



TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

569/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Sonia Pantano

CUSTODE:
I.V.G. srl Vicenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

Lotto 2

TECNICO INCARICATO:

ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di progettazione

CF: VRIMTN89A09E970M
con studio in MAROSTICA (VI) via Sant'Antonio 15
telefono: 0424238487
email: ing.viero@gmail.com
PEC: martino.viero@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 569/2021

LOTTO 2

SCHEMA SINTETICA ED INDICE

Procedura Esecuzione Immobiliare: R.G. 569/2021

Giudice: dott.ssa Sonia Pantano.

Udienza ex art.569 c.p.c.: 06/09/2022

Diritto pignorato (cfr pag. 3): 1/2 della piena proprietà.

Tipologia bene (cfr pag. 3): rustico.

Ubicazione (cfr pag. 3): Comune di Schiavon, Via Santa Romana n. 24.

Dati Catastali attuali (cfr pag. 3): N.C.E.U. del Comune di Schiavon, foglio 1, map. 512, sub. 2, cat. C/6, rimessa di 259mq, rendita €200,64.

Occupazione (cfr pag.3): *** DATO OSCURATO *** .

Titolo di occupazione (cfr pag. 3): comproprietaria la prima, comproprietario del limitrofo mappale 513 il secondo

Valore ipoteca (cfr pag. 4): 120.000,00

Situazione urbanistico/edilizia (cfr pag. 6): conforme.

Stato di manutenzione (cfr pag. 9): scarso, risultano necessari interventi urgenti di manutenzione.

Superficie commerciale (cfr pag. 10): 310mq.

Vendibilità/appetibilità (cfr pag. 13): scarsa.

Valore di mercato OMV (cfr pag. 13): €26.972,65 per la quota di 1/2

Valore di vendita forzata proposto (cfr pag. 14): €23.000,00

Valori medi aggiudicazioni precedenti: non disponibili.

Possibili interessati: comproprietaria, privati

Iniziative di vendita: cartello in facciata e annunci su periodici e portali web specializzati quali Astalegale.net, Immobiliare.it.

Allegati

- L2-A. Documentazione fotografica
- L2-B. Schemi distributivi dello stato di fatto
- L2-C. Atto di provenienza
- L2-D. Visure ipotecarie
- L2-E. Visure catastali
- L2-F. Planimetrie catastali e sovrapposizione rispetto lo stato dei luoghi attuale
- L2-G. Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale
- L2-H. Pratiche edilizie comunali
- L2-I. Documentazione urbanistica e CDU
- L2-J. Estratto dell'atto di matrimonio
- L2-K. Certificato storico di residenza
- L2-L. Documentazione di stima

Nota sulla formazione dei lotti

Al fine di garantire le maggiori possibilità di vendita, tenuto conto della attuale situazione ipocatastale del compendio pignorato, sono stati individuati tre distinti lotti, descritti in separate relazioni. La presente relazione riguarda il Lotto n. 2.

TRIBUNALE ORDINARIO - VICENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 569/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Rustico a Schiavon in Via Santa Romana n. 24, della superficie commerciale di 310mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Schiavon:

- foglio 1, particella 512, sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 259 mq, rendita 200,64 Euro, indirizzo catastale: Via S. Romana n. 24, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

Coerenze: Il mappale 512 confina a nord con la pubblica via, a sud e est con il mappale 513 e ad ovest in parte con i mappali 513, 171 ed in parte con la pubblica via.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.972,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Data della valutazione:	26/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato da *** DATO OSCURATO *** , la prima in qualità di comproprietaria ed il secondo in qualità di comproprietario del limitrofo terreno di cui al map. 513 (cfr. Lotto 1).

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 20/11/2008 a firma di Giuseppe Fietta Notaio in Bassano del Grappa ai nn. 183848/58269 di repertorio, iscritta il 01/12/2008 a Bassano del Grappa ai nn. 11110/2377, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Atto di pignoramento immobiliare derivante da atto giudiziario emesso il 27/10/2021 dal Tribunale di Vicenza ai nn. 4876/2021 di repertorio, trascritto il 23/11/2021 a Bassano del Grappa ai nn. 12135/8623, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *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

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie relative le parti comuni risultano irrисorie; si segnala la necessità di un intervento di ripristino del manto di copertura che si trova in uno stato di avanzato dissesto, con conseguenti rischi per la pubblica incolumità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene immobile censito al Catasto Fabbricati Comune di Schiavon, fg. 1 map. 512 sub. 2 deriva da Costituzione per Costruzione e Classamento n. 9/1983 del 24/05/1983 in atti dal 14/07/1999 prot. 11/83. L'immobile deriva dal terreno di cui al map. 512 di mq 354, che deriva a sua volta dal map. 512 di mq 287 in forza di Nota di Variazione n. 1 del 03/09/1973. Il map. 512 di mq 287 deriva dal map. 172/b di 287mq in forza di Variazione n. 1 del 27/12/1968. Il map. 172/b di 287mq deriva dal map. 172 di 496mq in forza di Frazionamento n. 31 del 26/09/1962.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in forza di compravendita, con atto stipulato il 10/07/1968 a firma di Mario Boschetti Notaio in Vicenza ai nn. 64193 di repertorio, trascritto il 27/07/1968 a Bassano del Grappa ai nn. 3173/2693.

Con atto di donazione in data 03/11/2005 rep. 29341/6776 del Notaio Massimo Stefani di Bassano del Grappa, trascritto il 14/11/2005 a Bassano del Grappa ai nn. 12474/8040, la quota di 1/2 della piena proprietà in capo a *** DATO OSCURATO *** veniva trasferita alla signora *** DATO

OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il titolo di cui sopra è stato stipulato in data anteriore al ventennio. *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato oggetto di stima risale all'epoca del catasto austroungarico, come evidenziato dalla Scheda n. 6 del P.I. che lo riguarda e come dimostrano i suoi caratteri tipologici e costruttivi. Si riportano in seguito due titoli edilizi con i quali sono state apportate delle modifiche in epoca più recente.

Licenza Edilizia intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di abitazione sui mappali 172b e 173b in Via S. Romana, rilasciata il 08/07/1968, che ha visto la demolizione del portico originariamente esistente a sud in favore della costruzione dell'attuale edificio insistente sul map. 512 subb. 1 e 3.

In seguito all'atto di compravendita rep. 64193 racc. 21951 rogato dal Notaio Giuseppe Boschetti gli intestatari della pratica sono stati variati in *** DATO OSCURATO *** .

Autorizzazione di manutenzione ordinaria n. 18/83, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione degli intonaci e pavimenti nella porzione di fabbricato rurale di vecchia costruzione in Via Santa Romana di cui al fg. 1 map. 512, presentata il 26/05/1983 con il n. 1522 di protocollo, rilasciata il 19/07/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano degli Interventi

In base al Piano degli Interventi del Comune di Schiavon, adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 07/02/2014 e approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 09/04/2014 e alle sue successive Varianti terreno censito al C.F. Foglio 1 map. 512 ha la destinazione urbanistica di "Tessuto Consolidato recente di secondo impianto - T4".

Su di esso si segnalano inoltre i vincoli di "Agro centuriato (PTCP)" e "Edifici e complessi di valore monumentale-testimoniale - Scheda n. 6"; tale schedatura riguarda l'edificio di cui al mappale 512, subalterno 2, oggetto della presente perizia (v. all. L2-I).

Piano di Assetto del Territorio

Dalla lettura delle tavole grafiche del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Schiavon si evincono i seguenti aspetti riguardanti i mappali oggetto di stima:

Tavola 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Agro centuriato PTCP, pianificazione di livello superiore (art. 14 NTA);
- Vincolo sismico O.P.C.M 3274/2003 su tutto il territorio comunale (art. 11 NTA);
- in parte Centri storici (art. 14 NTA).

Tavola 2 - Carta delle Invarianti

- Edifici di interesse architettonico-ambientale, invariati di natura storico-monumentale (art. 26 NTA - vedasi Scheda n. 6 del P.I. per porzione nord del mappale 512, oggetto della presente perizia).

Tavola 3 - Carta delle Fragilità

- Area idonea per compatibilità geologica (art. 27 NTA);
- in parte Aree di interesse storico, ambientale artistico e centri storici (art.29 NTA).

Tavola 4 - Carta delle Trasformabilità

- Ambito Territoriale Omogeneo ATO 1 Schiavon-Centro Urbano (art. 62 NTA);
- Area di urbanizzazione consolidata, residenza e servizi per la residenza (art. 32 NTA);
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale (art. 46 NTA - vedasi Scheda n. 6 del P.I. per

porzione nord del mappale 512, oggetto della presente perizia).

Tavola 4B - Carta delle Trasformabilità B

In aggiunta a quanto già presente nella Tavola 4
- Agropolitano (art. 51 NTA).

Per maggiori informazioni si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato allo scrivente, contenuto in allegato I.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

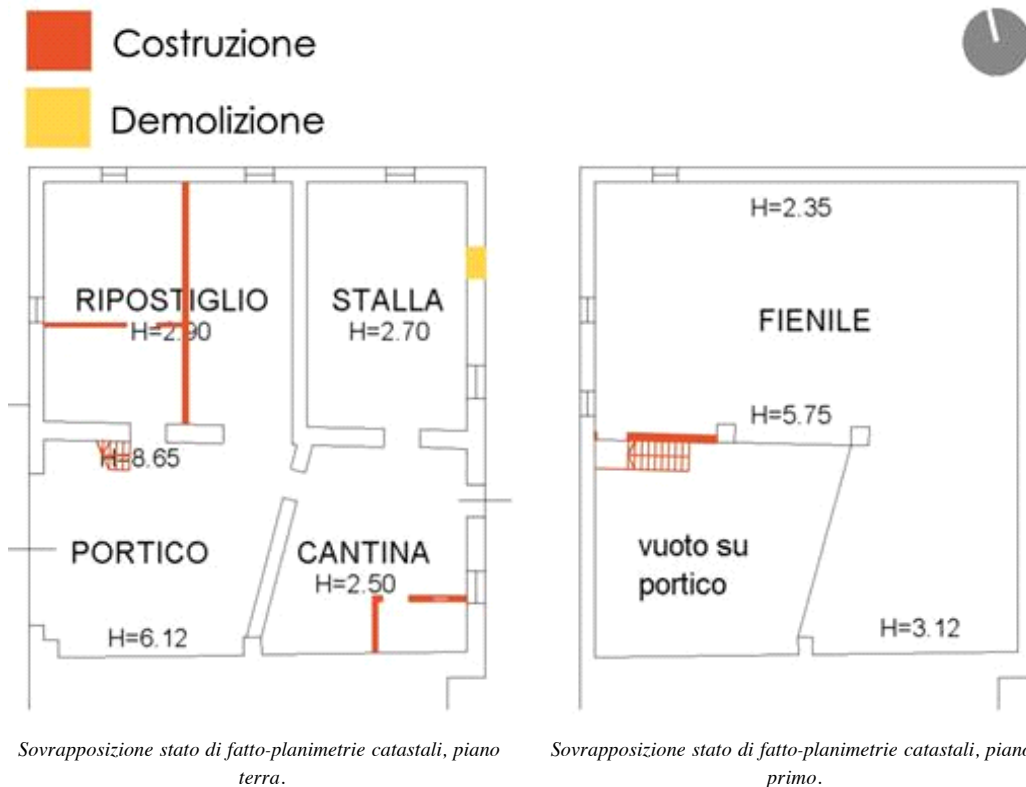
Si premette che le stime e considerazioni che seguono non sono probatorie, ma rivestono carattere indicativo, derivando da una interpretazione personale della normativa vigente da parte dell'esperto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile, la cui costruzione risale ad epoca antecedente il 1° settembre 1967, si ritiene regolare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale si segnala la presenza di alcune tramezze interne e di una finestra non indicata sul prospetto est. E' possibile la regolarizzazione della planimetria catastale con un costo indicativo di €800,00.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Si rimanda al cap. 8.1.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai dati catastali attuali.

BENI IN SCHIAVON VIA SANTA ROMANA 24

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Rustico a Schiavon in Via Santa Romana n. 24, della superficie commerciale di 310mq, per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Identificazione catastale al N.C.E.U. del Comune di Schiavon:

- foglio 1, particella 512, sub. 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 259 mq, rendita 200,64 Euro, indirizzo catastale: Via S. Romana n. 24, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

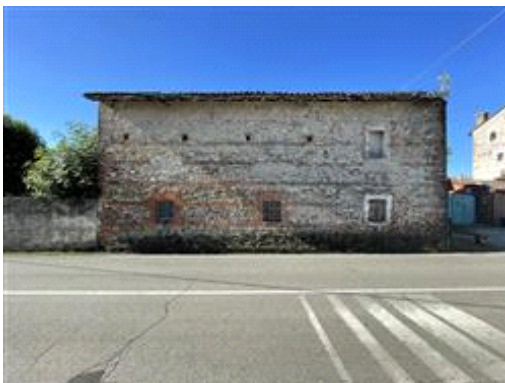
Coerenze: Il mappale 512 confina a nord con la pubblica via, a sud e est con il mappale 513 e ad ovest in parte con i mappali 513, 171 ed in parte con la pubblica via.



Vista da Via Santa Romana sull'accesso carraio.



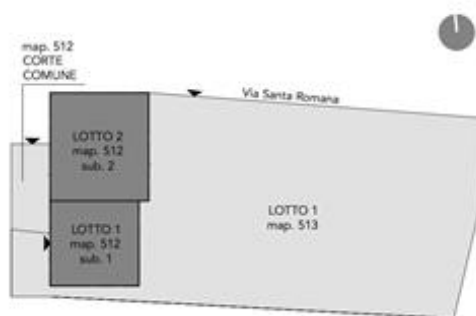
Vista da Via Santa Romana sui lati nord ed est.



Lato nord da Via Santa Romana.



Lato est dal mappale 513.

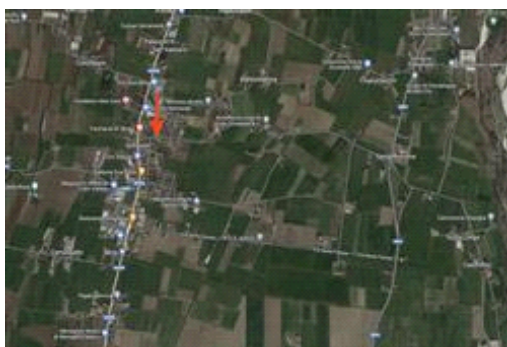


Schema planimetrico dei diversi lotti.

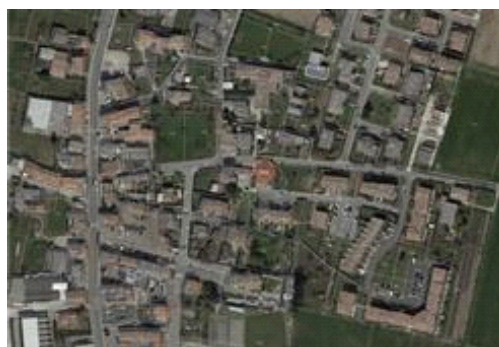
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni oggetto di stima sono situati nei pressi del centro del Comune di Schiavon, in una zona a vocazione prevalentemente residenziale, lungo Via Santa Romana, strada comunale che collega la SP248 con la SP52. A pochi passi si trovano i principali servizi commerciali, postali, scolastici e di ristorazione, oltre alle fermate delle linee di trasporto pubblico extraurbano in direttrice Vicenza-Marostica-Bassano.

Il livello di traffico è scorrevole e c'è una discreta disponibilità di parcheggi nello slargo stradale antistante l'accesso.



Ortofoto del territorio con posizione dell'immobile in oggetto.



Sovrapposizione ortofoto mappa catastale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un vetusto fabbricato rurale su due piani, un tempo dipendenza agricola del palazzo signorile che si trova poco più a ovest, ed attualmente separato da esso.

L'edificio, il cui impianto originario risale a più un secolo fa, rispecchia i caratteri tipici delle costruzioni agricole dei primi anni del '900 nella zona. Alla fine degli anni '60 la porzione di fabbricato più a sud, costituita da un portico, è stata demolita in favore della costruzione dell'attuale fabbricato residenziale di due piani fuori terra (cfr. lotto 1). L'accesso avviene da nord da Via Santa Romana, attraverso un cancello carraio che immette sulla corte comune del mappale 512.

L'edificio è attualmente utilizzato quale deposito e rimessa, ed è suddiviso in più ambienti: al piano terra si trova la vecchia stalla, un portico ed alcuni locali a deposito e laboratorio, mentre al piano primo si trova il vecchio fienile. La superficie interna netta è di circa 140mq al piano terra e circa 114mq di fienile al piano primo.

La struttura è costituita da pilastri di mattoni pieni e pareti di muratura in pietrame, cocci di laterizio e ciottoli, con ricorsi orizzontali in laterizio visibili dall'esterno. Sono riscontrabili segni di interventi successivi come il tamponamento cementizio di parte della grande apertura di accesso al fienile sul lato ovest, il rifacimento di buona parte del solaio intermedio, ad una quota più alta rispetto a quello in legno originario, conservato solo in parte. La struttura di copertura è con travi antiche in

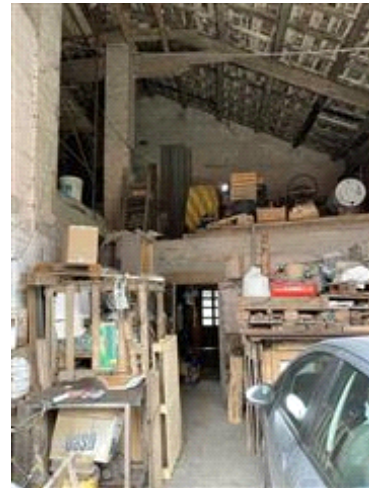
legno e manto in coppi di laterizio. Il pavimento interno è in parte in ciottoli ed in parte in cemento liscio. E' presente una scala in legno che conduce al piano primo. Le murature sono esternamente prive di intonaco e i fori finestra sono chiusi con inferriate metalliche o balconi in legno.

Si segnala che la copertura si trova attualmente in pessimo stato di manutenzione, con pericolo di caduta di materiali sulla pubblica via; pertanto si ritiene necessario un intervento manutentivo urgente per la messa in sicurezza del manufatto.

Come indicato al punto 7.2 l'edificio risulta schedato negli strumenti urbanistici comunali, quale bene ambientale di interesse storico-culturale (cfr. allegato I).



Deposito.



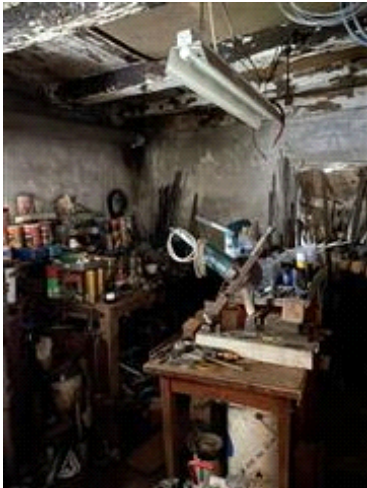
Portico e fienile.



Portico e fienile.



Stalla.



Deposito.



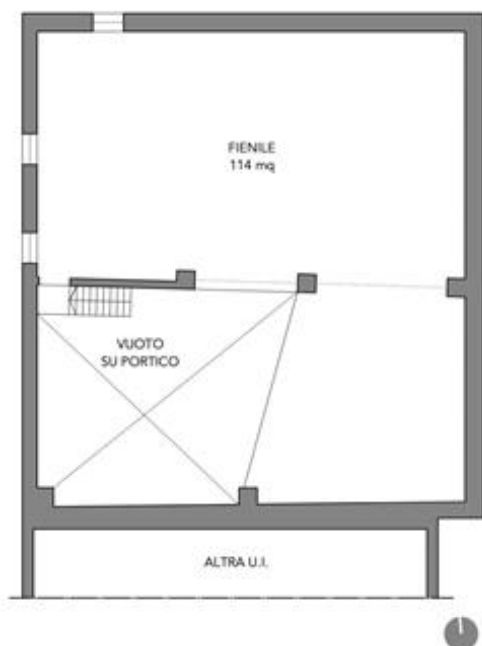
Cantina.

CONSISTENZA:

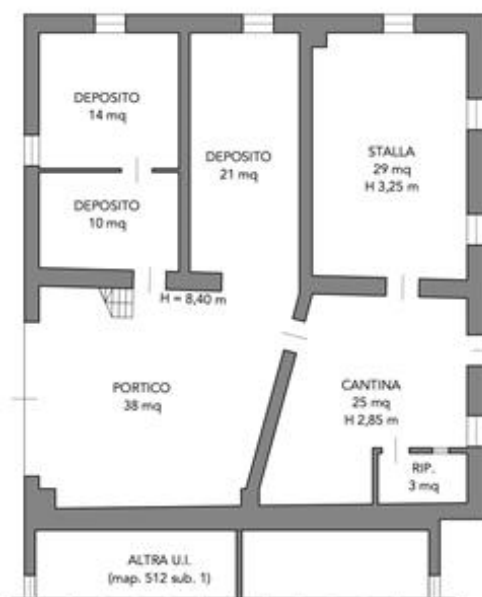
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Superficie interna netta dei vani	140,00	x	100 %	=	140,00
PT - Superficie dei muri interni e perimetrali	36,00	x	100 %	=	36,00
P1 - Superficie interna netta dei vani	114,00	x	100 %	=	114,00
P1 - Superficie dei muri interni e perimetrali	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	310,00				310,00



Schema distributivo dello stato di fatto - piano primo.



Schema distributivo dello stato di fatto - piano terra.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PREMESSA

La direttiva UE 575/2013 definisce il valore di mercato di un immobile come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, tra soggetti informati e consenzienti, alle normali condizioni di mercato.

Considerato il segmento di mercato dove si inserisce l'immobile oggetto di stima, non essendo possibile rintracciare recenti compravendite aventi ad oggetto immobili simili per categoria e vetustà nella zona in cui è ubicato il bene da valutare, si ritiene di adottare il criterio del valore di trasformazione del bene medesimo. In sostanza esso è dato dalla differenza, riferita al momento della stima, fra il più probabile valore di mercato del fabbricato ottenibile con un intervento di ristrutturazione e il suo costo di produzione, comprensivo di tutte le componenti.

Il valore di trasformazione (V_t) è dato quindi dalla differenza attualizzata del più probabile valore di mercato del bene trasformato ($V_{m,t}$) combinato con il prevedibile costo di trasformazione (C_t) secondo la relazione:

$$V_t = (V_{m,t} - C_t) / (1+r)^n$$

dove r è il saggio di interesse, n il tempo necessario alla trasformazione espresso in anni

Per determinare $V_{m,t}$ sarà utilizzato il procedimento di stima sintetico monparametrico, facendo riferimento ai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare; il costo di trasformazione (C_t) è stimato con un computo metrico sintetico per categorie omogenee di opere edilizie, riportato in allegato.

Di seguito è esposta la stima dettagliata del valore di trasformazione del bene in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

L'Osservatorio del mercato immobiliare italiano propone i seguenti valori medi di prezzo unitario per la categoria residenziale in zona semicentrale:

Provincia: VICENZA Comune: SCHIAVON Fascia/zona: Centrale Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale
Valore di mercato per Abitazioni civili (stato conservativo ottimo): €1.150/mq - €1.350/mq

Fonte: Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

Valore unitario ordinario massimo per abitazione civili: 1.350,00 €/mq

coefficienti di differenziazione:

- esposizione, affacci, accessi 0,95
- nuova costruzione 1,2
- dotazioni esterne 0,9

Valore unitario del bene trasformato: 1.385,10 €/mq

Superficie commerciale del possibile fabbricato residenziale puramente indicativa e finalizzata unicamente alla stima: 280mq

Valore di mercato del bene trasformato: €387.828,00

CALCOLO DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE

Il costo di trasformazione Ct e' dato dai seguenti fattori:

- K: costi di costruzione, stimati nella tabella in allegato in €260.000,00
 - S: contributo di costruzione, oneri finanziari, spese generali stimabili in 15% di K
 - P: profitto lordo, stimabile in 10% di (K+S)
- $Ct = €260.000 \times 1,15 \times 1,10 = €328.900,00$

STIMA DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Considerato un saggio di interesse $r=3\%$ e un tempo di ultimazione dell'opera previsto in 2 anni, si ottiene il seguente valore di trasformazione:

$$Vt = (€387.828,00 - €328.900,00) / (1+0,03)^2 = €55.545,29$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	55.545,29
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 55.545,29
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 27.772,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di vendita forzata rappresenta la somma ottenibile dalla vendita dell'immobile qualora il venditore sia costretto a cederlo.

Poichè il valore di vendita forzata non può costituire una base di valore secondo gli standard internazionali, dipendente da particolari condizioni che si verificano al momento della vendita all'asta, esso viene determinato a partire dal valore di mercato del bene.

Si fa presente che allo stato attuale non è possibile prevedere le ripercussioni che le eventuali fluttuazioni economiche collegate alla pandemia ed alla situazione geopolitica internazionale potranno avere sul mercato immobiliare nel momento in cui verranno indette le relative aste.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Vicenza, conservatoria dei registri immobiliari di Bassano del Grappa.

Giudizio di vendibilità

Si ritiene che il bene abbia scarsa appetibilità in quanto viene venduta la quota di 1/2 della piena proprietà.

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	rustico	310,00	0,00	55.545,29	27.772,65
				55.545,29 €	27.772,65 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non risulta comodamente divisibile per via della conformazione geometrica del fabbricato.

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: **€ 26.972,65**

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): **€ 4.045,90**

Arrotondamento

€.73,25

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 23.000,00

data 26/07/2022

il tecnico incaricato
ing. j. Martino Viero - Minuscolo Studio di progettazione