



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 139/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. ANTONIO NICOSIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Alfonso Rosario Urso**

CF:RSULNS73M25H579K

con studio in ROSSANO (CS) VIA MAGNA GRECIA,16/A

telefono: 0983515245

email: [alfourso@tin.it](mailto:alfourso@tin.it)

PEC: [alfonso.urso.d48432@ingpec.eu](mailto:alfonso.urso.d48432@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
139/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SPEZZANO ALBANESE VIALE GENNARO CASSIANI 38, della superficie commerciale di **120,25** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 517 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENNARO CASSIANI, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/1990 in atti dal 14/12/1995 (n. 1628.1/1990)

Coerenze: CONFINA A NORD CON VANO SCALA E ALTRA U.I., A EST IN PROIEZIONE SU ALTRO FABBRICATO, A SUD SU VIA GIOVANNI PASCOLI E A OVEST SU STRADA STATALE N.19 DELLE CALABRIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>120,25 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>€. 63.885,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.885,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/09/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 30/03/2006 a firma di NOTAIO STEFANO CAMILLERI ai nn. 29644/10924 di repertorio, iscritta il 04/04/2006 a COSENZA ai nn. 10945/2132, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: €. 75.000.

Importo capitale: €. 50.000.

Durata ipoteca: 10

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/04/2011 a firma di EQUITALIA ETR SPA ai nn. 172/3411 di repertorio, iscritta il 19/04/2011 a COSENZA ai nn. 11363/2129, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da A NORMA DELL'77 DPR 29/09/1973 N.602.

Importo ipoteca: €. 64.321,32.

Importo capitale: €. 32.160,66

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI CASTROVILLARI ai nn. 1586 di repertorio, trascritta il 23/12/2022 a COSENZA ai nn. 38414/31688, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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

Millesimi condominiali: **non esiste costituzione di condominio**

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/04/2006), con atto stipulato il 30/03/2006 a firma di NOTAIO STEFANO CAMILLERI ai nn. 29643/10923 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a COSENZA ai nn. 10944/7249.

PER AVERLO ACQUISTATO DA MARCHIANO' MARIO E MAZZA COSIMINA PER LA QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BANI

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/01/1991 fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 15/01/1991 a firma di NOTAIO ITALO SCORNAJENCHI ai nn. 284762 di repertorio, trascritto il 18/01/1991 a COSENZA ai nn. 1532/1401.

E SUCCESSIVA RETTIFICA DEL 20/03/2006 NOTAIO STEFANO CAMILLERI, REP N.29497, TRASCritto A COSENZA IL 04/04/2006 AI NN. 10943/7248. PER AVERLO ACQUISTATO DALLA SOCIETA' ESPERIA SRL (EX EDIL GA.CE.NO. SRL

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA IN RETTIFICA (dal 04/04/2006 fino al 04/04/2006), con atto stipulato il 20/03/2006 a firma di [REDACTED] ai nn. 29497 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 a COSENZA ai nn. 10943/7248.

RETTIFICA ATTO NOTAR SCORNAJENCHI ITALO DEL 15 GENNAIO 1991 REP.284762. I CONIUGI [REDACTED] ACQUISTAVANO UN APPARTAMENTO ED UN LOCALE BOX IN SPEZZANO ALBANESE VIA UNIONE SOVIETICA NEL QUALE PER MERO ERRORE MATERIALE I DATI CATASTALI CHE IDENTIFICANO L'IMMOBILE SONO STATI INDICATI IN MODO ERRATO INQUANTO INDICATI COME SEGUE: FOGLIO 21 PARTICELLE 517 SUB.14 L'APPARTAMENTO E 517 SUB.22 IL BOX MENTRE GLI ESATTI DATAI CATASTALI SONO I SEGUENTI: 517 SUB.15 PER L'APPARTAMENTO E 517 SUB.23 PER IL BOX.

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

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

CONCESSIONE EDILIZIA N. 490, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO , rilasciata il 09/04/1990 con il n. 490 di protocollo, agibilità del 08/08/2007 con il n. 7573 di protocollo.

Le informazioni del titolo edilizio sono stati desunti dall'atto di proprietà e dal certificato di agibilità reperito In seguito alle ricerche effettuate presso gli archivi urbanistici dell'Ufficio Tecnico Comunale. Non è stato invece possibile reperire il fascicolo della pratica edilizia di cui alla C.E. N.490/90 per motivi organizzativi interni dell'archivio comunale, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Ing. Marianna Milillo. Si precisa che nel certificato di agibilità l'unità immobiliare in questione viene riportato erroneamente come sub.14 al posto di sub.15. Anche la scheda catastale allegata alla richiesta di agibilità viene riportata con il sub.14 ma trattasi di scheda non registrata nel NCEU, La planimetria catastale riportata in tale scheda però corrisponde con la planimetria riportata sulla scheda catastale sub.15 regolarmente registrata nel NCEU (a meno delle difformità interne). Tale confusione fu generata probabilmente dal fatto che lo scambio dei subalterni era presente già nel primo atto di compravendita del 1990, poi rettificato con atto Notaio Camilleri del 04/04/2006 , Rep.n.29497.

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

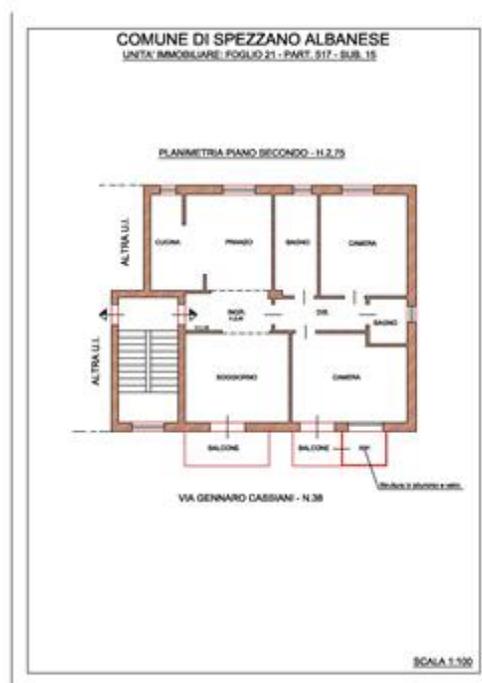
Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile reperire il fascicolo della pratica edilizia di cui alla C.E. N.490/90 per motivi organizzativi interni dell'archivio comunale, come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Ing. Marianna Milillo. Non essendo presente agli atti il fascicolo della relativa pratica edilizia, non risulta possibile esprimersi sulla conformità edilizia. L'immobile risulta .



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI. BISOGNA INOLTRE RIPRISITINARE IL BALCONE PREVIO LA RIMOZIONE DEL RIPOSTIGLIO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA PER VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

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

Costi di regolarizzazione:

- DIRITTI DI SEGRETERIA PER PRESENTAZIONE DOCFA: € 50,00
- RIMOZIONE RIPOSTIGLIO ESTERNO SUL BALCONE: € 1.000,00

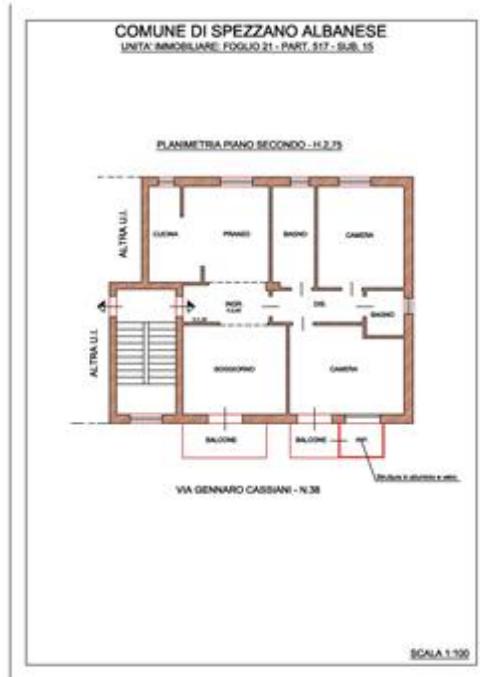
Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE.

SI PRECISA CHE LA PORZIONE DEL FABBRICATO LATO SUD-EST, OVE RISULTA

UBICATO L'APPARTAMENTO IN OGGETTO, NON RISULTA RIPORTATO SULLE MAPPE CATASTALI, A CAUSA DI UN PROBABILE ERRORE DI REGISTRAZIONE DEL MAPPALE IN FASE DI ACCATASTAMENTO. AD OGNI MODO IL BENE RISULTA REGOLARMENTE CENSITO NEL NCEU.



PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI



PLANIMETRIA STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SPEZZANO ALBANESE VIALE GENNARO CASSIANI 38

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SPEZZANO ALBANESE VIALE GENNARO CASSIANI 38, della superficie commerciale di **120,25** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 517 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: VIALE GENNARO CASSIANI, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 20/12/1990 in atti dal 14/12/1995 (n. 1628.1/1990)

Coerenze: CONFINA A NORD CON VANO SCALA E ALTRA U.I., A EST IN

PROIEZIONE SU ALTRO FABBRICATO, A SUD SU VIA GIOVANNI PASCOLI E A  
OVEST SU STRADA STATALE N.19 DELLE CALABRIE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



*VISTA LATO OVEST*



*VISTA LATO SUD-EST*



*INGRESSO*



*VISTA LATO NORD-OVEST*



VISTA OVEST



VISTA LATO EST

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 10 CHILOMETRI

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.

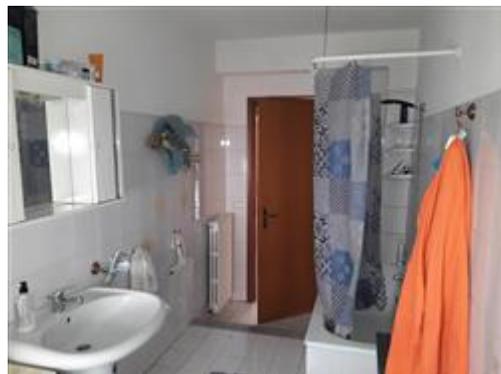
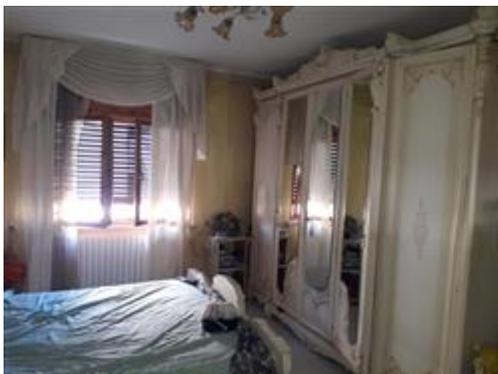
L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al secondo piano (terzo fuori terra) di un edificio di maggiore consistenza composto da quattro piani fuori terra oltre al piano interrato, ubicato nel comune di Spezzano Albanese sulla Strada Provinciale N. 241, strada denominata Viale Gennaro Cassiani n.38, della superficie commerciale di mq. 120,25. Risulta censito nel NCEU del Comune di Spezzano Albanese al foglio 21, particella 517, sub. 15, categoria A3, classe 2, 6,5 vani, superficie catastale mq. 112, Rendita €. 436,41. Collocato in zona centrale con prevalente carattere residenziale misto ad attività commerciali, ben servita da viabilità, e dai principali servizi e attività. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato e tetto a due falde sormontato da manto di tegole, facciate tinteggiate in colore chiaro, infissi esterni in legno con avvolgibili in pvc, e complessivamente presenta un normale stato di manutenzione. Nella fattispecie, l'accesso al fabbricato avviene dal corpo scale interno al fabbricato dalla strada principale Viale Gennaro Cassiani. L'unità immobiliare oggetto della presente ctu risulta composto dalla zona giorno ove è presente l'ingresso, il soggiorno, una sala pranzo e la cucina. Dall'ingresso si accede nella zona notte attraverso un disimpegno e dove sono collocate due camere e due bagni. Sono presenti inoltre due balconi, uno annesso al soggiorno e uno collegato ad una camera, ed entrambi affacciano sulla strada Viale Cassiani. Su una porzione del balcone collegato alla camera è presente un piccolo ripostiglio realizzato con elementi in alluminio e pannelli di vetro e plexiglass. L'immobile in questione presenta un normale stato qualitativo in termini di rifiniture e una adeguata condizione di manutenzione. L'intonaco interno è del tipo tradizionale con finitura di calce e cemento sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione è in ceramica, i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono in piastrelle di ceramica smaltata, il bagni completi di pezzi sanitari e rubinetteria in acciaio, e impianto idrico funzionante. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi di finestre e balconi sono in legno con vetro semplice, all'esterno sono del tipo ad avvolgibili in pvc. L'impianto elettrico è sottotraccia così come lo è l'impianto idrico. E' presente l'impianto termico con elementi scaldanti in ghisa, alimentati da caldaia a metano. Sono presenti inoltre condizionatori caldo/freddo.



*SOGGIORNO*



*CUCINA*

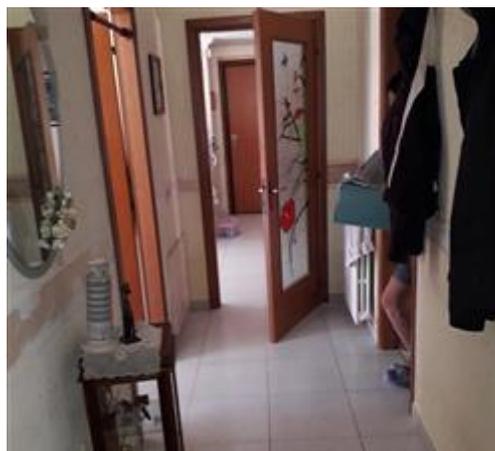


LETTO



BALCONE

BAGNO



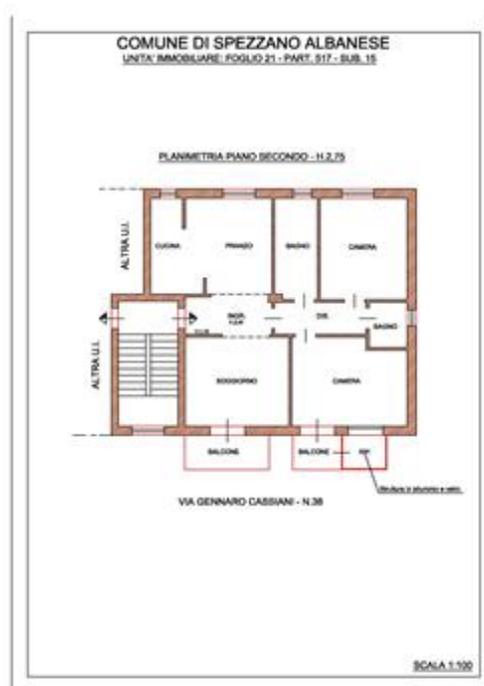
CORRIDOIO

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	116,77	x	100 %	=	116,77
BALCONI	11,60	x	30 %	=	3,48
<b>Totale:</b>	<b>128,37</b>				<b>120,25</b>



PLANIMETRIA RILEVATA

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dei vari metodi di stima, la sintetica comparativa consiste nel formulare un giudizio di equivalenza che scaturisce dal confronto di un bene con una serie di beni analoghi ad un prezzo noto, fino a individuare il bene che si ritiene sostituibile fra quelli analoghi.

Il metodo analitico consiste nel capitalizzare i redditi futuri tenendo conto di un idoneo indice di capitalizzazione. Consente quindi (purché siano valide alcune ipotesi), che il valore di mercato dell'immobile sia uguale alla somma dei suoi redditi futuri, scontati all'attualità, tenendo in giusta considerazione che il "prezzo uguale costo" sia una realtà attendibile. Tutto ciò rimane valido solo in una situazione di mercato piuttosto stabile. Con il moltiplicarsi di fattori che influiscono sulla stima e con la rapidità di mutamento di tali fattori, si è determinata una condizione di crisi per l'applicazione di tale metodo, mentre attualmente si può affermare che il prezzo è soltanto quello che si determina in un preciso momento. Più esattamente il punto in cui si incontrano la curva della domanda e la curva dell'offerta e punto in cui convergono l'interesse dei venditori e quello dei compratori. Si può quindi affermare che la valutazione più idonea, più attuale è soltanto quella di mercato, cioè il più probabile valore che si realizzerebbe in un determinato mercato in quel momento, o meglio che tale è la somma che più verosimilmente si ricaverebbe se i beni oggetto della presente perizia di stima si mettessero in vendita. Allo scopo di determinare il valore di mercato più plausibile 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. Per la determinazione della valutazione del valore di mercato sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari, presso le banche e soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata, e confrontate anche con i valori OMI relativi al secondo semestre dell'anno 2022. Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto le indagini hanno indicato un prezzo di mercato in vigore per gli immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche pari ad un valore variabile tra € 550,00 ed € 650,00 al mq., e scartando i valori più bassi e quelli più alti e mediando i valori rimanenti, si è ottenuto un prezzo medio di € 600,00 al mq. Nel caso specifico si è applicato un ulteriore coefficiente di deprezzamento, ritenuto congruo al 10%, per tener conto della impossibilità di dare un giudizio tecnico obiettivo sulla conformità edilizia, per come descritto al paragrafo 8.1, ottenendo dunque un prezzo medio definitivo di **€. 540,00.**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,25	x	540,00	=	<b>64.935,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 64.935,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 64.935,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

- indagini effettuate presso agenzie di mediazione immobiliari operanti nella zona e ritenute fonti attendibili
- quotazioni ottenute con sistema "GEOPOI" dell'Agenzia delle entrate dei valori di venditazionali relativi al secondo semestre dell'anno 2022

- soggetti esperti nel settore dell'edilizia privata
- quotazioni del Borsino Immobiliare Nazionale

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	120,25	0,00	64.935,00	64.935,00
				<b>64.935,00 €</b>	<b>64.935,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Lo scrivente in considerazione di una più facile ed eventuale alienazione e proficua realizzazione, ritiene indispensabile prendere in esame, nonché porre l'attenzione su uno degli elementi più importanti per la determinazione del prezzo di vendita, vale a dire il principio della divisibilità. Elemento cardine e basilare ove se ne ravvisi la possibilità per la determinazione di valori molto vicini alla realtà. Tale concetto (divisibilità) rimane legato al valore di trasformazione del bene stesso in più unità. Comunque la divisibilità è e rimane un concetto prevalentemente relativo: si deve valutare l'idea in ordine economico, di perdita o di aumento del valore. A priori sono da evitare i frazionamenti che risulterebbero infelici o inadeguati allo scopo o per l'elevato costo delle opere necessarie ad adeguarli, sia per risultati negativi in termini di valore. A parere del sottoscritto non risulta funzionale suddividere l'immobile per formare lotti vendibili indipendenti in quanto si genererebbero lotti privi di appetibilità. Infatti un frazionamento risulterebbe inadeguato poiché una divisione originerebbe lotti di consistenza troppo piccola e non funzionali. Dunque verrà posto in vendita così come si trova nello stato di diritto per la quota di proprietà pari a un mezzo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.885,00**

**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: **€. 63.885,00**

data 18/09/2023

il tecnico incaricato  
Alfonso Rosario Urso