



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 174/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT. PINI LORENZO



CUSTODE:

AVV. MENSITIERI EDOARDO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/05/2025



creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Emanuele Politi**

CF:PLTMNL58C26G089U

con studio in PESARO (PU) VIA S. TALEVI 8

telefono: 0721454530

fax: 0721454530

email: emanuele@epoliti.it

PEC: emanuelepoliti@legalmail.it



tecnico incaricato: Emanuele Politi

Pagina 1 di 14



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2024

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

**A** appartamento a VALLEFOGLIA VIA CARPEGNA 20 - scala B - Int.31, frazione MONTECCHIO, della superficie commerciale di **81,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è situato al quinto piano fuori terra di un complesso immobiliare a destinazione mista, con funzioni commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori. L'edificio si trova nella frazione di Montecchio, nel Comune di Vallefoglia (già Sant'Angelo in Lizzola), ed è compreso tra le vie Fermi, Marconi e Carpegna. La costruzione risale alla fine degli anni Settanta. La struttura portante è realizzata in cemento armato gettato in opera, costituita da un sistema di travi, pilastri e setti irrigidenti. I solai sono in laterocemento. La copertura è in parte a falde inclinate e in parte piana, praticabile a terrazzo. Le facciate esterne sono rivestite a faccia vista, mentre i terrazzi sono dotati di parapetti in cemento armato. L'edificio è servito da un ascensore che arriva fino al quarto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 31, scala B, ha un'altezza interna di 2.00 (media). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 275 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CARPEGNA VALLEFOGLIA, piano: S1 - 5

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>81,85 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.163,09</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/05/2025</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Il debitore esecutato è spossessato del bene e privato della sua disponibilità

#### 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, stipulata il 27/09/2007 a firma di NOTAIO NARDI DARIO ai nn. 33236/14540 di repertorio, registrata il 02/10/2007 a PESARO ai nn. 16400, iscritta il 02/10/2007 a PESARO ai nn. 3825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 202.000,00.

Importo capitale: 101.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DELLA CONSISTENZA DI 3 VANI IN FRAZ. MONTECCHIO DEL COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) , VIA CARPEGNA N. 20, FOGLIO 5 PARTICELLA 275 SUB.61.

ANNOTAZIONE presentata il 22/04/2011 Servizio di P.I. di PESARO Registro particolare n. 986 Registro generale n. 4965 Tipo di atto: SURROGAZIONE MUTUO AI SENSI DEL'ART.120 QUATER COMMA 3 DL 385/21993

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, stipulata il 14/03/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 06/05/2024 ai nn. 5509- 3947 r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DELLA CONSISTENZA DI 3 VANI IN FRAZ. MONTECCHIO DEL COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU) , VIA CARPEGNA N. 20, FOGLIO 5 PARTICELLA 275 SUB.61

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:





Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 480,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 8.276,28</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,739</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA (dal 27/09/2007), con atto stipulato il 27/09/2007 a firma di NOTAIO NARDI DARIO ai nn. 33235/14539 di repertorio, registrato il 01/10/2007 a PESARO ai nn. 5533 SERIE 1T, trascritto il 02/10/2007 a PESARO ai nn. 16399 - 8459 R.P.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DELLA CONSISTENZA DI 3 VANI IN FRAZ. MONTECCHIO DEL COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU), VIA CARPEGNA N. 20, FOGLIO 5 PARTICELLA 275 SUB.61.

COMPRAVENDITA DA FRATERNALE MAURIZIO

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA (dal 12/10/2001 fino al 27/09/2007), con atto stipulato il 12/10/2001 a firma di NOTAIO CIMMINO N. ALBERTO ai nn. 1174 di repertorio, registrato il 30/10/2001 a PESARO ai nn. 2504.

Il titolo è riferito solamente a ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO DELLA CONSISTENZA DI 3 VANI IN FRAZ. MONTECCHIO DEL COMUNE DI VALLEFOGLIA (PU), VIA CARPEGNA N. 20, FOGLIO 5 PARTICELLA 275 SUB.61

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **39/77** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO IN COMUNE DI S.ANGELO IN LIZZOLA , LOCALITA' MONTECCHIO, DENOMINATO "C3", VIA E.FERMI/VIA CARPEGNA, presentata il 14/04/1977 con il n. 39/77 di protocollo, rilasciata il 14/04/1977 con il n. 39 di protocollo, agibilità del 15/05/1980 con il n. 12/80 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione fabbricato di civile abitazione.

VARIANTE N.141 DEL 04/12/1977

CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. **610.86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE LOCALE SOTTOTETTO IN ALLOGGIO, presentata il 26/09/1986 con il n. 6373 di protocollo, rilasciata il 06/11/1989 con il n. 610.86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Montecchio via Carpegna, foglio 5 mappale 143/269 /270/273 e 275

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.34 del 26/09/2024, l'immobile ricade in zona B0: ad uso urbano di completamento, già assoggettato a convenzione o S.U.E. (Art. 6.4.1 N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:

6.4.1. Nelle Zone di Completamento, per le aree già assoggettate a Convenzione o a Strumento Urbanistico Esecutivo ed individuate cartograficamente nelle tavole di Piano, ancorché con perimetrazioni ridefinite, sono da considerarsi vigenti i parametri urbanistici riportati nelle Convenzioni ovvero negli Strumenti Urbanistici Generali o Esecutivi vigenti e le relative destinazioni.

. Il titolo è riferito solamente al Ubicazione del fabbricato che comprende l'unità periziata

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un vano ad uso ripostiglio in sostituzione dell'angolo cottura, mediante la costruzione di una parete non portante composta in parte da muratura in mattoni pieni a vista, in parte da laterizi forati e in parte da telaio in legno e vetro (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia (TUE), D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della parete, smaltimento macerie e ricondizionamenti per il ripristino dell'angolo di cottura

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

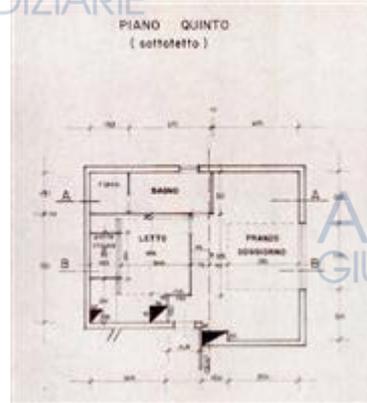
Costi di regolarizzazione:

- Opere murarie per demolizioni e ricondizionamento alla situazione legittimata: €2.800,00
- materiali occorrenti : €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni lavorativi

Questa situazione è riferita solamente a Al ripristino della stato legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria





### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Decreto-Legge 31 maggio 2010, n. 78, coordinato con la Legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122, i)

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale già allegata alla concessione edilizia in sanatoria risulta attualmente presente agli atti catastali; pertanto, una volta rimossa la parete, essa rappresenta lo stato legittimo dell'immobile.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Irreperibilità del libretto d'impianto e obbligatoria





registrazione CURMIT (Catasto Unico Regionale degli Impianti Termici) (normativa di riferimento: D.lgs 192/05-DPR 74/2013-EU 2016/426 - Decreto europeo 2005/32/CE obblighi l'installazione delle caldaie a condensazione, a discapito dei modelli più vecchi.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sostituzione generatore di calore (caldaia)

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

Costi di regolarizzazione:

- Sostituzione caldaia, collaudi e relativi oneri di legge: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giorni lavorativi

Questa situazione è riferita solamente a Caldaia



BENI IN VALLEFOGLIA VIA CARPEGNA 20 - SCALA B - INT.31, FRAZIONE MONTECCHIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A





**appartamento** a VALLEFOGLIA VIA CARPEGNA 20 - scala B - Int.31, frazione MONTECCHIO, della superficie commerciale di **81,85** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è situato al quinto piano fuori terra di un complesso immobiliare a destinazione mista, con funzioni commerciali al piano terra e residenziali ai piani superiori. L'edificio si trova nella frazione di Montecchio, nel Comune di Vallefoglia (già Sant'Angelo in Lizzola), ed è compreso tra le vie Fermi, Marconi e Carpegna. La costruzione risale alla fine degli anni Settanta. La struttura portante è realizzata in cemento armato gettato in opera, costituita da un sistema di travi, pilastri e setti irrigidenti. I solai sono in laterocemento. La copertura è in parte a falde inclinate e in parte piana, praticabile a terrazzo. Le facciate esterne sono rivestite a faccia vista, mentre i terrazzi sono dotati di parapetti in cemento armato. L'edificio è servito da un ascensore che arriva fino al quarto piano.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, interno 31, scala B, ha un'altezza interna di 2.00 (media). Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 275 sub. 61 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 Euro, indirizzo catastale: VIA CARPEGNA VALLEFOGLIA, piano: S1 - 5

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono PESARO - URBINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- palestra
- campo da calcio
- verde attrezzato
- municipio
- farmacie
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- piscina



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 8.7 KM
- superstrada distante 3.5 KM
- autobus distante 1,5 KM
- ferrovia distante 17,00 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto in piano quinto sottotetto composto da ingresso-soggiorno-pranzo, camera da letto, bagno e ripostiglio.





All'unità sopra descritta competono, oltre a quelle tali per legge, i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni dell'edificio quali risultano dall'accatastamento e dal regolamento di condominio in particolare determinati in 12,739/1000.

Immobile sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per assenza del libretto di impianto e mancata manutenzione periodica della caldaia.

Si evidenzia che il Ministero ha stabilito che il rilascio di un APE, senza allegare il libretto di impianto completo dei relativi allegati, tra cui un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, equivale a dichiarare che l'impianto è stato ed è gestito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.Lgs. n. 192/2005, così come modificato e integrato dal D.Lgs. n. 48/2020.



Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* ante battenti realizzati in legno e vetro

nella media

*pavimentazione interna:* realizzata in grès ceramico - ceramica smaltata

mediocre

*portone di ingresso:* Anta battente realizzato in legno tamburato

mediocre

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica smaltata

pessimo

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia a sfilare, la tensione è di 220V conformità: non conforme

molto scarso

*termico:* Riscaldamento per convenzione con alimentazione in Caldaia a gas i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non conforme

mediocre



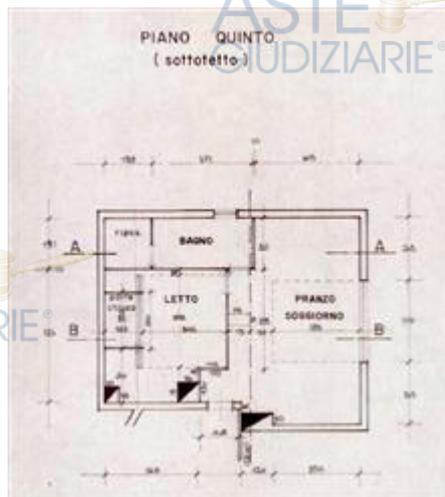
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 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
Appartamento	81,85	x	100 %	=	81,85
<b>Totale:</b>	<b>81,85</b>				<b>81,85</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/04/2024

Fonte di informazione: Montecchio CASA di Terenzi Sauro & C. snc

tecnico incaricato: Emanuele Politi

Pagina 11 di 14



Descrizione: APPARTAMENTO MANSARDATO E CANTINA

Indirizzo: via E. Mattei, Montecchio, Vallefoglia

Superfici principali e secondarie: 99

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: UNITA- RESIDENZIALE

Indirizzo: VIA CARPEGNA N.10

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 105.000,00 pari a 1.019,42 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Unità' residenziale

Indirizzo: VIA SANDRO PERTINI, 38

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie: 16

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.153,85 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2024

Fonte di informazione: COMPARABILITALIA

Descrizione: Unità Residenziale

Indirizzo: VIA MONTE CATRIA, 55

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 160.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (31/12/2024)

Offerta: Abitazioni di tipo economico

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Fascia/zona: Suburbana/MONTECCHIO

SVILUPPO VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Emanuele Politi

Pagina 12 di 14



La quotazione media unitaria di mercato come sopra determinata è quindi pari a 1.097,40 €/m<sup>2</sup>.

Ora, ogni immobile, in virtù delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tende a differenziarsi rispetto agli altri beni presenti sul mercato, assumendo spesso tratti unici e peculiari; per questo motivo, nel processo valutativo vengono applicati ai valori medi di mercato una serie di coefficienti di omogeneizzazione, necessari per evidenziare e quantificare le caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima. Tali coefficienti sono numeri moltiplicatori che consentono di rettificare i valori medi di mercato – detti anche “valori normali” – per adeguarli alla realtà dell'immobile da stimare. In pratica, si interviene applicando al valore unitario medio sopra indicato il coefficiente di omogeneizzazione più idoneo, ottenendo così un valore finale più rappresentativo e coerente con le caratteristiche del bene.

I coefficienti applicati nel seguente processo di stima sono i seguenti:

Coefficiente di piano: determina l'impatto del piano su cui si trova l'immobile e considera che l'ascensore si ferma al piano sottostante;

Coefficiente di qualità: considera le finiture e i materiali di qualità scadente;

Coefficiente di vetustà: tiene conto dell'età e dello stato di conservazione dell'unità residenziale e più in particolare degli impianti;

Coefficiente di funzionalità: valuta la distribuzione e l'organizzazione degli spazi interni in virtù della ridotta altezza interna trattandosi di un sottotetto condizionato all'uso residenziale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,85 x 1.097,40 = **89.822,19**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficienti di piano, di qualità, di vetustà e funzionalità	-20.659,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 69.163,09**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 69.163,09**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Comparativo mono-parametrico (tecnica di valutazione basata sul confronto diretto di specifici parametri tra immobili simili).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio Provinciale di PESARO - Territorio, ufficio del registro di Ufficio Provinciale di PESARO - Territorio, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Provinciale di PESARO - Territorio, ufficio tecnico di Vallefoglia, agenzie: Presenti nel comune di Vallefoglia (frazione Montecchio), osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Comparabilità

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,85	0,00	69.163,09	69.163,09
				<b>69.163,09 €</b>	<b>69.163,09 €</b>

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

**€. 6.000,00**

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

**€. 63.163,09**

#### 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:

**€. 529,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

**€. 8.276,28**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 357,81**

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

**€. 54.000,00**

data 27/05/2025

il tecnico incaricato  
Emanuele Politi

