



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nuovo rito Fallimentare

19/2017

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Legni E.

CUSTODE:

Avv V. Ciancimino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M

con studio in CANICATTI (AG) via tagliati n 46

telefono: 0922738565

fax: 0922738565

email: liuzzi1975@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 1 di 12

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento ad Agrigento via Levanzo 1 quartiere Monserrato- Villaseta, della superficie commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)

Composto da cucina, soggiorno, due bagni tre camere e ripostiglio con balconi con prospetto sul lato nord e sud del fabbricato. L'appartamento si trova in modesto stato di manutenzione e vetustà, l'immobile è ubicato nel quartiere di Monserrato all'interno della zona di case economiche popolari, in un quartiere di medio grado di vivibilità. Si specifica che, per quantificare il valore del compendio "finito" l'esperto stimatore ha preso in considerazione: le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle prossimità per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici, la prossimità a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), il grado di silenziosità della zona e quanto altro correlato alla funzionalità ed utilizzazione del bene.

I gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.

Si è infine tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni alla data della conclusione della perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala centrale. Identificazione catastale:

- foglio 98 particella 351 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 135 mq, rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: VIA LEVANZO Scala A Interno 7, piano: 3,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.865,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.036,00
Data della valutazione:	27/09/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

Altre limitazioni d'uso: Nessuno.



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

Iscrizioni:

ipoteca , stipulata il 04/05/2004 a firma del Notaio PELELLA RICCARDO Sede SCIACCA ai nn. Numero di repertorio 43565 di repertorio, iscritta il 14/05/2004 ad Agrigento ai nn. Registro generale n. 12054 Registro particolare n. 2220, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00

ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 21/03/2006 ad Agrigento ai nn. Registro generale n. 8136 Registro particolare n. 2209, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Latina del 30 maggio 2005 numero rep. 743.

Importo ipoteca: € 26.000,00.

Importo capitale: € 12.431,14

Sull'immobile grava un ipoteca legale ai sensi derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 a favore della le SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOS.PROVINCIA Repertorio 58044/2009 del 12/02/2010 .ISCRIZIONE del 09/03/2010 - Registro Particolare 972 Registro Generale 5855 .

*Pignoramenti e sentenze di fallimento: sentenza di fallimento, trascritta il 02/08/2017 ad Agrigento ai nn. Registro Particolare 10444 Registro Generale 12339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** (, derivante da Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI AGRIGENTO Repertorio 19/17 del 05/07/2017 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO*

Altre trascrizioni: Nessuna.

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di donazione (dal 05/01/2011), con atto stipulato il 05/01/2011 a firma di notaio Marsala Rosario ai nn. 51754/22339 di repertorio, trascritto il 07/01/2011 ad Agrigento ai nn. 372/345.

Atto di donazione da parte di Paino Adriano che dona la quota di 1/2

PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 04/05/2004 fino al 05/01/2011), con atto stipulato il 04/05/2004 a firma di notaio Pelella Riccardo ai nn. 43564 di repertorio, trascritto il 14/05/2004 a AGRIGENTO ai nn. 12049/9340.

Da potere di*****

L'immobile apparteneva ai signori***con atto pubblico del 26/06/1997 notaio Rosario Marsala numero di repertorio 33654 trascritto in Agrigento il 21/07/1997 ai nn 10046/11273 . Da potere dell' Istituto autonomo Cape Popolari con sede in Agrigento**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 62, intestata a * DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori costruzione fabbricato in Levazno ad Agrigento, rilasciata**

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera prg Agrigento, l'immobile ricade in zona zoan B2.

Norme tecniche di attuazione ed indici: E' caratterizzata da aree prevalentemente urbanizzate nelle quali il costruito è stato realizzato con densità edilizie non troppo elevate. Tale densità, seppure in misura molto contenuta, potrà essere incrementata interessando anche i pochi lotti liberi rimasti. Si articola nelle seguenti sub-aree per tenere conto di differenti situazioni locali. -Monserrato (B2.1) Ambito di applicazione Trattasi dell'area, compresa fra la SS 115 e la zona di "Zunica", a carattere residenziale, già in parte interessata da interventi urbanistici preventivi (PP e PdZ). Presenta carattere omogeneo con presenza di parti inedificate, in parte destinate a servizi dal P.P. Il Piano propone il consolidamento del sistema insediativo e la riqualificazione urbana dell'area. Interventi edilizi Per le aree comprese nei PP e PdZ approvati e riportati in cartografia, sono fatte salve norme e relative prescrizioni. Per le altre aree sono ammessi i seguenti interventi edilizi: Manutenzione ordinaria (MO) Nuova costruzione (NC) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM) L'edificazione è consentita nei limiti e nel rispetto delle prescrizioni seguenti: Hmax ml Piani N. Iff mc/mq Rc mq/mq Lm mq Dc ml Df ml 17,50 5 3,00 0,25 700 5,00 10,00 Funzioni associate Oltre alle destinazioni d'uso principali di cui alla categoria A "Funzione abitativa" (U1-U2), possono essere associate quelle relative alla categoria B3 "Funzioni terziarie" diffuse di piccola dimensione e alla categoria C "Funzione produttiva", quest'ultime limitatamente agli usi U28-U29. Sono ammesse attività commerciali relative a "Medie e Grandi strutture di vendita" se previste da Accordi di Programma, Piani Integrati o altri strumenti di concertazione comunque approvati. Limitazioni alle funzioni associate e agli spazi accessori e di servizio - autorimesse, cantine, scale, androni e simili, limitatamente ai piani interrati - magazzini, spazi tecnici, esposizioni, limitatamente al piano terra - pubblici esercizi, foresterie, servizi alla persona.

ecc., limitatamente al piano terra Modalità attuative Concessioni edilizie dirette.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

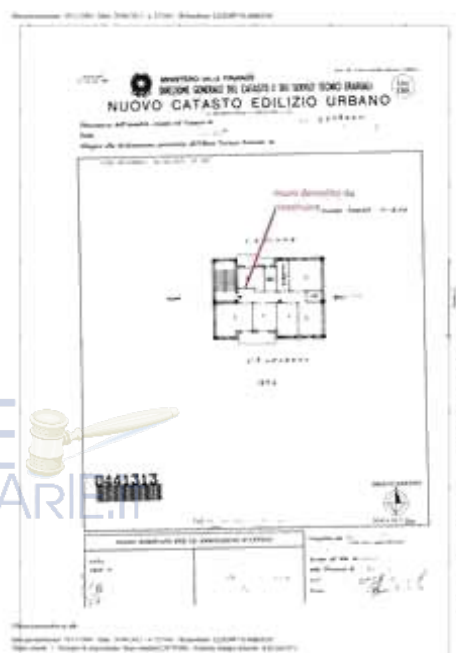
CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si sono demoliti due muri divisori dell'appartamento. Le difformità sono regolizzabili mediante: la ricostruzione dei muri divisori demoliti in conformità allo stato di fatto autorizzato e alla planimetria catastale

L'immobile risulta non conforme, ma regolizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- lavoro edili: € 2.000,00



CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGRIGENTO VIA LEVANZO 1, QUARTIERE MONSERRATO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento ad Agrigento via Levanzo 1 quartiere Monserrato- Villaseta, della superficie

commerciale di 135,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Composto da cucina , soggiorno , due bagni tre camere e ripostiglio con balconi con prospetto sul lato nord e sud del fabbricato. L'appartamento si trova in modesto stato di manutenzione e vetust , l'immobile   ubicato nel quartiere di Monserrato all'interno della zona di case economiche popolari , in un quartiere di mediocre grado di vivibilit  . Si specifica che, per quantificare il valore del compendio "finito" l'esperto stimatore ha preso in considerazione: le caratteristiche estrinseche quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle proximit  per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonch  il servizio di mezzi pubblici, la proximit  a reti stradali di collegamento (sbocco autostradale, superstrada,...), il grado di silenziosit  della zona e quanto altro correlato alla funzionalit  ed utilizzazione del bene.

I gli "asking prices" di immobili simili siti nella zona.

Si   infine tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare degli ultimi 3 anni alla data della conclusione della perizia.

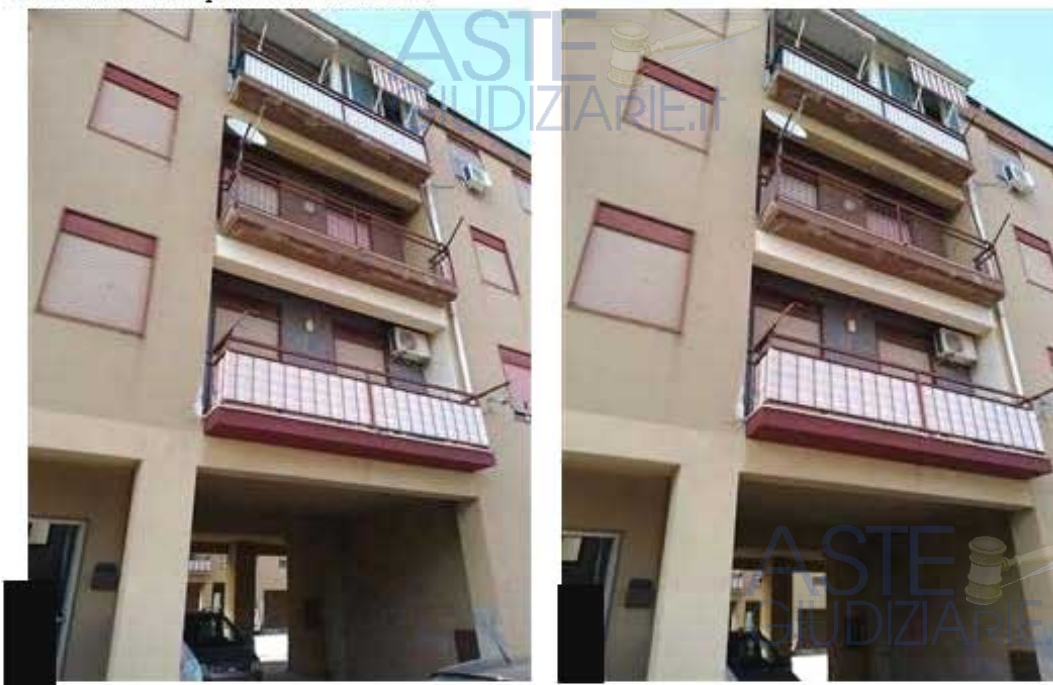
L'unit  immobiliare oggetto di valutazione   posta al piano 3, scala centrale. Identificazione catastale:

- foglio 98 p articella 351 sub . 12 (catasto fabbricati), zona censuaria I, categoria A/3, classe 2, consistenza 135 mq , rendita 445,44 Euro, indirizzo catastale: VIA LEVANZO Scala A Interno 7, piano : 3,
- intestato a *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1989

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona   locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

metropolitana distante km 3 statale ss 640

buono ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★★★★★☆☆☆☆

servizi:

buono ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: singola anta battente realizzati in legno tamburato

buono ★★★★★★☆☆☆☆

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in metallo

buono ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in gres

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica

buono ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V-380V

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

termico: assente

buono ★★★★★★☆☆☆☆

citofonico: audio

buono ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in con autoclave

buono ★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



CLASSE ENERGETICA:



[69,90 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20220927-084001-34392 registrata in data 26/09/2022

CONSISTENZA:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Luzzi
Pagina 8 di 12

Valutazioni Immobiliari

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
appartamento	135,00	x	100 %	135,00
Totale:	135,00			135,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia Vero Affare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO V001614 - 28/06/2021 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 130 m² LOCALI 1 locale, cucina a vista PIANO 5° piano, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 5 piani

Indirizzo: Monolocale buono stato, quinto piano, Serrafellicchio, Montaperto, Giardina Gallotti, Agrigento

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2022

Fonte di informazione: Agenzia Vero Affare

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO Ag524VRG - 16/02/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà SUPERFICIE 139 m² LOCALI 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 3° piano, con ascensore TOTALE PIANI EDIFICIO 3 pia

Indirizzo: Quadrilocale piazza Don Pino Puglisi 3, Serrafellicchio, Montaperto, Giardina Gallotti, Agrigento

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.000,00 pari a 633,09 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/09/2022

Fonte di informazione: Agenzi Carlo Curto

Descrizione: RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO EK-97432306 - 25/07/2022 CONTRATTO Vendita TIPOLOGIA Appartamento | Intera proprietà | Classe immobile media SUPERFICIE 124 m² LOCALI 4

(3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile PIANO 1 piano: 2°, con ascenso

Indirizzo: Quadrilocale viale Monserrato 36, Serrafelicchio, Montaperto, Giardina Gallotti, Agrigento

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 604,84 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi agenzia del territorio (07/09/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Note: risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2 Provincia: AGRIGENTO Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Suburbana/LOC.TA MONSERRATO-VILLASETA Codice di zona: E4 Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni civili NORMALE min 750 max 950

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico mono parametrico.

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

Il valore unitario ordinario (medio) è rilevato tramite indagini di mercato e può essere modificato

mediante coefficienti di differenziazione, per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto

di stima ottenendo così il valore unitario reale.

La stima si effettuerà quindi secondo lo schema;

$VM = \text{superficie commerciale (mq)} \times \text{valore unitario ordinario (euro/mq)} \times \text{coefficienti di differenziazione.}$

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti:

- A) determinazione della superficie commerciale*
- B) determinazione del valore unitario*
- C) individuazione dei coefficienti di differenziazione*
- D) Calcolo del valore reale*

A) superficie commerciale;

Il parametro utilizzato della superficie commerciale è utilizzato per stimare il valore di mercato dell'appartamento. Il calcolo della superficie viene effettuato sommando;

- A) la superficie netta calpestabile*
- B) la superficie dei muri interni*
- C) il 50% della superficie dei muri esterni in case non indipendenti*
- D) le superfici di balconi e terrazze, patii, giardini*
- E) la superficie lorda di aree di pertinenza*

I coefficienti per il calcolo della superficie commerciale sono; la superficie calpestabile e la superficie

dei muri interni computati il 100% la superficie dei muri perimetrali computati il 50% la superficie dei balconi computata il 30%

B) valore unitario medio

Per la determinazione del valore unitario ordinario si fa riferimento a intermediari della compravendita

e osservatori dei valori immobiliari del Territorio come OMI dell'Agenzia dell'Entrate o operatori specializzati come Immobiliare.it e Casa.it

Valore medio agenzia immobiliare ; €/mq 720,00

Valori desunti sono i seguenti; OMI osservatorio valore immobiliare medio €/mq 850,00

Il Valore unitario medio individuato per l'immobile oggetto di stima come media dei due valore determinati è di euro/mq $(\text{€/mq } 720,00 + \text{€/mq } 850,00) / 2 = \text{€/mq } 764,05$



C) coefficienti di differenziazione

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

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

zona centrale 1.00 semi centrale 0.90 periferica 0.80 degrate 0.70 il

coefficiente utilizzato è 0.80

ceto sociale alto 1.10 medio 1.00 degradato 0.80 il

coefficiente utilizzato è 1.00

arredo urbano e salubrità buono 1.10 normale 1.00 scarso 0.90 problematico 0.70 il

coefficiente utilizzato è 1,10

I Coefficienti che si utilizzeranno sono (0.80 x 1.00 x 1.10)

Coefficienti intrinseci.

Considerando i comodi positivi e negativi dell'immobile nella sua struttura, rifinitura, qualità edilizia e piano. coefficiente qualità edilizia signorile 1.20 civile buono 1.10

normale 1.00 coeff. 1.1

coefficiente piano piano primo con ascensore 1.00 coefficiente dimensioni monolocali 1.20

bilocali <70 mq grandi dimensioni >120mq 0.90

il coefficiente utilizzato è 0.90

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

utilizzato è 1.10 coef 1.0

coefficiente impianto di riscaldamento autonomo è 0,90

coefficiente di veduta 1,0

fabbricato solleggiato coeff. 1.0

I coefficienti di utilizzo sono (1.1 x 0.90 x 1.1 x 0,90 x 1.x 1,00)

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

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

$VU = \text{Valore ordinario} \times \text{coefficienti di differenziazione}$
 $VU = \text{euro/mq } 764,00 \times 0.80 \times 1.00 \times 1.10 \times (1.1 \times 0.90 \times 1.1 \times 0,90 \times 1.x 1,00) = \text{euro/mq } 599,00$

Il Valore unitario reale determinato è di euro/mq 599,00, tenuto conto delle caratteristiche e dei comodi positivi e negativi del fabbricato e della zona in cui lo stesso ricade.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 599,00 = 80.865,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 80.865,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 80.865,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di agrigento, agenzie: Agrigento, osservatori del mercato immobiliare Agrigento

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	135,00	0,00	80.865,00	80.865,00
				80.865,00 €	80.865,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 78.865,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 11.829,00

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:

€. 67.036,00

data 27/09/2022

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi

Geom. Giuseppe Liuzzi

Allegati ; Visura Catastale , Planimetria,
ispezione ipotecaria per soggetto e per immobile
Allegato fotografico ;
Certificato energetico , Note di trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Geometra Giuseppe Liuzzi
Pagina 12 di 12