



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**139/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Antonia Libera OLIVA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie Lucca

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Alessandro Cinelli geometra**

CF:CNLLSN57T06E715M

con studio in LUCCA (LU) Via delle Tagliate III traversa I nr 30 San Marco

telefono: 0583467442

email: cinelligeometriassociati@gmail.com

PEC: alessandro.cinelli@geopec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Dott. Alessandro Cinelli geometra  
Pagina 1 di 10

TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2022

**LOTTO 1**ASTE  
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Porzione di fabbricato** a PIETRASANTA via Casone 156, frazione Strettoia loc. "Alla Cantina", della superficie commerciale di **124,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Porzione di fabbricato per civile abitazione, della superficie lorda di circa mq 100, disposto su tre piani da terra a tetto, di vecchia costruzione in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, privo di utenze e servizi, composto da un vano al piano terra con accesso esterno e due vani ai piani primo e secondo, accessibili da scala interna esclusiva, corredato da resede esclusiva su due lati sulla quale insiste fabbricato in muratura ad uso ripostiglio. A fianco dello stesso si trova un manufatto un tempo ad uso latrina. Questo immobile non è riportato nè sulla mappa attuale (wegis) nè sulla mappa di impianto. Al bene in oggetto si accede dalla via comunale del Casone attraverso terreno di proprietà di terzi gravato da servitù di passo. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. Si precisa inoltre che il bene oggetto di procedura risulta gravato da servitù di passo pedonale a favore della porzione di fabbricato limitrofa distinta e censita dalla particella 580 subalterno 8. Si porta a conoscenza, che lo stato dei luoghi evidenzia la divisione mediante rete di canniccio, dell'originaria particella 580 sub. 4 (un tempo resede comune), ma oggi particella 580 sub. 8 di proprietà di terzi, così come riportato dall'elaborato planimetrico citato nell'atto di provenienza del bene oggetto di procedura. Questa divisione, di fatto, non darebbe accesso alle scale esclusive del bene oggetto di stima, in quanto con la D.I.A. nr. 19997 del 26/05/2009, D.I.A. decaduta, era intenzione del soggetto esecutato realizzare l'accesso alle scale dal vano oggi ad uso cantina prospiciente la resede esclusiva del bene oggetto di perizia. Sarà cura del futuro acquirente prendere accordi con la proprietà limitrofa per advenire ad una soluzione bonaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: via Casone 153, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 11/12/2006 Pratica n. LU0179271 in atti dal 11/12/2006 Ampliamento e variazione di toponomastica n. 21283.1/2006  
Coerenze: PARTICELLE DISTINTE AI NUMERI 400-645-720 580- SUB. 8 salvo se altri  
La particella 580 sub. 3 è graffata alla particella 405 Superficie totale 78 mq Superficie totale escluso aree scoperte 71 mq \* \*N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013) \*
- foglio 46 particella 580 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Casone 156, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/04/2008 pratica n. LU0097538 in atti dal 07/04/2008 costituzione di BCNC n. 4769.1/2008  
Coerenze: Particella 580 sub. 3 da più parti,-sub. 3 salvo se altri  
Descrizione del vano scale
- foglio 46 particella 580 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: via Casone 156, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particella 580 sub. 3-5- particella 405 salvo se altri  
Area urbana

ASTE  
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Dott. Alessandro Cinelli geometra  
Pagina 2 di 10

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,85 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.800,00
Data della valutazione:	25/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2008 a firma di NOTAIO TUMBIOLO ai nn. 32609/6060 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Grava sui beni distinti su comune di Pietrasanta foglio 46 particelle 580 sub. 3 graffata alla particella 405, foglio 46 particelle 580 sub. 5 e 6.

Iscrizione n. 15442/3111 del 14/07/2008

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Verbale di Pignoramento, stipulata il 09/06/2022 a firma di U.N.E.P. Lucca ai nn. 2432 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

La formalità è riferita solamente a Grava sui beni distinti su comune di Pietrasanta foglio 46 particelle

580 sub. 3 graffata alla particella 405, foglio 46 particelle 580 sub. 5 e 6.  
Trascrizione 15330/10941 del 18/07/2022.



## 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

Ulteriori avvertenze:

1) Le spese relative alla cancellazione delle ipoteche e dei gravami in genere non sono determinabili in via preventiva e comunque sono state ritenute non incidenti sul valore, essendo poste a carico della procedura.

2) In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sull'immobile, in ordine alle limitazioni di indagine esposte, tenuto conto anche delle finalità dell'incarico affidato al sottoscritto Estimatore, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Si tenga conto che per determinare i costi necessari per l'eliminazione delle eventuali difformità, comporta valutazioni di carattere discrezionale che sono di precipua competenza degli uffici delle amministrazioni e degli Enti preposti alla tutela dei vincoli territoriali involgenti il bene immobile. Tali amministrazioni sono deputate all'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti e gli uffici preposti a tal uopo rimandano ogni parere e decisione all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da intendersi formulato in termini orientativi, per quanto attiene per gli importi economici, relativi a oneri e spese per l'eventuale regolarizzazione e/o rimessa in pristino, che restano a carico dell'aggiudicatario.

Detti oneri non potendosi quantificare in modo dettagliato per i motivi sopra esposti, sono stati riconosciuti riducendo il valore determinato al punto "Sviluppo valutazione"

### LIMITI ED ASSUNZIONI

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui appresso:

Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievoli.

Non sono state effettuate misurazioni per verificare l'effettivo lotto edificato e verifica della distanza dai confini e dalle costruzioni circostanti.

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui anche in ordine al rispetto dei dettami normativi delle acque di scarico da esso provenienti ne gli impianti tecnologici (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1, del D.M. 22/01/2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.

Non sono state effettuate indagini specifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico della singola



unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di Legge.

Non sono state effettuate indagini specifiche mirate a verificare se nella costruzione del fabbricato, siano stati utilizzati componenti realizzati con fibre di amianto o similari.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.lgs 192/2005, D.lgs 311/2006, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i) della singola unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in maniera di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica del fabbricato del quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione di fumi in atmosfera dell'unità immobiliare della quale pertanto si ignora la conformità ai dispositivi di legge.

Non sono state effettuate verifiche specifiche in ordine alla legittimità dei titoli edilizi rilasciati o asseverati sugli immobili, risultando gli accertamenti eseguiti e in precedenza descritti esclusivamente mirati a determinare la conformità fra lo stato dei luoghi e quanto licenziato dagli enti preposti e/o asseverato dai professionisti tecnici.

Si precisa infine che per l'U.I.U. in oggetto non è stato redatto l'APE, per cui la sua eventuale realizzazione sarà a carico dell'aggiudicatario.

INOLTRE:

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile:

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Con riferimento ai terreni:

Non sono state effettuate indagini mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono di rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o di eventuali contaminazione dei suoli;

Non sono state eseguite indagini relative alla presenza sui terreni di materiali contenenti amianto.

Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geo tecnici di sorta sul terreno di sedime a corredo.

Non sono state eseguite azioni di riconfinamento delle particelle per verificarne la conformità catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene pervenne a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* n. a Pietrasanta il 04/09/1953 c.f. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

- a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* la quota dell'intera proprietà sui beni distinti nel foglio 46 particelle 580 sub. 1 e 405 e al catasto terreni foglio 46 particelle 407e 405, pervenne per atto verbale di pubblicazione di testamento del 15/07/2004 rep. 192324 notaio Maccheroni trascritto il 19/07/2004 nn. 15105/9310 da potere di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* n. a Pietrasanta il 16/04/1906 c.f. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

-Risulta trascritta in data 14/07/2008 nn. 15440/9688 accettazione tacita di eredità in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sopra citata da parte dell'erede sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con atto notaio Tumbiolo di Pietrasanta del 10/07/2008.

-Alla sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* il terreno dove successivamente sarebbero sorti gli immobili oggetto di procedura è pervenuto:

\*in parte per successione in morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* deceduta il 04/09/1948 den. 100 vol.179 uff.reg. Pietrasanta, trascritta il 06/09/1949 ai nn. 2817/1024 devoluta per legge

\*\* ed in parte per atto di divisione notaio Guidugli del 25/05/1950 rep. 22437 trascritto il 24/07/1950 nn. 2259/1055 da comproprietà con \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 10/07/2008 a firma di notaio Tumbiolo ai nn. 32608/6059 di repertorio, registrato il 11/07/2008 a Pietrasanta ai nn. 1533, trascritto il 14/07/2008 a Pisa ai nn. 15441/9689

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ristrutturazione edilizia come da progetto presentato, non è stata mai iniziata, pertanto D.I.A decaduta.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A N. 19997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia di fabbricato per civile abitazione con realizzazione di pergolato e recinzione, presentata il 26/05/2009 con il n. 19997 di protocollo.

D.I.A decaduta

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Fabbricato ante 1942. Non sono stati rintracciati gli atti concessori dell'epoca.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIETRASANTA VIA CASONE 156, FRAZIONE STRETTOIA LOC. " ALLA CANTINA "

## PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

**Porzione di fabbricato** a PIETRASANTA via Casone 156, frazione Strettoia loc. "Alla Cantina", della superficie commerciale di **124,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Porzione di fabbricato per civile abitazione, della superficie lorda di circa mq 100, disposto su tre piani da terra a tetto, di vecchia costruzione in precarie condizioni di conservazione e manutenzione, privo di utenze e servizi, composto da un vano al piano terra con accesso esterno e due vani ai piani primo e secondo, accessibili da scala interna esclusiva, corredato da resede esclusiva su due lati sulla quale insiste fabbricato in muratura ad uso ripostiglio. A fianco dello stesso si trova un manufatto un tempo ad uso latrina. Questo immobile non è riportato nè sulla mappa attuale (wegis) nè sulla mappa di impianto. Al bene in oggetto si accede dalla via comunale del Casone attraverso terreno di proprietà di terzi gravato da servitù di passo. L'immobile ha diritto su tutte le parti ed i servizi che per uso e consuetudine ed ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile e seguenti sono di ragione condominiale. Si precisa inoltre che il bene oggetto di procedura risulta gravato da servitù di passo pedonale a favore della porzione di fabbricato limitrofa distinta e censita dalla particella 580 subalterno 8. Si porta a conoscenza, che lo stato dei luoghi evidenzia la divisione mediante rete di canniccio, dell'originaria particella 580 sub. 4 (un tempo resede comune), ma oggi particella 580 sub. 8 di proprietà di terzi, così come riportato dall'elaborato planimetrico citato nell'atto di provenienza del bene oggetto di procedura. Questa divisione, di fatto, non darebbe accesso alle scale esclusive del bene oggetto di stima, in quanto con la D.I.A. nr. 19997 del 26/05/2009, D.I.A. decaduta, era intenzione del soggetto esecutato realizzare l'accesso alle scale dal vano oggi ad uso cantina prospiciente la resede esclusiva del bene oggetto di perizia. Sarà cura del futuro acquirente prendere accordi con la proprietà limitrofa per addivenire ad una soluzione bonaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 580 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: via Casone 153, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da variazione del 11/12/2006 Pratica n. LU0179271 in atti dal 11/12/2006 Ampliamento e variazione di toponomastica n. 21283.1/2006  
Coerenze: PARTICELLE DISTINTE AI NUMERI 400-645-720 580- SUB. 8 salvo se altri  
La particella 580 sub. 3 è graffata alla particella 405 Superficie totale 78 mq Superficie totale escluso aree scoperte 71 mq \* \*N.B. Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate 29/03/2013) \*.
- foglio 46 particella 580 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria F/4, indirizzo catastale: via Casone 156, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Variazione del 07/04/2008 pratica n. LU0097538 in atti dal 07/04/2008 costituzione di BCNC n. 4769.1/2008  
Coerenze: Particella 580 sub. 3 da più parti, -sub. 3 salvo se altri.  
Descrizione del vano scale.
- foglio 46 particella 580 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 30 mq, indirizzo catastale: via Casone 156, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Particella 580 sub. 3-5- particella 405 salvo se altri.  
Area urbana.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano Terra	32,48	x	100 %	=	32,48
Piano Primo	36,75	x	100 %	=	36,75
Piano Secondo	36,75	x	100 %	=	36,75

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Fabbricato uso ripostiglio piano terra	25,49	x	50 %	=	12,75
Fabbricato uso ripostiglio piano primo	12,25	x	50 %	=	6,13
<b>Totale:</b>	<b>143,72</b>				<b>124,85</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Mq 124,85 a € 850,00/mq = € 106.000 arrotondato

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Porzione di fabbricato	124,85	0,00	106.000,00	106.000,00
				<b>106.000,00 €</b>	<b>106.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 21.200,00**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 **€. 84.800,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 25/05/2023



il tecnico incaricato  
Dott. Alessandro Cinelli geometra

