



TRIBUNALE ORDINARIO DI VICENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n. 280/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAUI SPV S.r.l.

DEBITORI:
DATO OSCURATO

GIUDICE:
Dott.ssa Marialuisa Nitti

CUSTODE:
I.V.G. di Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
del 12/01/2024

TECNICO INCARICATO:
Arch. DUCCIO ANTONIO DINALE
C.F.: DNL DCN 62M07 A703R
con studio in MAROSTICA (VI) in Via Dante Alighieri n. 5/3
telefono: 0424 226415
e-mail: duccioantonio.dinale@gmail.com
PEC: duccio.dinale@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

LOTTO 1

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

MAUI S.P.V. S.r.l.

contro

DATO OSCURATO

Diritto (cfr pag. 3, 5-7): 1/1 della piena proprietà (in capo ad 1/2 ciascuno degli esecutati)

Bene (cfr pag. 3, 6-10): appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano terra

Ubicazione (cfr pag. 3, 6-8): Q.re XXV Aprile n. 33, scala A, interno 5

Stato (cfr pag. 6-9): sufficiente

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3, 7): N.C.E.U. di Bassano del Grappa, Fg. 21°, M.n. 257 subb. 18 (abitazione di tipo economico, Cat. A/4, Cl. 6, vani 6, s.c.t. 99 mq) e 19 (autorimessa, Cat- C/6, Cl. 3, 16 mq, s.c.t. 18 mq)

Differenze rispetto al pignoramento (cfr pag. 6): nessuna

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 5-6): lievi difformità catastali, sanabili con un costo di € 800,00

Valore di stima (cfr pag. 10-11): € 61.000,00

Valore di vendita giudiziaria (cfr. pag. 11-12): € 51.170,00

Valore mutuo (cfr pag. 4): Importo ipoteca: € 250.000,00 - Importo capitale: € 125.000,00

Vendibilità (cfr pag. 11): sufficiente

Pubblicità: pubblicazione su siti internet specializzati, quali "Astalegale", "Aste On Line" e Tribunale di Vicenza, pubblicazione su "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA"

Occupazione (cfr pag. 4): *DATO OSCURATO*

Titolo di occupazione (cfr pag. 4): comproprietario

Oneri (cfr pag. 4): circa 50,00 € annui

APE (cfr pag. 9): sì

Problemi (cfr pag. 5-6): lievi difformità catastali, sanabili

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 280/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

Appartamento, con cantina ed autorimessa pertinenziali, sito a BASSANO DEL GRAPPA (VI) in Quartiere XXV Aprile n. 33, Scala A, interno 5, della superficie commerciale di **112,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo *DATO OSCURATO*
- 1/2 di piena proprietà in capo *DATO OSCURATO*

L'unità di cui al presente Lotto consiste in un appartamento sito al piano terzo, con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano terra, facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da quattro piani fuori terra e realizzato nel 1967.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 257 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/4 (**abitazione di tipo popolare**), classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 303,38 euro; indirizzo catastale: Quartiere XXV Aprile; piano: T-3; intestato a: *DATI OSCURATI* e *DATI OSCURATI*.; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'appartamento confina a Nord, Sud ed Ovest con parete perimetrale del fabbricato e ad Est con pareti divisorie con altre unità immobiliari e con vano scale comune.

La cantina confina a Nord con parete divisoria con disimpegno comune, a Est con parete divisoria con vano scale comune, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e ad Ovest con parete divisoria con altre unità.

- foglio 21 particella 257 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**autorimessa**), classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita 60,32 euro; indirizzo catastale: Quartiere XXV Aprile; piano: T; intestato a *DATI OSCURATI* e *DATI OSCURATI*.; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa confina a Nord e ad Ovest con pareti perimetrali del fabbricato, a Est e a Sud con pareti divisorie con altre unità.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con i mappali nn. 279 e 286 e con strada pubblica Quartiere XXV Aprile, a Est con il mappale n. 287, a Sud con i mappali nn. 186, 485, 456 e 450 (Via Villaggio Europa) e ad Ovest con il mappale n. 450 e strada pubblica via Villaggio Europa.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità:	112,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 51.170,00
Data della valutazione:	12/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato *DATO OSCURATO* in qualità di comproprietario.

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 29/08/2005 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Fietta ai nn. 158.197 di repertorio e 44.935 di raccolta, iscritta il 02/09/2005 a Bassano del Grappa ai nn. 9.914 di R.G. e 2.217 di R.P., a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATI OSCURATI*, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 250.000,00

Importo capitale: € 125.000,00

Durata ipoteca: anni 27.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 07/07/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale al n. 3.481 di repertorio, trascritto il 09/08/2023 a Bassano del Grappa ai nn. 8.263 di R.G. e 6.071 di R.P., a favore di *DATO OSCURATO* contro *DATI OSCURATI*, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

Si segnala inoltre che, nell'Atto di compravendita dell'immobile, viene riportato quanto segue: "l'immobile viene venduto e consegnato [...] nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova [...] con le servitù che derivano dall'inserimento del fabbricato stesso nell'ambito di un comparto (servitù di elettrodotto, di fognatura, di scarico etc.) con tutte le conseguenze relative."

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (luce ingresso e vano scale comuni):	€ 50,00
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:

6.1. ATTUALI PROPRIETARI:

(dal 29/08/2005) *DATI OSCURATI* e *DATI OSCURATI*, per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in forza di Atto di compravendita stipulato il 29/08/2005 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Fietta ai nn. 158.196 di repertorio e 44.934 di raccolta, trascritto il 02/09/2005 a Bassano del Grappa ai nn. 9.913 di R.G. e 6.491 di R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

(da prima del ventennio fino al 29/08/2005) *DATI OSCURATI*, per la quota di 1/1 della piena proprietà in comunione legale dei beni, in forza di Scrittura privata di compravendita stipulata il 20/06/1988 a firma del Notaio Dott. Umberto Caprara al n. 33.279 di repertorio, trascritta il 19/07/1988 a Bassano del Grappa ai nn. 4.611 di R.G. e 3.609 di R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Autorizzazione edilizia n. **6572/1967** del 03/07/1967 intestata alla *DATO OSCURATO* per la costruzione di tre fabbricati ad uso abitazione;
- Certificato di abitabilità n. **7560/68** del 19/06/1970;
- Concessione edilizia in sanatoria prot. n. **6.680/86** del 01/10/1993 per costruzione della veranda.

Si segnala che la documentazione indicata dal Comune di Bassano del Grappa, oltre ad essere in parte irreperibile, come indicato nella Comunicazione allegata alla presente, corrisponde solamente parzialmente a quella indicata nell'Atto di provenienza. Nello specifico il Comune di Bassano non ha indicato le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. **15.453** di protocollo del 27/12/1966;
- Licenza edilizia n. **1.443/76** in data 23/04/1976 per costruzione dell'autorimessa.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PI - Piano degli Interventi Vigente (in forza di D.C.C. n. 43 del 29/06/2023): l'immobile ricade in zona R/540 "Zona residenziale ad intervento edilizio diretto".

Per quanto riguarda le Norme Tecniche Operative ed i relativi indici vedasi gli artt. nn. 25, 27 e 29 allegati alla presente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dalle indagini effettuate presso l'U.T.C. di Bassano del Grappa è emerso che *"il fascicolo contenente la documentazione progettuale attinente alla costruzione risulta prelevato dai depositi archivistici, in data imprecisata e per ragioni ignote, diventando di fatto irreperibile"*, come da comunicazione inviata al sottoscritto dalla Dott.ssa Grandesso e allegata alla presente. Considerata l'epoca della costruzione e considerato altresì che tale fabbricato rientrava nell'ambito d'intervento dello I.A.C.P., si ritiene che l'immobile sia comunque **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Dalla verifica tra lo stato dei luoghi e la documentazione depositata presso l'U.T.E. di Vicenza è emerso che le altezze interne dell'immobile sono state indicate erroneamente, nello specifico: al piano terra l'altezza rilevata è pari a 2,55 m, contro i 2,60 m indicati nelle schede catastali, al piano terzo è pari a 3,00 m, anziché 2,90 m; non risulta inoltre essere indicata la chiusura della terrazza con conseguente creazione della veranda, sanata con concessione edilizia n. 6.680/86 del 01.10.1993.

Per la regolarizzazione di tale difformità sarà necessario procedere ad un nuovo accatastamento a mezzo pratica Docfa, con l'occasione sarà altresì possibile indicare il numero civico nella visura catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa, comprensiva di diritti: € 800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BASSANO DEL GRAPPA, QUARTIERE XXV APRILE N. 33

APPARTAMENTO

Appartamento, con cantina ed autorimessa pertinenziali, sito a BASSANO DEL GRAPPA (VI) in Quartiere XXV Aprile n. 33, Scala A, interno 5, della superficie commerciale di **112,75** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà in capo a *DATO OSCURATO*
- 1/2 di piena proprietà in capo a *DATO OSCURATO*

L'unità di cui al presente Lotto consiste in un appartamento sito al piano terzo, con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano terra, facenti parte di un fabbricato residenziale plurifamiliare composto da quattro piani fuori terra e realizzato nel 1967.

L'accesso all'immobile, sia carraio che pedonale, avviene direttamente dalla strada pubblica Quartiere XXV Aprile; da qui, grazie ad un percorso pedonale pavimentato in elementi di pietra, è possibile giungere all'ingresso comune e alla scala A, collocati ad Ovest del fabbricato.

L'abitazione è così distribuita: ingresso e disimpegno centrali; soggiorno, centrale termina, cucina e veranda, raggiungibile da entrambi i locali della zona giorno, verso Nord; due camere da letto e un servizio igienico verso Sud.

A servizio dell'immobile vi sono inoltre, al piano terra, una cantina, a cui si accede grazie all'ingresso e al disimpegno comuni e un'autorimessa, a cui si accede dall'area di manovra esterna comune.

Il bene oggetto di pignoramento si presenta, nel suo complesso, in sufficiente stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani terra e terzo e ha un'altezza interna di 3,00 m al piano terzo e 2,55 m al piano terra.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 257 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/4 (**abitazione di tipo popolare**), classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 97 mq, rendita 303,38 euro; indirizzo catastale: Quartiere XXV Aprile; piano: T-3; intestato a *DATI OSCURATI*^{*}; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. L'appartamento confina a Nord, Sud ed Ovest con parete perimetrale del fabbricato e ad Est con pareti divisorie con altre unità immobiliari e con vano scale comune. La cantina confina a Nord con parete divisoria con disimpegno comune, a Est con parete divisoria con vano scale comune, a Sud con parete perimetrale del fabbricato e ad Ovest con parete divisoria con altre unità.

- foglio 21 particella 257 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6 (**autorimessa**), classe 3, consistenza 16 mq, superficie catastale totale 18 mq, rendita 60,32 euro; indirizzo catastale: Quartiere XXV Aprile; piano: T; intestato a *DATI OSCURATO*; dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.

L'autorimessa confina a Nord e ad Ovest con pareti perimetrali del fabbricato, a Est e a Sud con pareti divisorie con altre unità.

Il fabbricato, nel suo complesso, confina a Nord con i mappali nn. 279 e 286 e con strada pubblica Quartiere XXV Aprile, a Est con il mappale n. 287, a Sud con i mappali nn. 186, 485, 456 e 450 (Via Villaggio Europa) e ad Ovest con il mappale n. 450 e strada pubblica via Villaggio Europa.



Vista generale da Est



Vista generale da Ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona periferica rispetto al centro del capoluogo, in un'area residenziale come anche le zone limitrofe. I più importanti centri limitrofi sono il centro del capoluogo a circa 2,5 km verso Est, Marostica a circa 6,5 km verso Ovest, Rosà a circa 8,5 km verso Sud e Vicenza a circa 35 km verso Sud-Ovest.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti; sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Sovrapposizione tra ortofoto ed estratto catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> in cemento armato con ringhiera metallica, chiusi con serramento in alluminio con vetrocamera	nella media
<i>copertura:</i> solaio in laterocemento, a doppia falda	nella media
<i>fondazioni:</i> in cemento armato	nella media
<i>scale interne:</i> a doppia rampa, in cemento armato	nella media
<i>solai:</i> in laterocemento	nella media
<i>strutture verticali:</i> pilastri in cemento armato e muratura in laterizio	nella media
<i>travi:</i> in cemento armato	nella media

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> in legno con vetro semplice ed apertura ad anta	al di sotto della media
<i>infissi interni:</i> in legno, con apertura ad anta, alcuni con specchiature in vetro	al di sotto della media
<i>manto di copertura:</i> in tegole di laterizio	nella media
<i>pareti esterne:</i> muratura in laterizio	nella media
<i>pavimentazione esterna:</i> elementi in pietra per l'accesso pedonale, asfalto per l'accesso carraio	nella media
<i>pavimentazione interna:</i> palladiana in pietra nella zona giorno, pavimentazione in listelli di legno nelle camere e calcestruzzo nei locali al piano terra	nella media

<i>portone di ingresso</i> : in legno, con apertura ad anta	nella media
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle in legno	al di sotto della media
<i>rivestimento esterno</i> : parte in intonaco tinteggiato e parte in mattoni faccia a vista	nella media
<i>rivestimento interno</i> : piastrelle ceramiche in cucina e nei servizi igienici, intonaco tinteggiato nei restanti ambienti	nella media
<i>scale comuni</i> : rivestimento in pietra	nella media
<i>pareti interne</i> : in laterizio intonacato e tinteggiato	nella media
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva</i> : normale	nella media
<i>citofono</i> : citofono rotto	scarso
<i>condizionamento</i> : presente	nella media
<i>elettrico</i> : ante 1991, non conforme	al di sotto della media
<i>fognatura</i> : recapito in rete pubblica	nella media
<i>gas</i> : metano	nella media
<i>idrico</i> : presente	nella media
<i>telefonico</i> : presente ma non utilizzato	nella media
<i>termico</i> : caldaia autonoma a gas metano con radiatori metallici e climatizzatore con pompa di calore	al di sotto della media

CLASSE ENERGETICA:

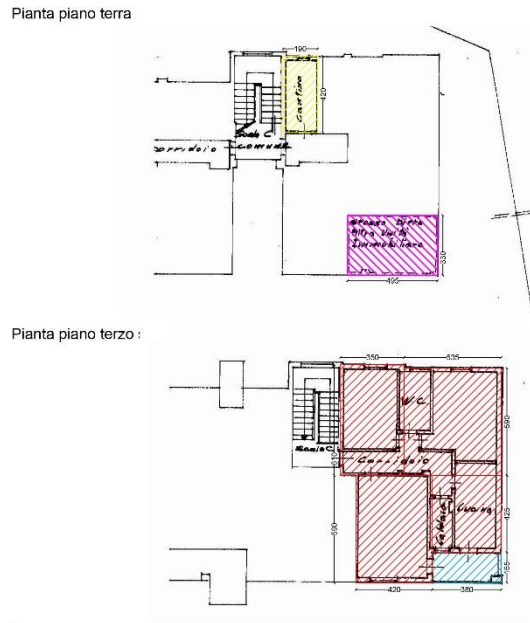
F [204,17 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

DESCRIZIONE	CONSISTENZA		INDICE		COMMERCIALE
Appartamento	93,84	x	100%	=	93,84
Veranda	6,27	x	66%	=	4,14
Cantina	7,98	x	50%	=	3,99
Autorimessa	16,34	x	66%	=	10,78
Totale	124,43				112,75



Elaborato grafico per il calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *Market Comparison Approach (MCA)*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, utilizzando il metodo del confronto di mercato. Ai fini dell'applicazione del metodo M.C.A. sono stati trovati opportuni beni simili (comparabili), identificati per tipologia edilizia e costruttiva e di cui è noto il prezzo di mercato, da confrontare con il bene oggetto di stima che, opportunamente verificati/valutati, sono stati ritenuti affidabili.

Eseguite le opportune verifiche, fatte le opportune considerazioni e conteggi, il sottoscritto esperto ha:

- definito il "segmento di mercato";
- definito, sia qualitativamente, sia quantitativamente, le caratteristiche dei beni "Comparabili";
- indicati i rapporti mercantili;
- indicata la differenza di prezzo data dalla qualità delle finiture e dalla differenza di classe energetica tra il bene da stimare e i "comparabili" oltre che dalla necessità di eseguire interventi di manutenzione nel bene oggetto di stima;
- calcolato le superfici commerciali (utilizzando come metodologia di rilievo la SEL, anche per le terrazze e i balconi);
- definito i "prezzi marginali";

ottenendo come risultato finale un valore di mercato del bene pignorato, con una superficie commerciale di mq. 112,75, pari a € 61.000,00 (diconsi Euro sessantunomila/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € 61.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 61.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 61.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto di quanto esposto e dei correnti metodi di valutazione: si sono, innanzitutto, considerati il valore intrinseco ed estrinseco dell'immobile allo stato attuale comparato con i dati statistici inerenti al valore di immobili residenziali comparabili.

I parametri considerati sono i seguenti: ubicazione dei beni, situati in Comune di Bassano del Grappa (VI); dimensioni; qualità architettonica e costruttiva del fabbricato e dotazioni di servizi.

Si ritiene che la commerciabilità del bene sia sufficiente sia per lo stato del bene che a causa delle dovute incertezze date dall'attuale andamento del mercato immobiliare.

Sulla base dei dati forniti da Astalegale, adeguatamente analizzati ed estrapolati, sembra probabile che la vendita dei beni oggetto di procedura possa avvenire al "primo esperimento", come meglio descritto nell'ultimo allegato alla presente. Si precisa in ogni caso che il file fornito da Astalegale non riferisce, in genere, tutte le opportune informazioni utili ai fini di una corretta comparazione tra i beni aggiudicati e il bene oggetto della presente procedura; pertanto, i risultati ottenuti sono da utilizzare con estrema cautela.

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Vicenza, Conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa, Ufficio Tecnico di Bassano del Grappa (VI), Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Bassano Immoweb S.a.s., www.stimatrixcity.it; Astalegale.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	Descrizione	Consistenza	Cons. accessori	Valore intero	Valore diritto
A	Appartamento con autorimessa pertinenziale	112.75	0.00	€ 61.000,00	€ 61.000,00
				€ 61.000,00	€ 61.000,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **60.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore 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 (calcolato in scaglioni: 15% fino a 1.000.000 euro, 10% tra 1.000.000 e 2.000.000 euro e 5% oltre i 2.000.000 euro):

€ **9.030,00**

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:	€ 51.170,00

Marostica, 12/01/2024

il tecnico incaricato
Arch. DUCCIO ANTONIO DINALE