



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 217/2107

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Banca Monte Paschi di Siena spa

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa Beatrice Ragusa

CUSTODE:  
Avv. Simone Landri

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:  
**Architetto VINCENZO LIUZZI**  
CF:LZZVCN71M23B602B  
con studio in CANICATTI' (AG) via Macaluso n.11  
telefono: 0922738565  
email: liuzzi\_vincenzo@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2107

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PALMA DI MONTECHIARO via Mercadante n.71, della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con balcone con affaccio in via Mercadante e terrazzo con affaccio nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° con scala interna, ha un'altezza interna di 3,16 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 2427, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 231,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante n.71 , piano: 1°,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G282 - Sezione - Foglio 27 - Particella 2427

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>96,00 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>€. 56.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 48.025,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/08/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietari.

### 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 19/10/2005 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana ai nn. Rep. 19925 di repertorio, iscritta il 20/10/2005 a Agrigento ai nn. ai 27281/7345, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 150.000,00

Importo capitale: € 75.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 17/11/2017 a conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento ai nn. NN.17597 / 14753, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare del 09/10/2017.

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:	<b>€ 0,00</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>€ 0,00</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di per la quota indivisa di 1/2 ciascuno del diritto di piena proprietà, per acquisto, da essi coniugi effettuatone, in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2005), con atto stipulato il 19/10/2005 ai rogiti del Notaio Giuseppe Sarzana di Licata ai nn. Rep. 19924 di repertorio, trascritto il 20/10/2005 a Agrigento.

Da potere di Amato Angela nata a Palma di Montechiaro il 25/11/1939, Amato Gaetana nata a Palma di Montechiaro il 14/03/1943, Amato Giuseppe nato a Palma di Montechiaro il 13/12/1952, Amato Carmelo nato a Palma di Montechiaro il 21/11/1956, Amato Giovanna nata a Palma di Montechiaro il 20/10/1954, Amato Gioacchino nato a Palma di Montechiaro il 17/03/1959, Amato Filomena nata a Palma di Montechiaro il 10/03/1962 (per la quota di 1/7 ciascuno di essi).

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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



( fino al 19/10/2005).

Per la quota indivisa di 2/21 a ciascuno dei predetti, in forza della successione legittima apertasi in morte di Vitello Rosaria nata a Palma di Montechiaro il 20/09/1920 e deceduta il 29/01/2001 la cui relativa Denuncia di Successione (Den.N.223 Vol.146) risulta trascritta in data 20/04/2002 ai NN.6996/6244; -per la quota di 1/21 a ciascuno degli stessi fratelli Amato per altra successione legittima apertasi in morte del padre Amato Salvatore nato a Palma di Montechiaro il 22/02/1915 deceduto il 28/04/2001 la cui relativa Denuncia di Successione (Den. N. 431 Voi. 146) risulta trascritta il 02/09/2002 ai NN.15753 /13919 con precisazione che la quota di proprietà del citato de cuius era pari a 7/21 ossia a 1/3 per essere detta quota allo stesso pervenuta in forza della successione del coniuge Vitello Rosaria, come sopra descritta. Detti immobili erano pervenuti, a sua volta alla originaria proprietaria Vitello Rosaria con atto di compravendita del 06/11/1969 ai rogiti del Notaio Giovanni Incardona di Palma di Montechiaro, Rep.6511, atto che risulta trascritto il 19/11/1969 ai NN. 1980/17593. Detta vendita avveniva da potere di Lombardo Giuseppa o Giuseppina nata il giorno 01/01/1912 ed aveva ad oggetto: "un corpo di case in Via Merendante composto da due vani a P.T. intercomunicanti, di una sala d'ingresso due camere una cucina un gabinetto e un terrazzo al piano 1°. I vani terrani sono sottostanti alle camere ed uno dei vani di primo piano ha area soprastante libera mentre gli altri sono sottostanti a case di secondo piano di Condello Calogero".

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

La costruzione dell'immobile è stata iniziata in data anteriore il 1°settembre 1967.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

***PRG - Nel piano regolatore generale vigente l'insuccessivo capitolo "considerazioni sul progetto di piano", ed anche in parte al capitolo sulle "osservazioni-opposizioni".***

***Zone "A" - Centro storico urbano***

***In questa zona ricade l'agglomerato urbano seicentesco ed i tessuti edilizi di saturazione dell'Ottocento e del Novecento.***

***E' interamente considerata "zona di recupero" e per essa è prevista la salvaguardia fisico-morfologica, adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.***

***Nella zona "A", le previsioni del piano regolatore generale si attuano attraverso la formazione di piani particolareggiati esecutivi ed in assenza di questi sono consentiti unicamente interventi manutentivi, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non prevedano integrale demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.***

***Per gli interventi di iniziativa sia pubblica che privata, si applicano le agevolazioni previste dalla legge n. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali.***

***Nell'ambito delle destinazioni residenziali sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili purché siano rispettati i caratteri tipologici originari dell'edificio.***

***Per le altre prescrizioni e interventi si rimanda alla lettura dell'art. 14. L'immobile ricade in zona omogenea "A" o centro storico del PRG del comune di Palma di Montechiaro. Immobile costruito in data anteriore il 1° settembre 1967.***



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: si rileva che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è identificato al catasto fabbricati al foglio 27, particella 2427, sub 1 piano primo. Ma di fatto l'immobile risulta essere unito per mezzo di un' apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27, particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429. Il pignoramento immobiliare ha invece per oggetto l'intera particela 2427 sub 1 del foglio di mappa 27.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La chiusura della porzione di muro aperto che collega alla particella 2428 e la chiusura della porta finestra che collega l'appartamento alla particella 2429. Altresi la redazione della planimetria catastale mancante con pratica catastale denominata docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa: €. 500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che l'appartamento oggetto di pignoramento immobiliare è identificato al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2427 sub 1 piano primo.

*Ma di fatto, l'immobile risulta essere unito per mezzo di un' apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27 particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429. Il pignoramento immobiliare ha invece per oggetto l'intera particela 2427 sub 1 del foglio di mappa 27. In particolare con atto di aggiornamento del catasto urbano presentato in data 26 maggio 2020 si è presentata pratica docfa per planimetria mancante.*

*L'atto di aggiornamento non è stato accettato per i seguenti motivi ; "Sagoma totale delle unità costruite non corrispondenti a quello in banca dati nei casi di variazione ; incoerenza della consistenza della particella di 86 mq e la consistenza dell'unità immobiliare di mq 170". Di fatto, l'immobile risulta essere unito per mezzo di un' apertura e di una porta finestra alla particella adiacente (non pignorata) identificata al foglio 27 particella 2428 e a una porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati al foglio 27 particella 2429.*

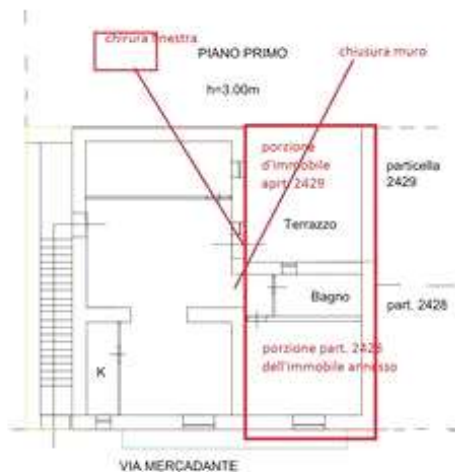
*Le difformità sono regolarizzabili mediante: La chiusura della porzione di muro aperto che collega alla particella 2428 e la chiusura della porta finestra che collega l'appartamento alla particella 2429.*

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori edili: €3.000,00





#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PALMA DI MONTECHIARO VIA MERCADANTE N.71

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PALMA DI MONTECHIARO via Mercadante n.71, della superficie commerciale di 96,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e bagno, con balcone con affaccio in via Mercadante e terrazzo con affaccio nella parte retrostante il fabbricato nel cortile interno. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° con scala interna, ha un'altezza interna di 3,16 mt. Identificazione catastale:

- foglio 27, particella 2427, sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 231,41 Euro, indirizzo catastale: Via Mercadante n.71 , piano: 1°,
- intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- dati derivanti da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
- Mappali Terreni Correlati



Codice Comune G282 - Sezione - Foglio 27 - Particella 2427

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (il più importante centro limitrofo è Licata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

negozi al dettaglio  
municipio

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante ss 115 km 3

mediocre



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso



esposizione:

mediocre



luminosità:

mediocre



panoramicità:

mediocre



impianti tecnici:

mediocre



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: doppia anta realizzati in alluminio

al di sotto della media



*infissi interni*: singolo anta battente realizzati in legno massello

al di sotto della media



*pavimentazione interna*: realizzata in gres ceramica

mediocre



*portone di ingresso*: doppia anta a battente realizzato in legno massello

al di sotto della media



*scale*: laterale unica rampa con rivestimento in marmo

al di sotto della media



Degli Impianti:

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

al di sotto della media



*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V

al di sotto della media



Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in muratura

nella media



*solai*: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

al di sotto della media



CLASSE ENERGETICA:



[82,90 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 707934 registrata in data 28/07/2020

CONSISTENZA:

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





Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	96,00	x	100 %	=	96,00
<b>Totale:</b>	<b>96,00</b>				<b>96,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 29/07/2020

Descrizione: Appartamento su due piani in vendita in via Pannorella, 98 Palma di Montechiaro

Indirizzo: aratteristiche specifiche 140 m<sup>2</sup> commerciali 8 locali 2 bagni Terrazza Da ristrutturare Classe energetica: proprietà esente Costruzione 2° piano senza ascensore

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio



Data contratto/rilevazione: 29/07/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Balistreri

Descrizione: VIA IV NOVEMBRE -PALMA DI MONTECHIARO

Indirizzo: Descrizione Dettagliata: VIA IV NOVEMBRE -PALMA DI MONTECHIARO Proponiamo in VENDITA un Fabbricato composto da un Piano Terra di mq 125 circa, un Appartamento al Primo Piano di mq 125 circa, un Appartamento al Secondo Piano di mq 125 e una mansarda di m

Superfici principali e secondarie: 350

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/07/2020

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Scopellitti

Descrizione: Descrizione: VENDESI APPARTAMENTO POSTO TRA IL 2° E 3° PIANO DI MQ 200 + TERRAZZA, POSTO NELLA VIA DI VINCENZO

Indirizzo: VENDESI APPARTAMENTI (visualizzato 353 volte) - Rif. Codice Immobile: 00325 Stampa Questa Pagina Categoria APPARTAMENTI Titolo VENDESI APPARTAMENTI Località PALMA DI MONTECHIARO Provincia Agrigento Mq. 200 Nr. Locali 7

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 375,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Casa indipendente in vendita in via Alessandro Manzoni, 98 Palma di Montechiaro

Indirizzo: Caratteristiche specifiche Casa indipendente 2 piani 200 m<sup>2</sup> commerciali 6 locali 1 bagno Terrazza Balcone Garage/posto auto incluso nel prezzo Buono stato Cantina Orientamento nord, sud Classe energetica: non indicato

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 350,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

*In tale procedimento il valore di mercato di un fabbricato viene individuato mediante comparazione diretta e sulle quotazioni di mercato di fabbricati simili dal rapporto della sommatoria dei prezzi e le relative superfici si ottiene il valore unitario ordinario (euro/mq) che potrà essere utilizzato come dato iniziale della stima.*

*Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima ottenendo così il valore unitario reale.*

*La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;*

*VM = superficie commerciale (mq) x valore unitario ordinario (euro/mq) x coefficienti di differenziazione.*

*Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:*

- A) Determinazione della superficie commerciale*
- B) Determinazione del valore di mercato unitario*



**C) Individuazione dei coefficienti di differenziazione**

**D) Calcolo del valore reale**

**A) determinazione della superficie commerciale;**

*Il parametro utilizzato della superficie commerciale è usato per stimare il valore di mercato dell'appartamento.*

*Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;*

**A) la superficie netta calpestabile**

**B) la superficie dei muri interni**

**C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti**

**D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini**

**E) la superficie lorda di aree di pertinenza**

*I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono;*

*la superficie calpestabile e la superficie dei muri interni computata il 100%*

*la superficie dei muri perimetrali computata il 50%*

*la superficie dei balconi computata il 30%*

**B) determinazione del valore unitario medio**

*Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI dell'Agenzia delle Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it*

*i valori desunti sono i seguenti;*

**OMI** minimo €/mq 620,00 max 950,00 €/mq

**Immobiliare.it** minimo 600,00 €/mq max 950,00 €/mq

**Casa.it** minimo 620,00 €/mq max 920,00 €/mq

**Agenzie imm.** minimo 700,00 €/mq max 1.020,00 €/mq

*Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima è di euro/mq 700,00*

**C) Coefficienti di differenziazione**

*I coefficienti che vengono utilizzati sono applicabili al valore ordinario per differenze esistenti tra la media dei fabbricati simili presi a confronto e il fabbricato oggetto di stima.*

*I Coefficienti estrinseci (di zona) tenuto conto che l'immobile è ubicato in una zona periferica di nuova edificazione con dei servizi limitati.*

**zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degradate 0.70** il coefficiente utilizzato è 0.90

**ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80** il coefficiente utilizzato è 1.00

**arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70** il coefficiente utilizzato è 1.00

*I Coefficienti che si utilizzeranno sono (0.90 x 1.00 x 1.00)*

**Coefficienti intrinseci.**

*Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano.*

**coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10 normale 1.00** Il coefficiente utilizzato è 1.00

**coefficiente piano piano primo con ascensore 1.00**

**coefficiente dimensioni monocali 1.20 bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq**



**0.90 il coefficiente utilizzato è 0.90**

**coefficiente manutenzione 20-40 anni ottimo 1.10 normale 1.00 scadente 0.90  
il coefficiente utilizzato è 1.10**

**I coefficienti che si utilizzeranno sono (1.00 x 0.90 x 1.10)**

**D) calcolo del valore unitario reale**

**Il valore ordinario sarà corretto per le differenze che il fabbricato oggetto di stima presenta rispetto alle caratteristiche medie dei fabbricati del proprio valore ordinario.**

**Il Valore unitario reale è determinato con la seguente formula estimativa;**

**VU = Valore ordinario x coefficienti di differenziazione**

**euro/mq 700,00 x 0.90 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.90 x 1.10 = euro/mq 623,00**

**Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 623,00 tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso è ubicato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 625,00 = **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Palma di Montechiaro, agenzie: Palma di montechiaro

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				<b>60.000,00 €</b>	<b>60.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.500,00**

**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: **€ 8.475,00**

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: **€. 48.025,00**

data 04/08/2020

il tecnico incaricato  
Architetto VINCENZO LIUZZI

