a conferma dei lavori eseguiti.

La suddetta società, pertanto, ha il diritto di recuperare l'impianto.

L'unità immobiliare oggetto della presente è pertanto da intendersi DEL TUTTO PRIVA DI IMPIANTI.

Si precisa, inoltre, che la [REDACTED] ha effettuato interventi di manutenzione straordinaria alla copertura (parte di essa, infatti, insiste sulla porzione a P1 di sua proprietà), di sigillatura dei pannelli e imbiancatura dei locali, necessaria per ripristinare le pareti dopo aver eliminato le cause di infiltrazioni dal tetto.

Ha inoltre provveduto a rimuovere macerie che erano accatastate nell'area scoperta di pertinenza esclusiva.

Il tutto per un costo di circa €. 12.000, la metà dei quali dovrebbero essere computati a carico della ditta esecutata, poichè i lavori sono stati necessari per mantenere l'immobile in condizioni di manutenzione ottimali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio Rocca con sede in Fiorenzuola D'Arda del 07/07/2008 rep. nn. 55577/23221

Acquisto da [REDACTED], atto registrato il 11/07/2008 a Fiorenzuola al nn. 1950, trascritto il 14/07/2008 a Piacenza ai nn. 12188/7963.

L'immobile è stato ceduto privo di impianti

Prezzo indicato in atto €. 100.000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita Notaio Rocca con sede in Fiorenzuola d'Arda stipulato il 11/10/2006 da Immobiliare Palazzina srl ai nn. 51634/20649 di repertorio.

Atto registrato il 19/10/2006 a Fiorenzuola d'Arda al nn. 1858, trascritto il 19/10/2006 a Piacenza ai nn. 16316/10669.

L'Atto si riferisce alla vendita del terreno edificabile (part. 632 del fg. 16) in loc. Palazzina compreso nella lottizzazione "Comparto 2"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/06 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione capannone, presentata il 18/08/2006, rilasciata il 14/12/2006 con il n. 30/06 di protocollo.

La concessione riguarda la realizzazione di 7 unità immobiliari.

Relativamente all'unità oggetto della presente procedura non è mai stata presentata la "fine lavori" e pertanto l'immobile è formalmente tuttora "in corso di costruzione"

Concessione edilizia N. 55/07, variante della precedente 30/06, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/12/2007 con il n. 1256 di protocollo, rilasciata il 18/02/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

La concessione riguarda la realizzazione di 7 unità immobiliari. Relativamente all'unità oggetto della presente procedura non è mai stata presentata la "fine lavori" e pertanto l'immobile è tuttora formalmente "in corso di costruzione"

La pratica strutturale che riguarda l'intero complesso è completa; il collaudo è agli Atti del Comune di Rottofreno al prot. 1488 del 26.02.2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ambiti produttivi di carattere sovracomunale -AP2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

RUE art. 32.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'immobile non è conforme ai provvedimenti autorizzativi che l'hanno interessato, in particolare alla

CE 55/07, variante della CE originaria n. 30/06, per "mancata realizzazione" della porzione ad uso commerciale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCEA

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di SCEA: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Occorre regolarizzare la situazione urbanistica con la redazione di pratica SCEA, dando atto della mancata realizzazione delle pareti che, nello stato progettuale, dovevano essere adibite ad attività commerciale (per circa 44 mq).

Il tutto senza alcuna sanzione, essendo tale variazione avvenuta nel 2007 (quindi oltre di 10 anni da data attuale) Se, viceversa, si rendesse necessario ripristinare l'immobile con la porzione ad attività commerciale sarà possibile redigere una pratica SCIA, inserendo le modifiche stabilite dalla Concessione originaria, ovvero anche con diversa distribuzione, da valutare in base alle esigenze della proprietà.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità è identificata con il numero di particella 685 sub. 3 del fg. 16, essa risulta formalmente **in corso di costruzione**. Allo stato attuale mancano, pertanto, i dati di classamento e la planimetria.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di DOCFA previo rilievo: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Occorre contestualmente regolarizzare anche la situazione urbanistica, al fine di rendere lo stato dell'immobile conforme con la planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta provvisto di impianto elettrico e anti intrusione, ma esso è stato realizzato integralmente a cura e spese della ██████████, società che occupa l'immobile.

L'immobile -ai fini della vendita- deve pertanto essere considerato PRIVO DI IMPIANTO ELETTRICO e, più in generale, di ogni tipo di impianto

BENI IN ROTTOFRENO VIA REGGIO CALABRIA SNC, FRAZIONE SAN NICOLÒ,
QUARTIERE LOCALITÀ PALAZZINA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito ad uso "magazzino" sito in loc. San Nicolò di Rottofreno, Via Reggio Calabria snc, in località Palazzina.

L'immobile ha superficie commerciale di **175,00 mq**

per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di capannone, a destinazione di "deposito", ed è posta al piano terra, con accesso da Via Reggio Calabria tramite area scoperta esclusiva.

Esso presenta una doppia altezza: nella zona di ingresso cm 750 nella parte posteriore cm. 440, entrambe di superficie mq 87,5 circa ciascuna.

La porzione ad altezza ridotta (cm. 440) presenta, a piano primo, una porzione di pertinenza all'immobile confinante (sub. 18)

Si precisa che, all'interno dell'unità è presente un passaggio che collega direttamente l'unità con quella confinante, sub. 18 di proprietà [REDACTED]; la stessa [REDACTED] inoltre, ha parzialmente occupato l'immobile con alcune attrezzature, stoccate all'interno dell'immobile dal mese di novembre 2022

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 685 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Reggio Calabria, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 7.11.2017 derivante da aggiornamento ANSC
Coerenze: l'unità confina a est con sub. 5, a sud con sub. 18 a ovest con sub. 1 (passaggio comune, BCNC ai sub. 3-14-5-6-8-11-17-18) a nord con Via Reggio Calabria.
L'immobile risulta tuttora "in corso di costruzione"

Complesso immobiliare realizzato sulla particella 685 del fg. 16 -Ente Urbano di mq 6.363

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra (in alcune unità 2 piani) , senza interrato

Immobile costruito nel 2006, con variante del 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di San Nicolò, in un'area a prevalente destinazione artigianale.

Il traffico nella zona è scorrevole, ampia possibilità di parcheggio nell'area scoperta adiacente al capannone.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da una porzione di capannone, a destinazione di deposito, ed è posta al piano terra, con accesso da Via Reggio Calabria snc tramite area scoperta di proprietà, dotata di un cancello metallico pedonale ed uno carrabile.

Il complesso immobiliare, edificato nel 2006 (con diverse varianti successive che hanno interessato alcune porzioni) è costituito da n. 7 porzioni di capannone

L'unità in oggetto presenta una doppia altezza: nella zona di ingresso cm 750 nella parte posteriore cm. 440, entrambe di superficie mq 87,5 circa.

La porzione ad altezza ridotta (cm. 440) presenta, a piano primo, una porzione di immobile di altra proprietà (sub. 18 in capo a [redacted])

La struttura del complesso di cui fa parte l'unità è prefabbricata, con travi, pilastri, tegoli di divisione fra l PT e P1, mensole per la possibile futura posa di carroponte, i pannelli di tamponamento sono in graniglia di cemento.

Le finiture sono essenziali, è presente solo una pavimentazione in ceramica, serramenti comuni e a nastro in alluminio.

Si precisa che, all'interno dell'unità è presente un passaggio che collega direttamente l'unità con quella confinante, sub. 18 di proprietà [redacted]; la stessa [redacted], inoltre, ha parzialmente occupato l'immobile con alcune attrezzature, stoccate all'interno dell'immobile a partire dal mese di novembre 2022.

Inoltre l'impiantistica presente nell'immobile, costituita da un impianto di illuminazione e dall'impianto anti intrusione è stata realizzata a cura e spese di [redacted] e come si evince dall'elenco delle fatture che la stessa Società ha messo a disposizione. La citata impiantistica, essendo stata realizzata de soggetti terzi, dovrà essere rimossa all'atto della vendita.

La ██████████ ha inoltre realizzato alcuni interventi di manutenzione straordinaria alla copertura, che manifestava problemi di tenuta con interessamento della porzione a primo piano, sovrastante -in parte- all'immobile oggetto della presente procedura, e ha provveduto a rimuovere materiali generici che erano depositati nell'area scoperta.

Si sottolinea che, all'atto del Rogito di acquisto, l'immobile era stato compravenduto "privo di impianti"

Come si evince dalle pratiche edilie agli atti, l'immobile non è conforme a quanto autorizzato, in quanto non è stata realizzata la parte destinata a "attività commerciale" e i relativi servizi igienici, come si evince dalla documentazione grafica allegata.

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
capannone ad uso deposito	175,00	x	100 %	=	175,00
Totale:	175,00				175,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area scoperta di pertinenza, identificato con il numero 685 sub. 3.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area scoperta	70,00	x	10 %	=	7,00
Totale:	70,00				7,00

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: 19/02/2020

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 24/2010

Descrizione: Capannone con annessi uffici, 1

Indirizzo: Via Bonina snc Rottofreno, PC

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 220.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 220.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 868.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si precisa che, nella stima, non si è tenuto conto del valore dell'impianto elettrico e dell'impianto anti-intrusione (circa €. 5.000) poichè dette opere sono state realizzate a cura e spese della società Graphic Service.

L'impianto anti intrusione, in particolare, è stato realizzato per salvaguardare la porzione di proprietà della Graphic Service dato che, come detto, essa è direttamente collegata con l'unità oggetto della presente procedura.

La stessa società ha realizzato opere di manutenzione straordinaria, principalmente per ripristinare la sigillatura dei pannelli, per manutenzione della copertura ed integrazione isolante ed impermeabilizzazione, ritinteggiatura parziale dei locali, per un totale di €. 12.500 I.I. circa, documentati dalle fatture prodotte dalla ██████████ metà dei suddetti costi dovrebbero essere computati a carico dell'immobile in oggetto, che ha beneficiato dei lavori eseguiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,00	x	400,00	=	70.000,00
Valore superficie accessori:	7,00	x	400,00	=	2.800,00
					72.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima si basa sul confronto con altri beni simili, come ubicazione, forma, destinazione d'uso, ad altri compravenduti nella zona in tempi recenti.

Una prima indicazione si basa sulle periodiche pubblicazioni a cura dell'Agenzia Entrate -Osservatorio del mercato immobiliare- che indica, per "capannoni tipici" valori variabili da 400 a 600 €/mq.

Si precisa che, nel caso in esame, il capannone è privo di ogni attrezzatura impiantistica.

Tale valutazione coincide con alcuni valori reperiti sul mercato, derivanti da annunci immobiliari

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato 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	deposito artigianale	175,00	7,00	72.800,00	72.800,00
				72.800,00 €	72.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di unico lotto.

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

€. 1.600,00

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

€. 71.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 10.680,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 588,00



Arrotondamento del valore finale:

€. 32,00

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

€. 59.900,00

data 26/01/2026



il tecnico incaricato
Ettore Baldini

