



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV S.R.L., E PER ESSA QUALE MANDATARIA JULIET S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Paolo Grippa

CUSTODE:
IVG Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Luca Londei

CF:LNDLCU72T24L500Z
con studio in URBINO (PU) Via della Stazione n.62
telefono: 0722321568
email: ing.luca.londei@gmail.com
PEC: luca.londei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIANDIMELETO Frazione Monastero 2, frazione Monastero, della superficie commerciale di **201,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile fa parte di un agglomerato storico sito in località Monastero nel Comune di Piandimeleto, a 8 Km dal centro di quest'ultimo in direzione Carpegna. Il piccolo Borgo situato in cima ad una collina in generale si presenta in ottime condizioni di manutenzione, nello specifico l'immobile oggetto di valutazione è stato ottimamente ristrutturato nel 2007 con fine lavori a giugno 2009.

Essendo un edificio storico, la struttura è totalmente composta da muratura portante, i solai in legno con tavolato a vista al piano seminterrato, con pianelle ai piani superiori e mento di copertura in coppi. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti dei servizi igienici. Le pareti sono intonacate a civile, ma presentano aree di pietra a vista, gli infissi sono in legno con doppi vetri e scuretti interni. L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL (attraverso un bombolone interrato esternamente in una zona dello scoperto esclusivo) e ha terminali costituiti da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è a norma.

Dall'ingresso situato sulla via principale si accede direttamente nello spazio dedicato alla cucina, oltre a tale spazio a piano terra troviamo un'ampia camera con bagno e una scala di accesso al piano primo. In quest'ultimo vi sono due ampie camere doppie con bagno.

Al piano seminterrato si accede attraverso lo scoperto esclusivo, questo è composto da un soggiorno, una cucina ed un servizio igienico.

Fanno parte dell'immobile anche un vano dedicato al deposito della legna posto adiacente al piano seminterrato e sopra di esso un forno con bocca posta all'esterno sulla via pubblica.

Nel complesso l'immobile si trova in un eccellente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,64 e variabili al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 159 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, 14, piano: Piano S1 - T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2023 Pratica n. PS0055319 in atti dal 16/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55319.1/2023)
Coerenze: Foglio 6 particella 33, 35, 36, 310, 311 e salvo altri
Il civico esatto è il n.2
- foglio 6 particella 308 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/03/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 63291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2006 Reparto PI di URBINO in atti dal 03/04/2006
Coerenze: Stessa proprietà, ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MARINO - MONTEFELTRO con sede in PENNABILLI (RN)

- foglio 6 particella 308 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/03/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 63291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2006 Reparto PI di URBINO in atti dal 03/04/2006
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica
- foglio 6 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 1, superficie 136, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. PS0091803 in atti dal 15/07/2004 (n. 91803.1/2004)
Coerenze: Foglio 6 particella 308, 311, 313 e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.

B **terreno agricolo** a PIANDIMELETO Frazione Monastero 2, frazione Monastero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è situato in prossimità del terreno identificato al F.6 Part.312 e del fabbricato della stessa proprietà (vedi Lotto1 - Corpo A).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 1, superficie 1395, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. PS0091803 in atti dal 15/07/2004 (n. 91803.1/2004)

Coerenze: Foglio 6 particella 310, 311, 315 e salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	201,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.379,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 171.800,00
Data della valutazione:	03/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 29/03/2006 a firma di Notaio Dott. Pasquale Venturini - Urbino ai nn. Rep. 63292 - Racc. 17568 di repertorio, iscritta il 31/03/2006 a Urbino ai nn. 2874/770, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo . Importo ipoteca: € 200.000,00.

Importo capitale: € 100.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/03/2008 a firma di Notaio Dott. Marco Paladini ai nn. Rep. 12571 - Racc. 4242 di repertorio, iscritta il 11/03/2008 a Urbino ai nn. 1923/436, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo .

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00.

Durata ipoteca: 28 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 13/04/2021 a Urbino ai nn. 2056/1569, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 16/03/2023 a Urbino ai nn. 1594/1242, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/03/2006), con atto stipulato il 29/03/2006 a firma di Notaio Venturini Pasquale - Urbino ai nn. rep. 63291/17567 di repertorio, trascritto il 31/03/2006 a Urbino ai nn. 2873/1400

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto amministrativo di devoluzione ad enti ecclesiastici (dal 04/04/2002 fino al 29/03/2006), con atto stipulato il 04/04/2002 a firma di Mons. Rabitti Paolo - Pennabilli ai nn. rep. 12 di repertorio, trascritto il 22/04/2002 a Urbino ai nn. 2540/1765

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività (DIA) **N. 2651** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di Ristrutturazione di un casolare sito in località Monastero, presentata il 23/06/2007 con il n. Prot. 2651 di protocollo, agibilità del 27/07/2009 con il n. Prot. 3411 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme..**

Si fa presente che l'altezza interna del piano seminterrato, probabilmente per un errore grafico è stata segnata sugli elaborati grafici con $h=2,94$, mentre in fase di sopralluogo si è potuto verificare che questa è $h=2,70$.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme..**

Si fa presente che l'altezza interna del piano seminterrato, probabilmente per un errore grafico è stata segnata sulla planimetria catastale con $h=2,94$, mentre in fase di sopralluogo si è potuto verificare che questa è $h=2,70$.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: 380/2001)

L'immobile risulta **conforme..**

Si fa presente che l'altezza interna del piano seminterrato, probabilmente per un errore grafico è stata segnata sugli elaborati grafici con $h=2,94$, mentre in fase di sopralluogo si è potuto verificare che questa è $h=2,70$.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIANDIMELETO FRAZIONE MONASTERO 2, FRAZIONE MONASTERO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIANDIMELETO Frazione Monastero 2, frazione Monastero, della superficie commerciale di **201,44** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile fa parte di un agglomerato storico sito in località Monastero nel Comune di Piandimeleto, a 8 Km dal centro di quest'ultimo in direzione Carpegna. Il piccolo Borgo situato in cima ad una collina in generale si presenta in ottime condizioni di manutenzione, nello specifico l'immobile oggetto di valutazione è stato ottimamente ristrutturato nel 2007 con fine lavori a giugno 2009.

Essendo un edificio storico, la struttura è totalmente composta da muratura portante, i solai in legno con tavolato a vista al piano seminterrato, con pianelle ai piani superiori e mento di copertura in coppi. Le pavimentazioni sono in ceramica così come i rivestimenti dei servizi igienici. Le pareti sono intonacate a civile, ma presentano aree di pietra a vista, gli infissi sono in legno con doppi vetri e scuretti interni. L'impianto di riscaldamento è alimentato a GPL (attraverso un bombolone interrato esternamente in una zona dello scoperto esclusivo) e ha terminali costituiti da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è a norma.

Dall'ingresso situato sulla via principale si accede direttamente nello spazio dedicato alla cucina, oltre a tale spazio a piano terra troviamo un'ampia camera con bagno e una scala di accesso al piano primo. In quest'ultimo vi sono due ampie camere doppie con bagno.

Al piano seminterrato si accede attraverso lo scoperto esclusivo, questo è composto da un soggiorno, una cucina ed un servizio igienico.

Fanno parte dell'immobile anche un vano dedicato al deposito della legna posto adiacente al piano seminterrato e sopra di esso un forno con bocca posta all'esterno sulla via pubblica.

Nel complesso l'immobile si trova in un eccellente stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,70 - 2,64 e variabili al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 159 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 8 vani, rendita 363,59 Euro, indirizzo catastale: Frazione Monastero, 14, piano: Piano S1 - T -1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/08/2023 Pratica n. PS0055319 in atti dal 16/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 55319.1/2023)
Coerenze: Foglio 6 particella 33, 35, 36, 310, 311 e salvo altri
Il civico esatto è il n.2
- foglio 6 particella 308 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5 mq, indirizzo

catastale: Frazione Monastero snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/03/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 63291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2006 Reparto PI di URBINO in atti dal 03/04/2006

Coerenze: Stessa proprietà, ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI SAN MARINO - MONTEFELTRO con sede in PENNABILLI (RN)

- foglio 6 particella 308 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 55 mq, indirizzo catastale: Frazione Monastero snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/03/2006 Pubblico ufficiale VENTURINI PASQUALE Sede URBINO (PU) Repertorio n. 63291 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1400.1/2006 Reparto PI di URBINO in atti dal 03/04/2006
Coerenze: Stessa proprietà, via pubblica
- foglio 6 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 1, superficie 136, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. PS0091803 in atti dal 15/07/2004 (n. 91803.1/2004)
Coerenze: Foglio 6 particella 308, 311, 313 e salvo altri

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2007.



cucina piano terra



cucina piano terra



camera piano terra



bagno piano terra



camera 1 piano primo



bagnolo 1 piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.



Via Monastero



Ingresso piano terra



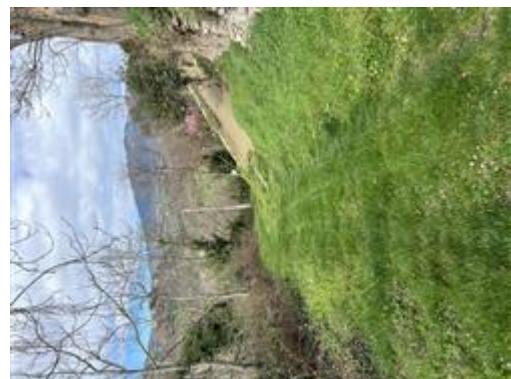
Ingresso seminterrato



vista lato sud



scoperto esclusivo



scoperto esclusivo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

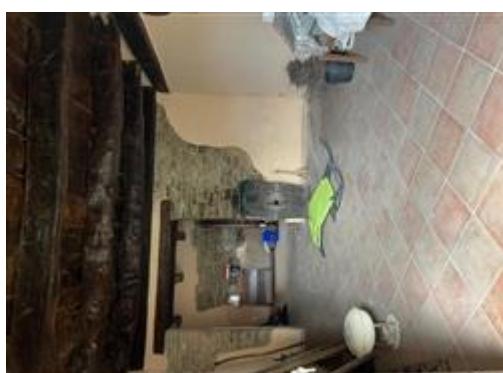
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



camera2 piano primo



bagno2 piano primo



locale soggiorno piano seminterrato



locale cucina piano seminterrato



servizio igienico piano seminterrato

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento piano terra e primo	144,76	x	100 % = 144,76
locale seminterrato	70,05	x	60 % = 42,03
locale legnaia	6,40	x	20 % = 1,28
forno	7,10	x	15 % = 1,07
scoperto esclusivo primi 25 mq	25,00	x	15 % = 3,75
scoperto esclusivo oltre i 25 mq	171,00	x	5 % = 8,55
Totale:	424,31		201,44

planimetria catastale S1-T-1

estratto di mappa scoperto esclusivo



terreno esclusivo adiacente il fabbricato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia locale (10/04/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 880,00

agenzia locale (11/04/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 850,00

agenzia locale (11/04/2024)

Domanda: Quale valore di mercato ha un immobile avente le caratteristiche di quello oggetto di stima?

Valore massimo: 860,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio, che in base alle interviste fatte risulta di €/mq 863,33.

Il calcolo della superficie commerciale è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari secondo quanto stabilito da Tecnoborsa e dall'Agenzia delle Entrate.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 201,44 x 863,33 = **173.909,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 173.909,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 173.909,20**

BENI IN PIANDIMELETO FRAZIONE MONASTERO 2, FRAZIONE MONASTERO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a PIANDIMELETO Frazione Monastero 2, frazione Monastero per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è situato in prossimità del terreno identificato al F.6 Part.312 e del fabbricato della stessa proprietà (vedi Lotto1 - Corpo A).

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 309 (catasto terreni), qualita/classe PRATO ARBOR 1, superficie 1395, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 1,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 15/07/2004 Pratica n. PS0091803 in atti dal 15/07/2004 (n. 91803.1/2004)

Coerenze: Foglio 6 particella 310, 311, 315 e salvo altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, San Marino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, San Marino.



Via Monastero



Ingresso piano terra



Ingresso seminterrato



vista lato sud

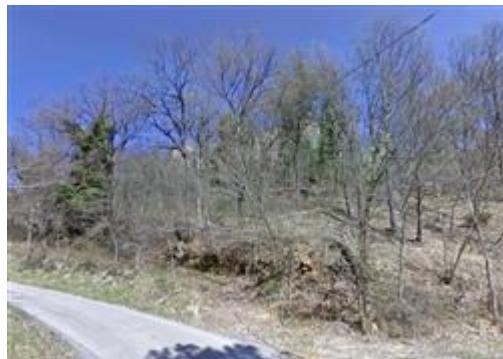


scoperto esclusivo



scoperto esclusivo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



terreno agricolo F.6 Part.309

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



terreno agricolo in prossimità delle altre proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del terreno si desume dai valori medi, rilasciati dall'agenzia delle Entrate, riferiti alla provincia di Pesaro e Urbino, regione agraria n° 5 "colline di Urbino", per l'anno 2022.

Ne consegue che il terreno oggetto di stima ha un valore €/Ha di 10.539,00 x 1395 mq = € 1.470,19

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.470,19**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.470,19**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.470,19**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro e Urbino, ufficio del registro di Pesaro e Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Pesaro e Urbino, ufficio tecnico di Locali, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI, FIAIP, Borsino immobiliare, ed inoltre: Valori agricoli medi della provincia 2022 - REGIONE AGRARIA N°: 5 "Colline di Urbino"

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	201,44	0,00	173.909,20	173.909,20
B	terreno agricolo	0,00	0,00	1.470,19	1.470,19
				175.379,39 €	175.379,39 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.379,39**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 3.507,59**

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: **€. 71,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.800,00**

data 03/05/2024

il tecnico incaricato
Luca Londei