

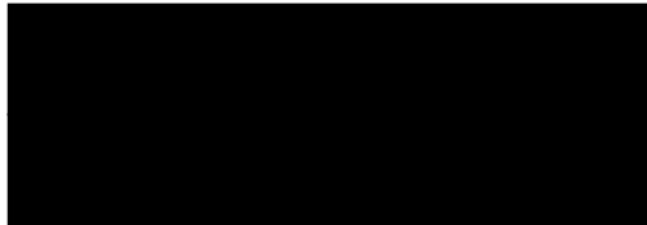


# TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 357/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dott. Marco PIOVANO

CUSTODE:

Avv. Tonino BERNARDINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

### LOTTO n° 6

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dott. Marco SABBATINI**

CF: SBBMRC73P07L182V  
con studio in TIVOLI (RM) Via A. Del Re, 9  
telefono: 3356178575  
email: studiosabbatini@gmail.com  
PEC: marco.sabbatini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TIVOLI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## LOTTO 6

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

**A**

**Villino bifamiliare** sito in Morlupo, Via U. Foscolo 32, 34 e 36, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Abitazione int. 7 edif. A (villino bifamiliare) articolata su tre piani, primo sottostrada, terra e primo, collegati tramite scala interna, comprendente al piano primo sottostrada un locale cantina; ai piani terra di soggiorno/camera con angolo cottura, balcone e corte esclusiva al piano terra oltre due locali soffitta e piccolo servizio-lavatoio al piano primo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-S1°, interno 7 ed. A.

**Identificazione catastale: foglio 11 particella 1272 sub. 8** (catasto fabbricati), int. 7 ed. A, categoria A/7, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI SNC, STRADA 3, piano: T-1°-S1°, intestato a debitore, derivante da costituzione prot. RM1459798 in atti dal 29/11/2010

**Confini: N** sub. 18, **S** p.lla 1254, **E** sub. 7, **O** sub. 9

**A.1**

**box auto con w.c.**, identificato con il numero 7 edif. A.

**Identificazione catastale: foglio 11 particella 1272 sub. 31** (catasto fabbricati), int. 7 ed. A, categoria C/6, classe 3, consistenza 43 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI SNC, STRADA 3, piano: S1°, intestato a debitore

**A.2**

**posto auto**, identificato con il numero 7 edif. A.

**Identificazione catastale: foglio 11 particella 1272 sub. 52** (catasto fabbricati), int. 7 ed. A, categoria C/6, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 4,54 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VILLINI SNC, STRADA 3, piano: S1°, intestato a debitore, derivante da costituzione prot. RM1459798 in atti dal 29/11/2010

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>86,10 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>27,40 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 131.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 118.200,00</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da terzo soggetto estraneo alla procedura con contratto di locazione opponibile alla procedura, registrato il 12/01/2021 durata dal 09/01/2021 all'08/01/2025

### 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. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno.**

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

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

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/10/2012 a firma di notaio R. Casertano ai nn. 69962/27610 di repertorio, iscritta il 30/10/2012 a Roma 2 ai nn. 6751, a favore di Veneto Banca s.c.r.l., contro debitore.  
Importo capitale: € 320.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 09/11/2007 a firma di notaio R. de Corato ai nn. 85186/23834 di repertorio, iscritta il 10/11/2007 a Roma 2 ai nn. 25326, a favore di Veneto Banca s.c.r.l., contro debitore.  
Importo capitale: € 3.800.000

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/12/2014 a firma di notaio M. Nobili Oro ai nn. 47516/5943 di repertorio, iscritta il 29/12/2014 a Roma 2 ai nn. 7414, a favore di Veneto Banca s.c.r.l., contro debitore.  
Importo capitale: € 600.000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 03/09/2019 a Roma 2 ai nn. 7699, a favore di AdE Riscossioni di Roma, contro debitore.  
Importo capitale: € 76.776,75

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

pignoramento a firma di Trib.le di Tivoli ai nn. 2792 di repertorio del 13/08/2021, trascritta il 11/10/2021 a Roma 2 ai nn. 39306, a favore di creditore precedente, contro debitore

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>N.P.</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>N.P.</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>N.P.</b>
Ulteriori avvertenze:	

**Le spese condominiali, non ricevute dall'amministrazione, sono esclusivamente quelle delle pulizie delle aree comuni identificati con i sub. 1 e 24 (viabilità interna, camminamenti, etc.)**



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Criticità rilevata

Le certificazioni catastali storiche eseguite alla sezione terreni, allegate alla perizia, hanno evidenziato l'esistenza di un livello a favore del comune di Morlupo all'origine dell'impianto meccanografico.

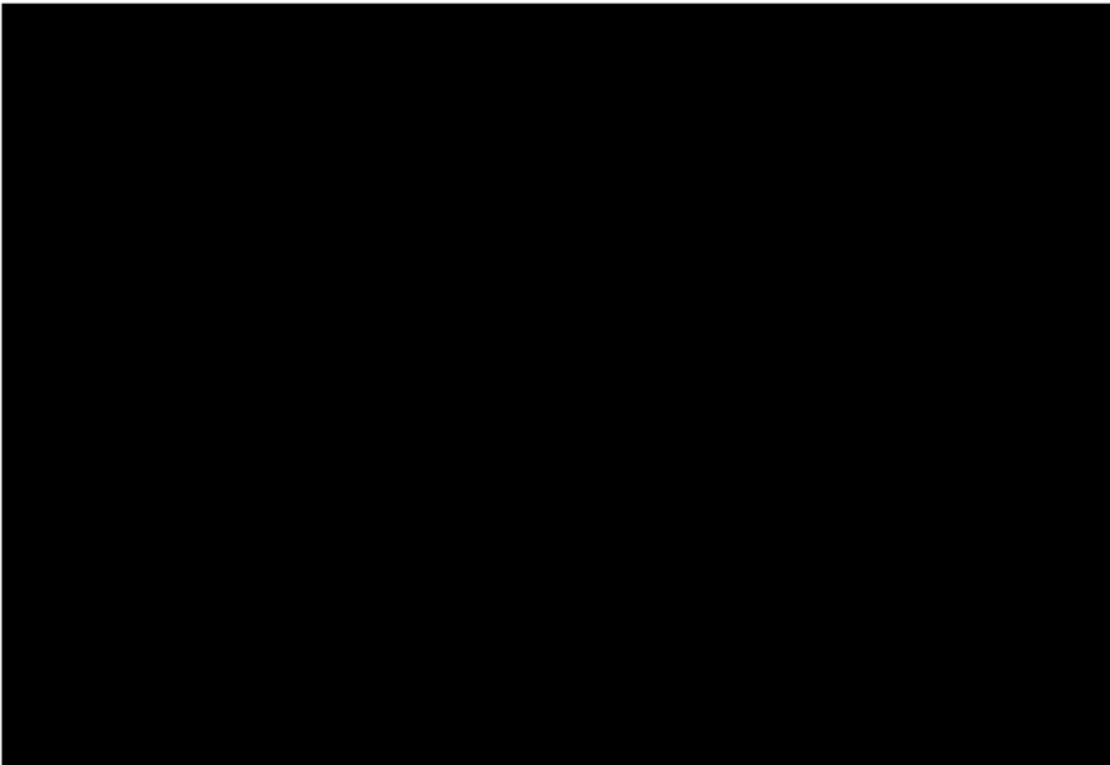
Le ricerche circoscritte sui titoli ultraventennali dichiarati nel certificato notarile depositato nel fascicolo giudiziario non danno evidenza di alcun atto di affrancazione.

L'esperto estimatore ha tuttavia acquisito la certificazione del Comune di Morlupo attestante l'avvenuta affrancazione dell'originaria p.lla 146 (maggior consistenza della p.lla 1272, derivata dal frazionamento della p.lla 146).

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Debitore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2007), con atto stipulato il 26/10/2007 a firma di notaio R. de Corato ai nn. 85125 di repertorio, trascritto il 02/11/2007 a Roma 2 ai nn. 41351

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. 87-07** e successive varianti, **agibilità presentata** il 02/12/2010 con il n. 20616di protocollo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

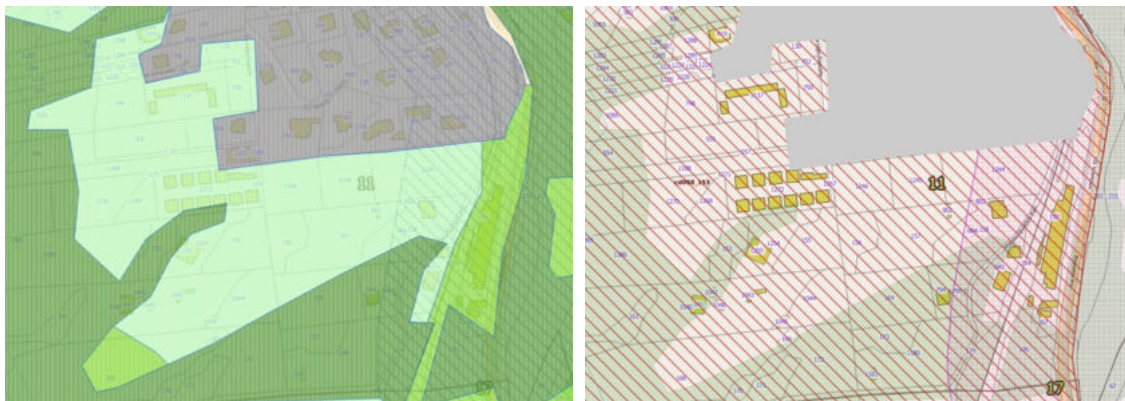


Soggetta a prescrizioni in ambito paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)

Non soggetta a vincoli forestali e di prelazione dello Stato (D.Lgs. 42/2004).

Non risultano esistere censi e/o usi civici.

Stralcio di PTPR Regione Lazio Tav. A e Tav. B



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Non è stato possibile verificare le certificazioni di conformità pertanto, l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi, eventualmente, interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 c.c., gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

### LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (ampliamento w.c. p. 1°) e chiusura luci su soffitte

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia (SCIA in sanatoria art. 37 DPR 380/01) comprensiva di diritti sanzioni e oneri professionali: €2.300,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: cambio d'uso a scopo residenziale del p. S1 e p. 1°  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino destinazione non residenziale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione catastale conseguente alla regolarizzazione della precedente conformità edilizia con aggiornamento della toponomastica.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale compresa di diritti ed oneri professionali: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario

## 8.3. CONFORMITÀ STATO DEI LUOGHI/TITOLI EDILIZI - URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Attualmente, come viabilità interna condominiale, viene utilizzato un tracciato su fondo naturale passante sulle p.lle 146, 1271, e 1268 non oggetto dell'odierna procedura.

Invero, il titolo edilizio prevedeva la viabilità condominiale sul b.c.n.c. (sub. 24) peraltro non eseguito in sede di realizzazione del compendio tanto che l'area deputata alla viabilità è rappresentata da terrazzamenti.

La criticità risulta **regolarizzabile** attraverso opere edili necessarie a porre in essere la viabilità di progetto.

Costi di regolarizzazione in quota parte:

- Ripristino viabilità di progetto: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: a carico eventuale aggiudicatario



BENI IN MORLUPO VIA U. FOSCOLO 32-34-36

## VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione in villino bifamiliare** sita in MORLUPO Via U. Foscolo 32, 34 e 36, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

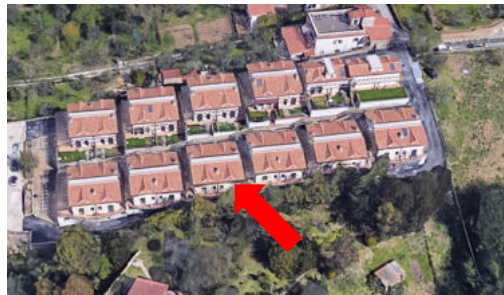
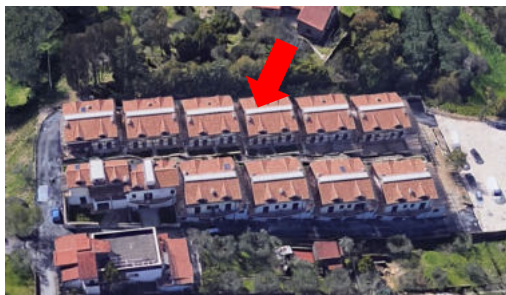
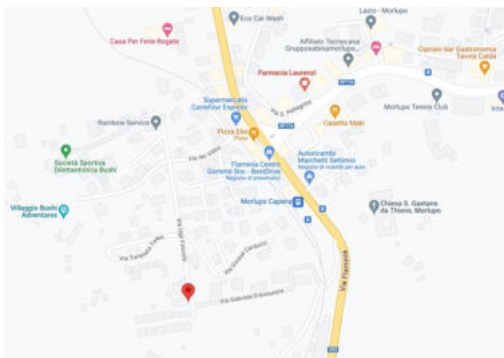


Figura 1 - vista generale compendio

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria



### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Stato di manutenzione: appena sufficiente

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle diceramica

nella media

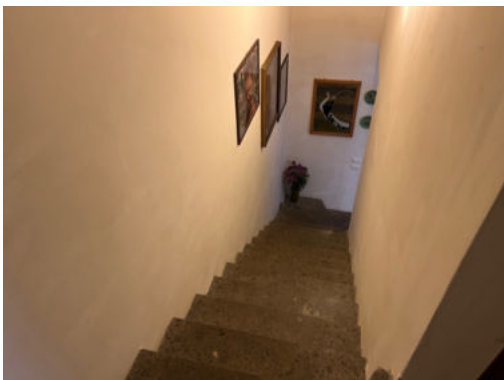
*infissi interni*: realizzati in legno e vetro

nella media

*protezioni infissi esterni*: realizzate in inferriate

nella media





CONSISTENZA:

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

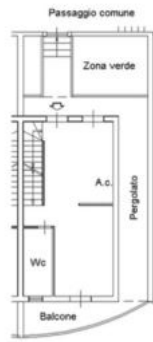
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione p.t. (sup. lorda)	50,00	x	100 %	=	50,00
soffitta	50,00	x	50 %	=	25,00
locale p. S1°	14,00	x	40 %	=	5,60
balcone	7,50	x	20 %	=	1,50
corte	40,00	x	10 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>161,50</b>				<b>86,10</b>

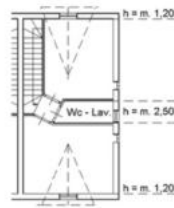




**ABITAZIONE**  
 Edificio A  
 Piano T - int. 7  
 h = m. 2,70



**SOFFITTA**  
 Piano 1°



**CANTINA**  
 Piano S1  
 h = m. 2,75

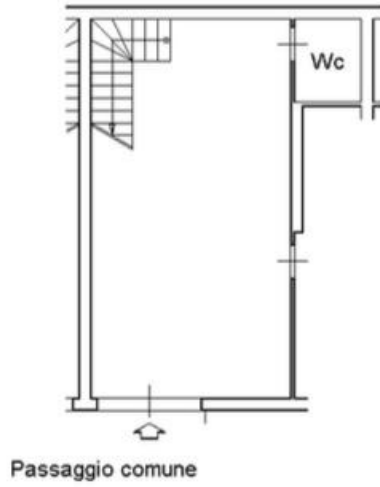


**ACCESSORI:**

**box auto con w.c.**, identificato con il numero 7 ed. A

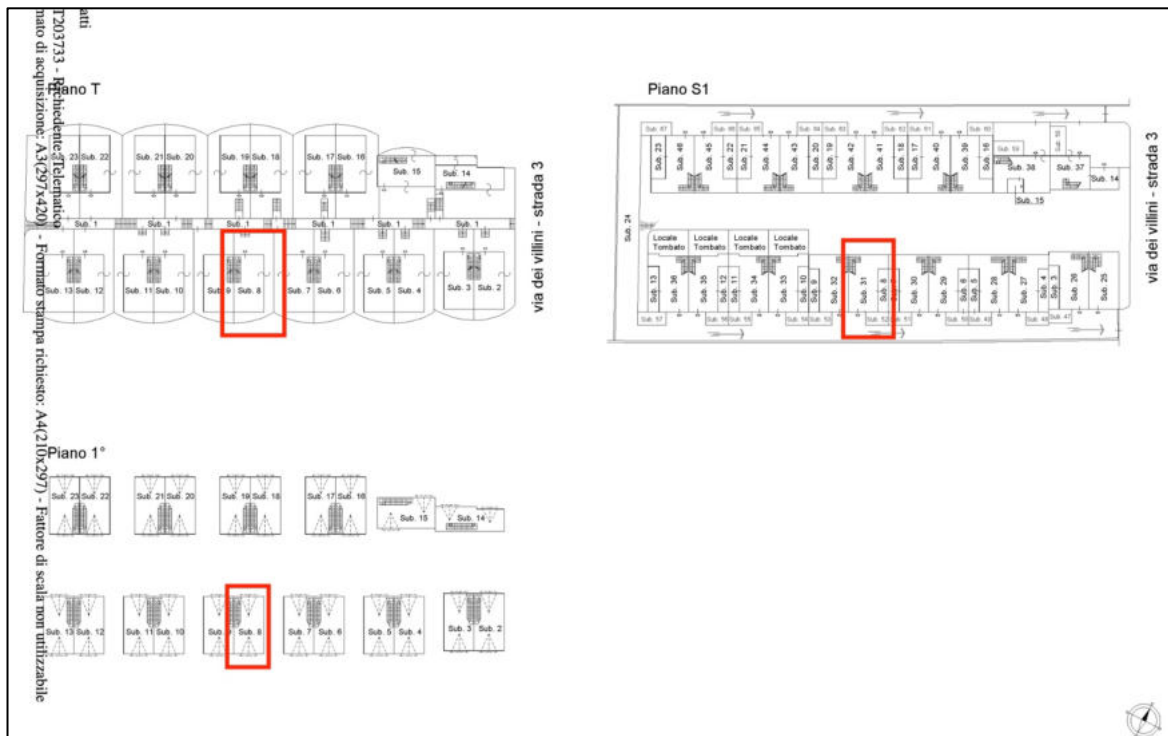
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>50,00</b>				<b>25,00</b>





posto auto, identificato con il numero 7 ed. A.

descrizione	consistenza		indice	commerciale
posto auto scoperto	8,00	x	30 %	2,40
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>			<b>2,40</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: medesime caratteristiche  
Indirizzo: medesimo compendio  
Superfici principali e secondarie: 140,00  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: villa indipendente  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 90,00  
Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.333,33  
Euro/mq Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 108.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: porzione villa bifamiliare  
Indirizzo: medesimo segmento immobiliare  
Superfici principali e secondarie: 90  
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.611,11  
Euro/mq Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 123.250,00 pari a 1.369,44 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
Descrizione: medesime caratteristiche  
Indirizzo: medesimo compendio  
Superfici principali e secondarie: 136,00  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

#### **AdT O.M.I.**

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00



Note: Fascia/zona: Periferica/MORLUPO STAZIONE  
Codice zona: D1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Borsino Immobiliare s.r.l.**

Valore minimo: 949,00

Valore massimo: 1.419,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di stima ordinaria di tipo giudiziario, con lo scopo specifico di individuare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, con il criterio dell'ordinarietà e quindi del prezzo ordinario che un eventuale acquirente è disposto a pagare per un bene simile, si sono utilizzati i criteri, semplificati, comparativo/parametrico, con analitica verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidate, nonché di quelle tecniche istituzionali. Sulla media dei valori rilevati si sono poi applicati dei coefficienti correttivi relazionati con le caratteristiche endogene ed esogene degli immobili.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e accertanti la potenziale appetibilità del bene, si ritiene applicabile il valore a mq successivamente riportato.

L'applicazione dei "Punti di merito" consente, inoltre, di apprezzare o deprezzare il valore di mercato di riferimento teste individuato, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto.

La superficie lorda vendibile dell'unità immobiliare è stata determinata alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (Fonte: B.I.R. - Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma - ed approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 Marzo 1998 con Norma UNI 10750 e Circolare A.d.T.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,10	x	1.200,00	=	<b>103.320,00</b>
Valore superficie accessori:	27,40	x	1.200,00	=	<b>32.880,00</b>
					<b>136.200,00</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.200,00**

---

## VALORE LOCATIVO

### DEFINIZIONI

Procedimento di stima reddituale: Capitalizzazione del valore immobiliare.

### SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE:

Tale procedimento di stima (income capitalization approach) comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

La direct capitalization converte il reddito atteso di un singolo anno nel valore di stima di un immobile; è un procedimento la cui formalizzazione in termini elementari è la seguente:

$$V = R/i$$

dove



V = valore dell'immobile da stimare  
R = reddito annuo dell'immobile da valutare  
i = saggio annuo di capitalizzazione

**Pe la stima del valore di locazione lordo, occorrerà applicare la formula inversa  $R=V*i$ .**

#### **calcolo saggio di capitalizzazione (i)**

Con tale metodologia il saggio di capitalizzazione dipende dalla combinazione di due fattori:

- il rendimento (al lordo delle imposte) per investimenti privi di rischio, come i titoli di Stato ( $R_f$ );
- il premio legato al rischio (il cui valore è determinabile in maniera soggettiva, per comparazione o utilizzando modelli statistici).

Il premio per il rischio è suddivisibile in due distinti componenti:

- il premio del settore in oggetto, in questo caso l'immobiliare ( $P_i$ );
- il premio afferente allo specifico immobile ( $P_?$ ).

La formula che determina il saggio di capitalizzazione (su base finanziaria) è la seguente:

$$r = R_f + P_i + P_?$$

dove:

r = saggio di capitalizzazione (o cap rate).

$R_f$  = rendimento titoli di Stato

$P_i$  = premio per il rischio di settore

$P_?$  = premio per l'immobile specifico

$R_f$  tiene conto dei tassi d'interesse presenti sul mercato dei titoli di stato con una scadenza analoga alla durata del periodo di analisi, e del tasso di inflazione atteso collegato,  $P_i$  è normalmente compreso tra 1 a 3 punti percentuali mentre  $P_?$  può variare da 0 a 5 punti percentuali.

L'ammontare del rischio specifico deriva dalle caratteristiche dell'immobile in esame come

ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, qualità dei contratti di locazione e rating finanziario dei locatari che sarà prossimo a 0 per immobili con buono posizionamento sul mercato ma elevato per immobili aventi pessimi posizionamenti.

#### **Determinazione del saggio di capitalizzazione su base finanziaria**

COMPONENTI DEL SAGGIO	DESCRIZIONE	VALORE
Saggio risk free	Saggio di minimo rischio (titoli di Stato a basso rischio: Bund Tedeschi), al netto dell'inflazione	1,00%
Premio per il rischio settoriale ( $P_i$ )	Differenza tra la rischiosità dell'investimento finanziario e quella media dell'investimento immobiliare dovuta a maggiore illiquidità e ad altri maggiori rischi di gestione (non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	2,00%
Premio per il rischio specifico ( $P_?$ )	Differenza tra la rischiosità media dell'investimento immobiliare e quella dell'investimento specifico (particolari problemi di ubicazione, tipologia, dimensione, fungibilità, stato locativo, non contemplati come spese nel calcolo del reddito netto)	2,00%
	Totale	<b>5,00%</b>

#### **Calcolo valore locativo**

$$R = V * i = € 136.200 * 5,00\% = € 6.810,00$$

Il canone così determinato, non esistendo parametri comparativi nel segmento immobiliare, è derivato dal calcolo remunerativo in caso di investimento immobiliare.

Nel contratto di locazione risulta un canone annuale pari ad € 6.000,00.



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore precedentemente individuato deve essere adeguato al valore di vendita forzata, che viene definito come segue.

Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato (Codice per la Valutazione degli Immobili in garanzia dell'esposizioni creditizie, novembre 2009, Associazione Bancaria Italiana).

Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato.

Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.

Per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute.

Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato.

Il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione causale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base definita in questo standard.

La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento (International Valuation Standards IVS 2007, IVS 2, nota 6.11).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Roma, conservatoria dei registri immobiliari di Roma, ufficio tecnico di Murlupo, agenzie: operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare OMI e 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.	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	86,10	27,40	136.200,00	136.200,00
				<b>136.200,00 €</b>	<b>136.200,00 €</b>



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

il pignoramento è relativo alla quota 1/1 del diritto di piena proprietà

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.900,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 131.300,00

**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 spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 13.130,00

Arrotondamento: €. 30,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 118.200,00

data 14/03/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Dott. Marco SABBATINI

