TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. DAVIDE TARANTINO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/06/2024

TECNICO INCARICATO:

Antonio Arci

CF:RCANTN73B10H579R
con studio in ROSSANO (CS) VIA SEMPIONE,26
telefono: 3343498947
email: antonio.arci@yahoo.it
PEC: antonio.arci.e386a@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CORIGLIANO-ROSSANO, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,85 mt. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 477 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua di Vale Snc, piano: terzo, intestato a [redacted] per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 70/2020). Originato per COSTITUZIONE del 04/04/2008 Pratica n.CS0152221 in atti dal 04/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1998.1/2008) .

Coerenze: confina a est e a nord con cortile comune, a ovest in parte con corte comune e in parte con altra unità immobiliare e a sud in parte con corpo scala e in parte con altra unità immobiliare.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, e piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati dichiarati ultimati il 07/07/2008, prot. n.10114 del 10/07/2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**102,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.950,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. . 79.950,00**
Data della valutazione:	**17/06/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori

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 17/03/2009 a firma del Notaio Viteritti Luigi ai nn. 6039/2059 di repertorio, iscritta il 20/03/2009 a Cosenza ai nn. 7313/1239, a favore di

  per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
  importo ipoteca: €. 105.000,00.
  Importo capitale: €. 70.000,00.
  Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- **pignoramento**, stipulato il 28/12/2023 a firma del TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1925 di repertorio, trascritto il 17/01/2024 a Cosenza ai nn. 1670/1482, a favore di per il diritto
  di proprietà in regime di comunione legale, derivante da Atto Giudiziario del Tribunale di Castrovillari.

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:

per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/03/2009 a firma del Notaio Luigi Viteritti ai nn. 6038/2058 di repertorio, trascritto il

20/03/2009 a Cosenza ai nn. 7312/4980, con il quale acquistarono l'immobile pignorato dalla

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il terreno originario censito nel NCT al foglio 71 particella 266, da cui venne originato successivamente l'attuale particella 477 su sui insiste il fabbricato, pervenne al in forza di atto di compravendita stipulato il 21/12/1977 a firma del Notaio Pietro Pisano ai nn. 13327 di repertorio, trascritto il 17/02/1978 a Cosenza ai nn. R.P. 144173. Successivamente la pratica edilizia del progetto dell'edificio è stata volturata alla società Prot. 5734 del 12/04/2005, avente titolo per
acquisto dei terreni interessati dalla costruzione per atto Notaio Labonia del 22/02/2006.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- PRATICA EDILIZIA PER RILASCIO PERMESSO DI COSTRUIRE N. 40/2006, intestata a , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 12/04/2005 dal sig. [redacted] con il n. PRATT. ED. 2005/043 di protocollo, rilasciata il 26/07/2005 con il n. PROT. N. 14922 di protocollorilasciata il 30/03/2006 con il n. PROT. N. 8387 di protocollo.
- DIA n. 2008/084, Prot n. 2686 del 30/04/2008 relativa a variante non sostanziale in corso d'opera del suddetto Permesso di Costruire N.40/2006.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona B3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

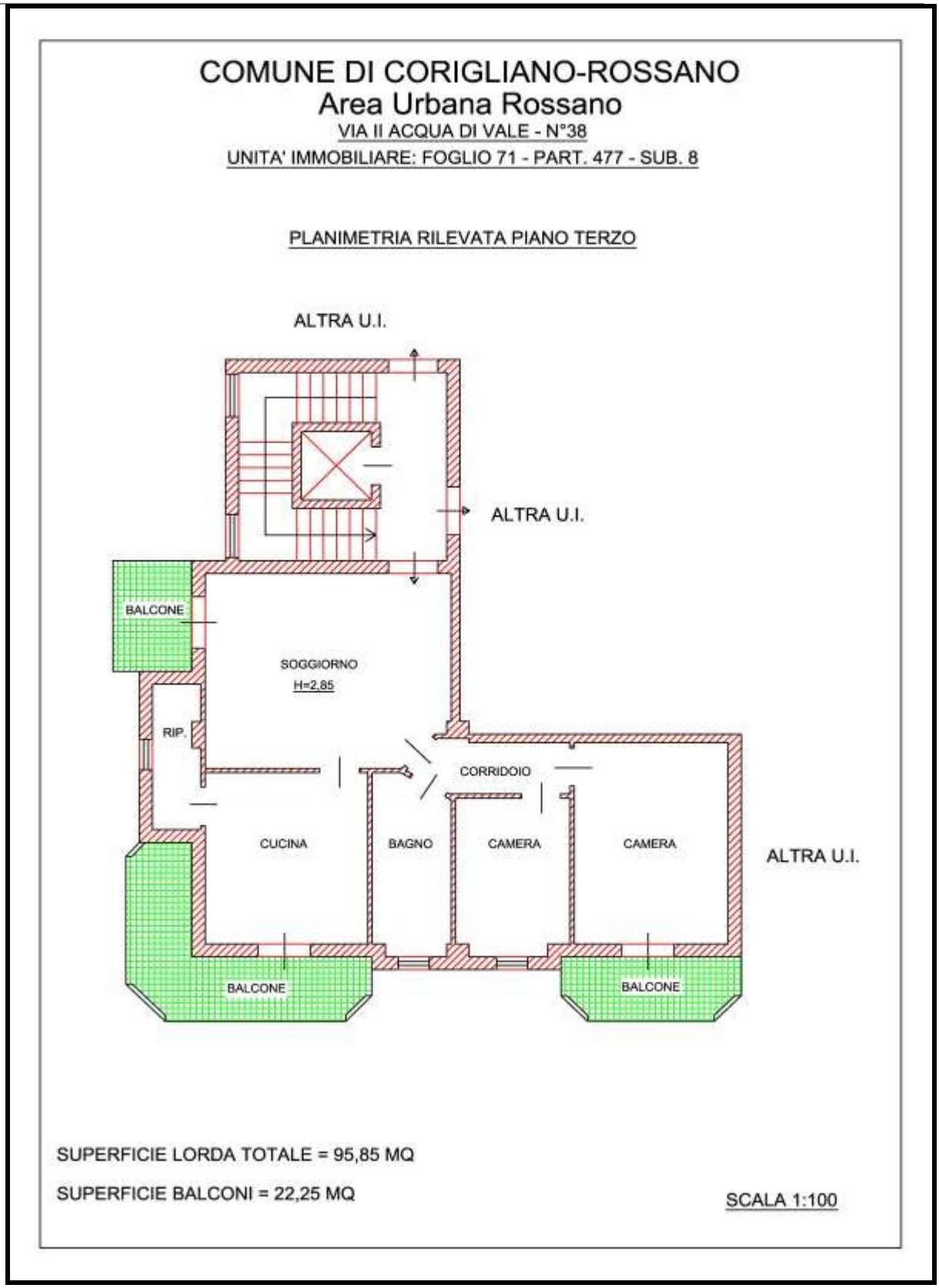
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITA': NESSUNA

Non sono state rilevate difformità edilizie.

L'immobile risulta **conforme**.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano-Rossano, non è stato possibile reperire il Certificato di Agibilità ed deposito del collaudo statico del fabbricato. Sono stati reperiti il DEPOSITO GENIO CIVILE PROT N. 2667 DEL 06.04.2006, la INIZIO LAVORI G.C. PROT. N. 2897 DEL 26.04.2006, e la ULTIMAZIONE LAVORI COMUNE PROT. N. 10114 DEL 10.07.2008. Allo stato attuale non esistono motivi ostativi al rilascio del Certificato di Agibiltà.



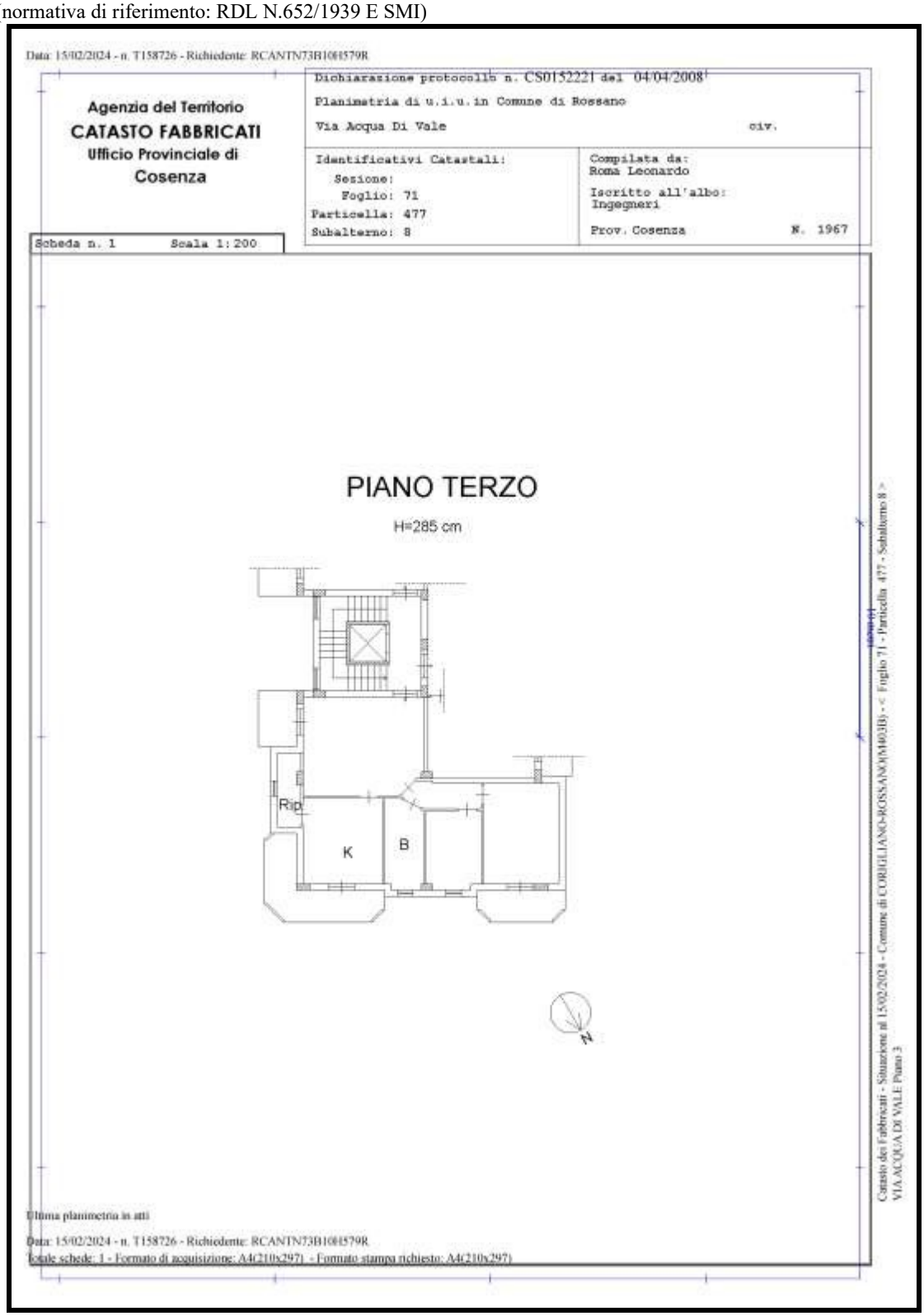
RILIEVO STATO DI FATTO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITA': NESSUNA

Non sono state rilevate difformità catastali.

L'immobile risulta **conforme**.
(normativa di riferimento: RDL N.652/1939 E SMI)



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITA': NESSUNA

L'immobile risulta **conforme** al PRG

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CORIGLIANO-ROSSANO, A.U.ROSSANO, VIA II ACQUA DI VALE N.38

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO

Appartamento a Corigliano-Rossano, A.U. Rossano in Via II Acqua di Vale n.38, della superficie commerciale di **102,50** mq per la quota di 1/2 ciascuno a per il diritto di proprietà in regime di comunione legale. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo del fabbricato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 71 particella 477 sub. 8 (catasto fabbricati), Se z io ne B, categoria A/3, classe 2 , consistenza 5,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Acqua di Vale Snc, piano: terzo, intestato a per il diritto di proprietà e per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 31/03/2018 in atti dal 02/12/2020 LEGGE REGIONALE N. 2 DEL 2 FEBBRAIO 2018 proveniente dal comune di Rossano H579; trasferito al comune di Corigliano-Rossano sezione Rossano M403B. (n. 70/2020). Originato per COSTITUZIONE del 04/04/2008 Pratica n.CS0152221 in atti dal 04/04/2008 COSTITUZIONE (n. 1998.1/2008).

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani fuori terra, e piano seminterrato. Immobile costruito: i lavori di costruzione del fabbricato sono stati dichiarati ultimati il 07/07/2008, prot. n.10114 del 10/07/2008.



VISTA DA VIA PIGNA/ACQUA DI VALE - LATO OVEST



VISTA DA TRAVERSA VIA PIGNA - LATO SUD

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centro storico di Rossano in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono CORIGLIANO CALABRO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

SERVIZI

Sono presenti i servizi principali	nella media

COLLEGAMENTI

Strada provinciale SP 188	nella media
Strada Statale SS 106 distante 4 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito dei sopralluoghi effettuati e dai rilievi eseguiti è emerso quanto segue.

Il lotto in oggetto consiste in un appartamento ubicato al piano ter zo di un edificio

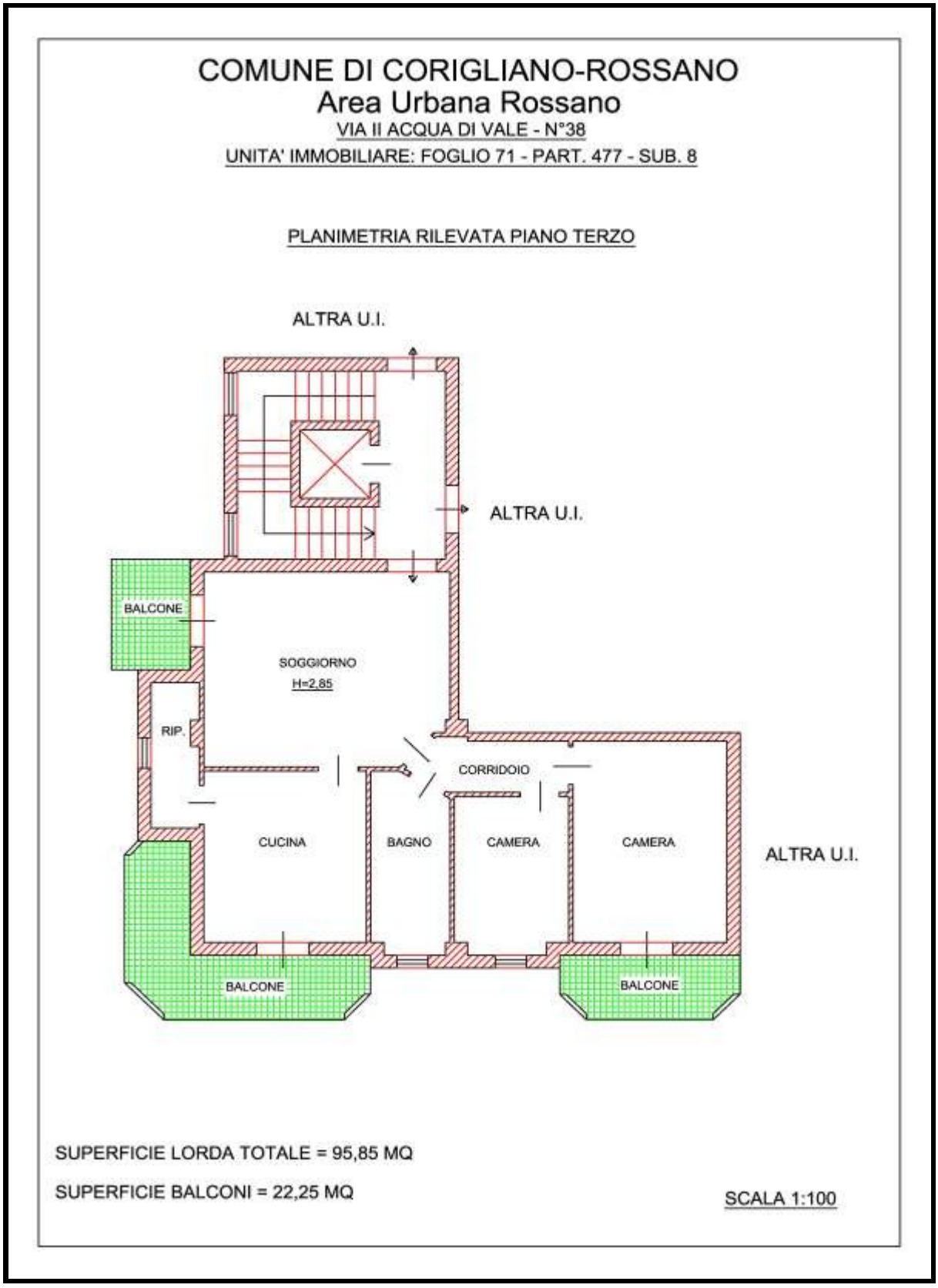
condominiale composto da 4 piani fuori terra oltre a piano seminterrato, ubicato nel comune di Corigliano-Rossano, Area Urbana Rossano in Via II Acqua di Vale n.38/Via Pigna, della superficie commerciale di mq. 102,50, in piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno comune e indiviso ai signor i.
Risulta censito nel NCEU del Comune di Corigliano-Rossano, Sezione B (Rossano) al foglio di mappa n.71, particella 477, subalterno 8, categoria A3, classe 2, 5,5 vani, superficie catastale mq. 103, piano terzo, rendita catastale €.85,22. In particolare risulta collocato nel centro storico di Rossano, collocata sulla S.P. 188 Rossano-Sila verso sud, mentre verso nord si collega con la SS N.106 Ionica. In particolare si tratta di una zona collocata ai bordi del centro storico più antico, completamente edificata ed urbanizzata con prevalente carattere residenziale dove sono ubicati soprattutto immobili con caratteristiche similari di più recente realizzazione, con presenza dei principali servizi ed attività come negozi, scuole, farmacie, uffici municipali primari, uffici postali. Il fabbricato presenta in pianta una forma compatta rettangolare di dimensioni circa 40,00 x 25,00 metri. La struttura portante è composta da un graticcio di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai orizzontali in latero-cemento, mentre il tetto è formato da due falde ad pendenza costante in latero-cemento e sormontato da manto di tegole. Le facciate sono tinteggiate in parte in colore giallo mentre, gli infissi esterni sono del tipo a persiana in alluminio di colore verde.
Allo stato attuale si osserva un buono stato di manutenzione. L'accesso al fabbricato avviene da traversa di Via II Acqua di Vale n.38/Via Pigna a piano terra, esattamente dall'androne scala che serve tutti i piani del fabbricato. L'immobile in esame è composto dal soggiorno dal quale avviene l'ingresso e con balcone annesso, una cucina abitabile da cui si accede ad un ripostiglio e ad un secondo balcone, un corridoio che serve la zona notte composta da un bagno e due camere di cui la matrimoniale con annesso terzo balcone. L'unità immobiliare in questione presenta un buono stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. Il pavimento è composto da piastrelle in ceramica, il rivestimento di bagno e cucina in ceramica in doppio colore opaco, l'impianto idrico è funzionante e completo di sanitari e rubinetterie. Le pareti sono intonacate in lisciato di cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. Gli infissi interni sono con telaio in alluminio e doppi vetri mentre le porte sono in legno tamburato color noce. E' presente un impianto termico con termosifoni in alluminio alimentati da caldaia a gas metano collocata nel balcone che alimenta anche l'acqua calda sanitaria, oltre a un condizionatore per il raffrescamento nel soggiorno. Al momento del sopralluogo la caldaia risulta non funzionante con perdita d'acqua. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto idrico funzionante. Il balcone è pavimentato con piastrelle in ceramica, i parapetti composti da ringhiera in metallo.

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*

de sc ri zio ne	c o nsis te nza		indic e		c omme rc iale
APPARTAMENTO	95 ,8 5	x	100 %	=	95 ,8 5
BALCONE	22 ,2 5	x	30 %	=	6,675
Tota le:	**118, 10**				**102, 50**



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: asta immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/06/2024

Fonte di informazione: SIMPLEX DOMUS SRL

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via II Acqua di Vale

Superfici principali e secondarie: 126

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.475,00 Euro

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: asta immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/06/2024

Fonte di informazione: Aste & Investimenti

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Via II Acqua di Vale

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.475,00 Euro

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2024

Fonte di informazione: Massimilione SLRS

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via G. II Rossanese n.12

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 Euro

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del "*più probabile valore in libero mercato*".

Il più probabile valore di mercato rappresenta la stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare in una libera contrattazione di compravendita. Secondo gli standard IVS *"International Valuation Standard"* riportato nel Codice delle Valutazioni immobiliari, Tecnborsa – Roma, 5° edizione 2017, "il valore di mercato di un bene è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato

in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". La differenza concettuale tra il "*prezzo*" ed il "*valore di stima*" è che mentre il prezzo è un dato definitivo, una realtà storica e con ciò deterministica, che si determina nel momento stesso della compravendita, il valore di stima è un giudizio, una presa di posizione logica che muove da certe premesse e che non necessariamente coincide col prezzo del bene medesimo.

Nella fattispecie viene utilizzato il procedimento di stima sintetica-comparativa monoparametrico che consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni similari ad un prezzo noto, sulla base del parametro della superficie commerciale, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi, mentre eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti. La stima si svolge sinteticamente a partire dal *valore unitario ordinario (Vu)* derivante dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi pagati per gli immobili similari e la sommatoria delle loro superfici: $\boldsymbol{Vu=\sum Vm/\sum sup}$

Tale dato viene acquisito da fonti attendibili, dopodiché il valore di mercato del bene si ottiene moltiplicando il valore unitario, *Vu*, per la superficie dell'immobile, *sup,* mentre le differenze saranno computate mediante *coefficienti di differenziazione (c),* o con *aggiunte* e *detrazioni (A/D):* $\boldsymbol{Vm=Vu\ x\ sup\ x\ c \pm A/D}$

Allo scopo di determinare il più plausibile *valore unitario ordinario Vu* dei vari immobili si è operato prendendo a confronto compravendite scelte di epoche recenti relativamente al momento di stima e questo in considerazione della possibile trasformazione delle caratteristiche del mercato immobiliare studiato. La scelta è stata inoltre guidata dalla necessità che queste appartenessero allo stesso segmento di mercato immobiliare: stessa tipologia, stessa destinazione d'uso, poste nella stessa zona, ecc. Le quotazioni del *Vu* sono state rilevate da indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili, oltre che presso le banche, soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata. Infine, le quotazioni ottenute sono state confrontate con i valori ricavati tramite la localizzazione territoriale con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023, con le quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale e con il sistema di rilevazione dei prezzi da prezziari locali "NOMISMA".

Gli immobili campioni e gli immobili oggetto di stima sono stati confrontati attraverso tutte quelle caratteristiche ritenute responsabili della variazione del *Vu*. Si è proceduto alla correzione dei rispettivi prezzi unitari di mercato per tener conto delle differenze tra le caratteristiche di ognuno rispetto ai beni oggetto di stima: una differenza in positivo su un parametro posseduta dal campione comporta una decurtazione dal suo prezzo unitario di mercato (noto il prezzo marginale del parametro stesso) e viceversa per una differenza in negativo; con questa operazione si tende ad ottenere il *valore unitario ordinario Vu* che si sarebbe pagato per l'immobile campione con le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione. I valori unitari degli immobili sopra individuati sono stati omogeneizzati attraverso coefficienti di ponderazione in considerazione delle effettive caratteristiche rispetto a quelle degli immobili oggetto di stima, posto 1,00 il valore d'indifferenza, dove le caratteristiche risultano essere:

- *ubicazione,*
- *tipologia edificio/epoca di costruzione,*
- *consistenza,*
- *livello di piano*,
- *esposizione*,
- *luminosità*,
- *panoramicità*,
- *impianti*,
- *stato di manutenzione generale*,
- *servizi*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,50	x	780,00	=	**79.950,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.950,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.950,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazioni consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili:

Valore minimo=€. 700,00 - Valore massimo=€. 900,00

- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di vendita zonali relativi al secondo semestre dell'anno 2023:

Valore minimo=€. 700,00 - Valore Massimo=€. 1.050,00

- soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata:

Valore minimo=€. 800,00 - Valore massimo=€. 1000,00

- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale (fascia media):

  Valore minimo=€. 705,00 - Valore massimo=€. 1.57,00

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	descri zione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	102,50	0,00	79.950,00	79.950,50
				79.950,00 €	**79.950,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Da un attenta analisi dello studio di alienabilità dell'unità immobiliare in oggetto, a parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile allo scopo di formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. In generale risulta economicamente conveniente e tecnicamente funzionale la divisione di compendi immobiliari di notevole consistenza, con ampie dimensioni e dall'elevato valore commerciale, in quanto l'attuale situazione del mercato immobiliare spinge verso l'attuazione di compravendite di lotti più piccoli e quindi dal valore commerciale più contenuto. In particolare si ritiene che un eventuale frazionamento genererebbe locali di modeste dimensioni, non funzionali allo svolgimento delle attività, con conseguente riduzione del valore dei beni, anche a fronte dei costi necessari per la realizzazione delle opere edilizie e impiantistiche per adeguarli e renderli autonomi, indipendenti e funzionali, nonché delle spese tecniche per redigere i frazionamenti. Ciò doverosamente premesso, avendo valutato opportunamente tutti gli eventuali possibili segmenti di mercato che si attuano e si concretizzano nelle zone circostanti l'immobile suddetto, lo scrivente ha ritenuto appropriato e conveniente la messa in vendita dello stesso così come si trova allo stato attuale, indiviso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.950,00**

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:	**€. 79.950,00**

data 17/06/2024

il tecnico incaricato
Antonio Arci

