



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2023

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

dott. Gianluca Tudra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Pierluigi Zicari**

CF:ZCRPLG71S18D086F

con studio in CASTROVILLARI (CS) VIA DEGLI ALBANESI, 7

telefono: 3478823346

fax: 098122676

email: pierzic@libero.it

PEC: pierluigi.zicari.d16014@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
45/2023

## LOTTO 1

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

**A** villetta a schiera laterale a CASSANO ALLO IONIO località Case Bianche - Laghi di Sibari - Condominio "Il Marinaio", della superficie commerciale di **47,88** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è una villetta a schiera laterale costituita da un pianterreno con portico di ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura e bagnetto, un piano primo con camera da letto e bagno. Fa parte della proprietà anche un giardino di 68 mq parzialmente pavimentato in cotto. L'immobile è stato ristrutturato internamente e presenta piastrelle e rivestimenti dei bagni recenti e di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno 17, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 61 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
trattasi del giardino, graffato alla casa. Si vedano le planimetrie catastali
- foglio 69 particella 86 sub. 15 (catasto fabbricati), partita 4355, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
trattasi della casa
- foglio 69 particella 61 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 37,80 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
posto auto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2010.

**A.1** tettoia, composto da portico di ingresso.

**A.2** terreno residenziale, composto da giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 61 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 91 mq

**A.3** posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 61 sub. 47 (catasto fabbricati), classe c6, consistenza 12 mq



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,88 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.666,34
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.392,85
Data della valutazione:	10/04/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattandosi di abitazione estiva il sig. ██████ risiede altrove ma non permetteva l'accesso tanto che per visionare l'immobile è stato necessario scassinare, oltre ai normali infissi in legno, ulteriori inferriate a scomparsa.

## 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: *Nessuna.*

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di Pignoramento immobiliare , stipulata il 20/03/2023 , trascritta il 17/05/2023 a Cosenza ai nn. 15734, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento.

La formalità è riferita solamente a diritti di proprietà per 1/2

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 727,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.306,86
Ulteriori avvertenze:	

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, richieste agli enti interessati, consistono nelle quote condominiali (€ 325,00), nei "contributi associativi" dei Laghi di Sibari (€ 282,00) e nel canone per la fornitura dell'acqua (€ 120,00) per un totale di € 727,00.

Il condominio "il Marinaio" ha attivato un recupero crediti mediante decreto ingiuntivo per un importo di € 5.306,86 più spese legali per ulteriori € 545,50 + 145,50 per esborsi oltre eventuale rimborso forfettario, CPA ed IVA se dovuta.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'altra metà dell'immobile è intestato alla s.ra [REDACTED] moglie di origine brasiliana del sig. [REDACTED] e residente a Monza.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/05/1996 a firma di Apa Elisa notaio in Rossano ai nn. 4437 di repertorio, trascritto il 07/06/1996 a Cosenza ai nn. 10365

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 2391 Bis, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di 5 corpi di fabbrica in c.a., rilasciata il 15/05/1978 con il n. 2391 Bis di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente Piano strutturale associato sibaritide vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica di Cassano allo Ionio, formalizzato con regolare istanza di accesso agli atti inoltrato attraverso il portale "CalabriaSuap", è emerso che il complesso residenziale "Il Marinaio" fu costruito dalla società "Casa Bianca s.p.a." in base alla concessione edilizia n° 2391 e sua variante 2391 bis del 15/05/1978. Lo stato attuale dell'immobile differisce dagli elaborati progettuali relativi a tale autorizzazione e non risultano pratiche di variante o di sanatoria. Non risulta nemmeno mai stata rilasciata certificazione di Agibilità.



Al pianterreno è stato realizzato un bagno non riportato in catasto. Inoltre è poco chiara l'identificazione della casa (p.lla 86 sub 15) e del giardino (p.lla 61 sub 11) che comunque risultano graffate.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

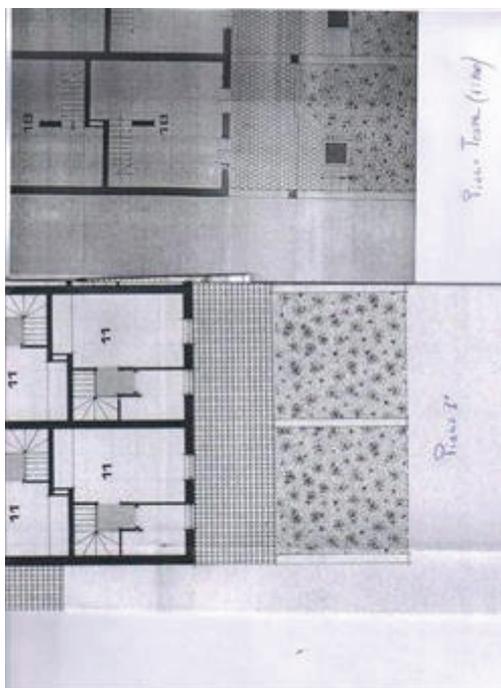
#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bagno a pianterreno non presente in progetto, scala, bagno e camera da letto a piano primo in posizione invertita specularmente  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria per bagno a pianterreno: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a pianterreno è stato ricavato un bagno non riportato sulla planimetria catastale

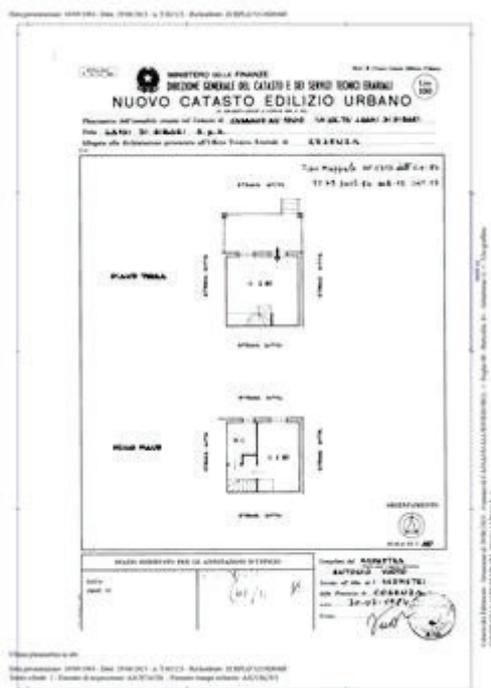
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica ed oneri per aggiornamento docfa: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CASSANO ALLO IONIO LOCALITÀ CASE BIANCHE - LAGHI DI SIBARI -  
CONDOMINIO "IL MARINAIO"

## VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

**villetta a schiera laterale** a CASSANO ALLO IONIO località Case Bianche - Laghi di Sibari - Condominio "Il Marinaio", della superficie commerciale di **47,88** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 50/100 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è una villetta a schiera laterale costituita da un pianterreno con portico di ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura e bagno, un piano primo con camera da letto e bagno. Fa parte della proprietà anche un giardino di 68 mq parzialmente pavimentato in cotto. L'immobile è stato ristrutturato internamente e presenta piastrelle e rivestimenti dei bagni recenti e di buona qualità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno 17, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:



- foglio 69 particella 61 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
trattasi del giardino, graffato alla casa. Si vedano le planimetrie catastali
- foglio 69 particella 86 sub. 15 (catasto fabbricati), partita 4355, categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
trattasi della casa
- foglio 69 particella 61 sub. 47 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 37,80 Euro, indirizzo catastale: c.da Laghi di Sibari, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
posto auto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2010.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Corigliano-Rossano). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: scavi archeologici di Sibari.



campo da tennis  
centro commerciale  
cinema  
musei  
spazi verde

SERVIZI



COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 ml



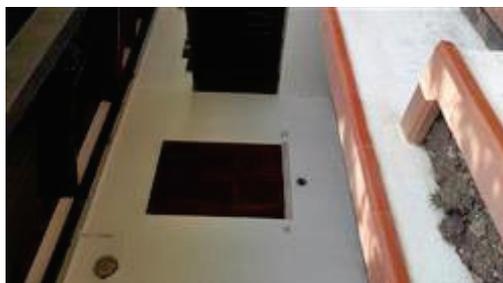
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è una villetta a schiera laterale costituita da un pianterreno con portico di ingresso, soggiorno pranzo, angolo cottura e bagnetto, un piano primo con camera da letto e bagno. Fa parte della proprietà anche un giardino di 68 mq parzialmente pavimentato in cotto. L'immobile è stato ristrutturato internamente e presenta piastrelle tipo parquet scura e rivestimenti dei bagni recenti e di buona qualità. Gli infissi sono in legno tinto noce scuro ma quelli esterni necessitano di manutenzione.



CLASSE ENERGETICA:



[162,52 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1 registrata in data 09/01/2024

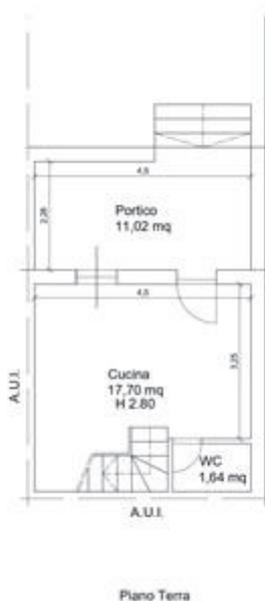


CONSISTENZA:

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
cucina soggiorno	21,20	x	100 %	=	21,20
bagno a pianterreno	2,55	x	100 %	=	2,55
camera da letto a piano primo	14,23	x	100 %	=	14,23
bagno piano primo	5,20	x	100 %	=	5,20
disimpegno - vano scala	4,70	x	100 %	=	4,70
<b>Totale:</b>	<b>47,88</b>				<b>47,88</b>



ACCESSORI:

**tettoia**, composto da portico di ingresso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
portico	12,00	x	30 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>3,60</b>

**terreno residenziale**, composto da giardino.

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 61 sub. 11 (catasto fabbricati), consistenza 91 mq

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



	68,00	x	10 %	=	6,80
<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>				<b>6,80</b>

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 61 sub. 47 (catasto fabbricati), classe c6, consistenza 12 mq

descrizione	consistenza		indice		commerciale
postp auto	12,00	x	15 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>1,80</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.*

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, peraltro difficili da reperire con date recenti e fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente di molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare.

I valori O.M.I. presi in considerazione dall'Agenzia del Territorio che tengono in considerazione il sito e la tipologia dell'immobile adibito ad abitazione civile di tipo economico indica un valore di mercato compreso tra un minimo di €/mq 580,00 ed un massimo di €/mq 870,00.

Il valore di partenza che si prenderà in considerazione per ricavare la stima più attendibile è: €/mq 725,00 = (580+870)/2.

Si fa notare che le superficie da conteggiarsi sono da valutarsi (Lorde) comprendendo anche le murature interne e quelle perimetrali fino ad un massimo di 50 cm mentre per le murature perimetrali condivise con unità immobiliari adiacenti si considererà solo il 50%.

Nel nostro caso il fabbricato risulta avere uno spessore dei muri perimetrali di 30 cm, liberi su due lati mentre i restanti due lati sono in comune con altre unità adiacenti; su quei lati si calolerà uno spessore di 15cm (30x50%).

Per il calcolo della superficie commerciale si applicheranno le seguenti



percentuali (delle superfici) differenziate in base alla loro destinazione d'uso:

- locali di abitazione principale: 100%;
- portico: 30%;
- giardino: 10 %;
- posto auto: 15%;

L'unità immobiliare identificata nel comune Cassano allo Ionio località Laghi di Sibari al foglio 69 mappale 86 sub. 15 è composta da una villetta a sschiera laterale con zona giorno al piano terra e zona notte al primo, con portico, giardino e posto auto di pertinenza.

## 2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Nel caso in esame, al fine di giungere al suo più probabile valore unitario di mercato, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- a) parametro zonale;
- b) parametro strutturale;
- c) parametro di finitura;
- d) parametro impiantistico;
- e) parametro urbanistico;
- f) parametro di trasformazione;
- g) parametro estetico – architettonico.

a) il **parametro zonale** tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. L'immobile si trova all'interno del complesso residenziale "Laghi di Sibari" perfettamente integrato e frequentato nel periodo estivo come residenza per vacanze. Si ritiene quindi assegnare al **parametro zonale** il valore di **1,03**.

b) **Parametro strutturale**. Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è tamponato in muratura ordinaria, con solai in latero-cemento, di forma e dimensioni regolari, non presenta lesioni nè internamente nè esternamente per cui non risultano manutenzioni particolarmente significative da affrontare. Per tutte le considerazioni precedenti all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **1,02**.

c) **Parametro di finitura**. La maggioranza dei serramenti esterni sono in legno. Le superfici esterne non risultano ammalorate ma necessitano di un'imbiancatura perimetrale mentre i serramenti e le strutture in legno necessitano di manutenzione regolare per mantenersi efficienti. Internamente l'appartamento è stato curato meglio di tanti altri soprattutto in riferimento alle finiture del bagno a piano primo. In seguito alle considerazioni appena espresse si ritiene applicabile un parametro di **finitura** di **1,03**.

d) **Parametro Impiantistico**. Non è presente un impianto di riscaldamento in quanto l'appartamento è usato solo nel periodo estivo come casa vacanze, mentre sono presenti due climatizzati split di marca LG. L'impianto elettrico è costituito da regolare quadro, cassette, prese, interruttori e punti luce. Si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **1,02**.



e) Il **parametro urbanistico** dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. La planimetria depositata in catasto risulta corretta anche se mancante di un piccolo bagno ricavato al piano terra a fianco della scala che porta al piano primo. Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici comunali dopo aver richiesto accesso agli atti al Comune tramite lo sportello unico per l'edilizia regionale, l'immobile risulta modificato rispetto alle previsioni progettuali con inversione della scala e della stanza posta sul lato opposto. Tenendo conto che vengono valutati a parte i costi della sanatoria e che gli altri immobili si trovano in condizioni simili si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** un valore pari a **0,95**.

f) **Parametro di trasformazione.** L'appartamento è diviso in due piani con zona giorno a pianterreno e zona notte al primo, con un'estensione di 23,76 mq ciascuno perciò non è ipotizzabile nessun tipo di variazione degli spazi interni, ma tale situazione è comune agli altri immobili per cui si ritiene assegnare al parametro di **trasformazione** un valore solo lievemente decrementale **0,98**.

g) Il **parametro estetico - architettonico** attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni.

Le facciate esterne necessitano di una manutenzione ordinaria ma gli ambienti interni hanno buone rifiniture. Per cui si assegna al parametro **estetico - architettonico** un valore decrementale pari a **1,02**.

Il coefficiente globale, ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti, è il seguente:

$$(1,03 \times 1,02 \times 1,03 \times 1,02 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,02) = 1,048.$$

Moltiplicando tale coefficiente per il valore ideale medio già definito, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari ad **€/mq 759,80** (€/mq 725,00 x 1,048).

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	47,88	x	759,80	=	<b>36.379,22</b>
Valore superficie accessori:	12,20	x	759,80	=	<b>9.269,56</b>
					<b>45.648,78</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 45.648,78</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 45.648,78</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il più probabile valore di mercato della casa sarà determinato stabilendo il valore medio tra quello massimo ed il minimo dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) aggiornati e stabiliti dall'Agenzia delle Entrate. Tali valori vengono confrontati anche con quello del borsino immobiliare e con i



valori raccolti in zona tra colleghi e agenzie immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello medio di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra, secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo che sarà moltiplicato per il valore medio, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile. Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, ufficio tecnico di Cassano allo Jonio, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare O.m.i. Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare

#### 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	villetta a schiera laterale	47,88	12,20	45.648,78	45.648,78
				<b>45.648,78 €</b>	<b>45.648,78 €</b>

Riduzione del **5%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 2.282,44**

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La casa vacanze è di dimensioni modeste per cui non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.666,34**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 3.966,63**



spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 5.306,86

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 30.392,85

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
Pierluigi Zicari

