



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

210/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Filomena Pellerino

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. ssa D. M. Spanò

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Geometra Giuseppe Liuzzi

CF: LZZGPP75L08B602M
con studio in CANICATTI' (AG) via togliatti n 46
telefono: 0922738565
fax: 0922738565
email: liuzzi1975@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 210/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

deposito artigianale a CANICATTI' via De Amicis 279, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino a destinazione artigianale , (C3) , e costituito da un un grande vano , a forma rettangolare , con accesso (dalla via De amicis) per mezzo di una uinica saracinesca,con porte in ferro , ad ante pieghevoli. Si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà, rifinito con un pavimento in marmette di cemento e muri rifiniti in intonaco civile.Si trova ubicata un'attività di auto riparatore auto (meccanico),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt.Identificazione catastale:

- *foglio 45 particella 48 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 119 mq, rendita 698,77 Euro, indirizzo catastale: via de amicis n 276, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ****
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** ,
- *Cronistoria dati catastali*
- *La particella 48 sub 14 foglio di mappa 45 deriva dall'imbibile censito al foglio 45 particella 685 sub12 costituita*
- *;; dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento mappe*
- *derivante da Variazione del 13/06/2017 protocollo n. AG0053910 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9078.1/2017) VARIAZIONE del 03/12/1996 in atti dal 03/12/1996 FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA EDILIZIA (n. 20495.1/1996)*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo VIA EDMONDO DE AMICIS n. 279 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013 Variazione del 11/03/2013 protocollo n. AG0038461 in atti dal 11/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5713.1/2013) Indirizzo , VIA EDMONDO DE AMICIS n. 279 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio:*
- *costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento mappe*
- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996 MAGAZZINO OFFICINA MECCANICA (n. B00021.1/1996) VARIAZIONE del 03/12/1996 in atti dal 03/12/1996 FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA*

EDILIZIA (n. 20495.1/1996)

- **Impianto meccanografico del 30/06/1987**
- **Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 45 - Particella 48**

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.035,00
Data della valutazione:	28/09/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 07/02/2012, con durata di 6 anni dalla stipula.

Registrato il 07/02/2012 a Canicattì ai nn. 5258 vol 53, con l'importo dichiarato di 275,00 mensile.

Il contratto alla data del sopralluogo è scaduto , ma risulta ancora occupato dall'attività auto officina meccanica

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 01/10/2018 ad Agrigento ai nn. 13273, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare del tribunale di Agrigento del 10 agosto 2018 n di rep. 518

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


6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1000/1000, in forza di denuncia di successione (dal 04/09/2006), trascritto il 04/09/2006 ad Agrigento ai nn. 15779.

Denuncia di successione d



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/1972 fino al 04/09/2006), con atto stipulato il 11/04/1972 a firma del Notaio Giuseppe Fernandez, trascritto il 26/04/1972 ad Agrigento ai nn. 6682.

Si precisa che nella compravendita era indicato un vano al piano terra del quale erano in corso le operazioni di iscrizioni al catasto si precisa altresì che da visura storica l'immobile censito al folgio 45 mappale 48 sub 14 piano terra precedentemente era indicato comemappale 685 sub 12 ancora precedentemente era indicato con mappale 1025 sub 501 con indirizzo corrispondente a quello indicato per il vano terreno del atto di compravendita su indicato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

*Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 373/09 trascritta il 07/10/2009 ai nn 25382/19813, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori abusivamente realizzati sull'immobile in via De Amicis , presentata il 30/04/1985 con il n. 1673/86 di protocollo, rilasciata il 18/09/2009 con il n. 373/09 di protocollo.*

In seguito alla richiesta di cui alla pratica n 1673/86 presentata il 30 aprile 1986 prot. 13665 riguardante il fabbricato in zona B3 prg 1977 , b3 area urbana da completare (prg vigente) , in particolare riguardante la particella 1025 SUB 501 FG 45 CAT. C/3 PER DESTINAZIONE DI USO ARTIGIANALE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Coordinato con le modifiche operate con la delibera di C.C. n 6 del 12 febbraio 2008 e n.13 del 18 marzo 2008 Efficacia ex art 19 l.r.71/1978, l'immobile ricade in zona B3 zona urbana da completare. Art. 15 Zone B Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968. In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B0, B1, B2, B3, B4, Br. In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, e comunque soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi. Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della adozione della presente Variante, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, e sino alla approvazione delle stesse, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati. Sono comunque fatte salve le

previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità. Gli edifici, o le parti di edifici (mansarde, locali tecnici), vincolati a particolari destinazioni in forza di norme previgenti possono essere destinati a tutti gli usi ammessi all'interno delle zone B, a condizione che vengano rispettati i parametri di edificazione di seguito specificati per ciascuna sottozona omogenea. Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione degli immobili destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod. Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno delle zone omogenee B sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati, in attuazione della L. 122/1991 e succ. mod. Art. 19 Zone B3 – Aree urbane da completare. Rientrano in tale classificazione le parti di città di formazione recente, prive di interesse storico ed ambientale, prevalentemente già normate come zone B3 dal Prg previgente. In tali sottozone la Variante generale ripropone sostanzialmente le norme previgenti. In particolare, gli interventi ammessi ed i parametri di edificazione sono quelli specificati nel precedente articolo 17, ad eccezione dell'altezza degli edifici nei lotti superiori a 200 mq., che non può superare i 10,40 m. e dell'indice di densità fondiario negli stessi lotti, che non può superare il valore di 4 mc/mq. Nelle zone B3 localizzate a monte del prolungamento della via Vittorio Emanuele, indicate con apposito segno grafico negli elaborati n. 12 B e 13 A, l'attività edificatoria resta subordinata alla definitiva delimitazione delle aree a rischio di esondazione da parte dell'Assessorato regionale Territorio ed Ambiente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CANICATTI' VIA DE AMICIS 279

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a CANICATTI' via De Amicis 279, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 500/6000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il magazzino a destinazione artigianale , (C3) , e costituito da un un grande vano , a forma rettangolare , con accesso (dalla via De amicis) per mezzo di una uinica saracinesca,con porte in ferro , ad ante pieghevoli. Si trova in discreto stato di manutenzione e vetustà, rifinito con un pavimento in marmette di cemento e muri rifiniti in intonaco civile.Si trova ubicata un'attività di auto riparatore auto (meccanico),

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 4 mt. Identificazione catastale:

- *foglio 45 particella 48 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, classe 2, consistenza 119 mq, rendita 698,77 Euro, indirizzo catastale: via de amicis n 276, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ****
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO ***
- *** DATO OSCURATO *** ,
- *Cronistoria dati catastali*
- *La particella 48 sub 14 foglio di mappa 45 deriva dall'imbibile censito al foglio 45 particella 685 sub12 costituita*
- ;: dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento mappe
- *derivante da Variazione del 13/06/2017 protocollo n. AG0053910 in atti dal 13/06/2017 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9078.1/2017) VARIAZIONE del 03/12/1996 in atti dal 03/12/1996 FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA EDILIZIA (n. 20495.1/1996)*
- *Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo VIA EDMONDO DE AMICIS n. 279 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento Situazione dell'unità immobiliare dal 11/03/2013 Variazione del 11/03/2013 protocollo n. AG0038461 in atti dal 11/03/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5713.1/2013) Indirizzo , VIA EDMONDO DE AMICIS n. 279 piano: T; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di stadio:*
- *costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 45 pla 1025 sub 501 per allineamento mappe*
- *VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/12/1996 in atti dal 04/12/1996 MAGAZZINO OFFICINA MECCANICA (n. B00021.1/1996) VARIAZIONE del 03/12/1996 in atti dal 03/12/1996 FRAZIONAMENTO DELLA PARTICELLA EDILIZIA (n. 20495.1/1996)*
- *Impianto meccanografico del 30/06/1987*
- *Mappali Terreni Correlati Codice Comune B602 - Sezione - Foglio 45 - Particella 48*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra . Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

negozi al dettaglio	scarso	
supermercato	scarso	
farmacie	mediocre	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 km ss640	al di sotto della media	
ferrovia distante 1km	mediocre	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	
esposizione:	scarso	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	scarso	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il magazzino si trova in buono stato di manutenzione e vetustà, ha una forma rettangolare (stretta e lunga) . E rifinito con un pavimento in marmette di cemento , intonaco civile in calce ai muri , ed è suddiviso in zona riparazione auto , ed una comprensiva di uffici e servizio igienico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in ferro	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	mediocre	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V-380V	mediocre	
---	----------	--

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	al di sotto della media	
<i>strutture verticali:</i> costruite in c.a.	al di sotto della media	
<i>travi:</i> costruite in c.a.	al di sotto della media	

CLASSE ENERGETICA:



[40,10 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 630503 registrata in data 28/08/2019

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

magazzino	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 26/08/2019

Fonte di informazione: agenzia immobiliare canicatti

Descrizione: PROPONIAMO IN VENDITA MAGAZZINO DI CATEGORIA CATASTALE C/3, IDEALE PER TUTTE LE ATTIVITA' AD USO ARTIGIANALE. IL MAGAZZINO DI 200 MQ CIRCA VANTA UNA BUONA POSIZIONE, CENTRALE E VISIBILE, NEI PRESSI DI VIA SENATORE SAMMARTINO E VANTA 5 PUNTI LUCE. LA

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/08/2019

Fonte di informazione: agenzia immobiliare canicatti

Descrizione: ROPONIAMO IN VENDITA MAGAZZINO DI CATEGORIA CATASTALE C/3, CON DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE, POSTO SULLA VIA FASCI SICILIANI. IL MAGAZZINO E' DI AMPIE METRATURE, 300 MQ CIRCA, OSPITA AL MOMENTO UNA CONOSCIUTA E STABILE ATTIVITA' ED OLTRE ALLE AMPIE

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento sintetico monoparametrico

La stima del valore di mercato del locale con destinazione economica negozio commerciale o artigianale, sarà effettuata mediante comparazione diretta , sulla base dei prezzi pagati di recente , ed le quotazioni dell'immobile, di fabbricasti simili. Dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi e le relative superficie si ottiene il valore ordinario che potrà essere utilizzato come data iniziale della stima.

Il valore unitario ordinario è rilevato tramite indagini di mercato è può essere modificato , mediante coefficienti di differenziazione per renderlo applicabile a un particolare fabbricato oggetto di stima , ottenendo il valore unitario reale.

La stima si effettua quindi secondo lo schema ;

VM= superficie commerciale valore unitario ordinario * coefficienti differenziazione*

Le fasi della stima sono pertanto le seguenti,

A) determinazione della superficie commerciale ;

B) determinazione del valore unitario ordinario;

C) stima dei coefficienti di differenziazione;

C) calcolo valore reale.

A) Superficie commerciale;

Il calcolo della superficie commerciale vendibile sarà effettuato considerando i coefficienti per il calcolo della superficie,

1) Superficie calpestabile e muri divisore interni 100%

2) Muri perimetrali in edifici indipendenti 100%

B) valore ordinario sarà calcolato facendo riferimento ad le quotazione dell'immobili simili per la zona ed informazione acquisite dirette sui valori di mercato;

1) agenzia del territorio omi valore

magazzini min 350,00 euro/mq Valore max 550,00 Euro/mq

negozi €/mq 1000,00 €/mq 1600,00

2) immobiliare .it valore min 1000,00 euro/mq valore max 1.600,00 euro/mq

3) casa.it valore min 1040,00 euro/mq valore max 1560,00 euro/mq

4) agenzie immobiliari di Canicatti

valore min 1000,00 euro/mq valore max 1.700,00 euro/mq

il valore medio ordinario dell'immobile oggetto di stima è euro/mq 975,00

C) coefficienti di differenziazione.

Si precisa che a parità di ubicazione anche all'interno dello stesso territorio comunale incidono sulla stima.

- l'importanza della strada

- possibilità di parcheggio nelle vicinanze.

In relazione alla destinazione di uso dell'immobile di tipo artigianale.

Comodi positivi,

In particolare considerando che l'immobile in oggetto si trova sulla , strada di discreta importanza (parallela alla via Carlo Alberto) , e di collegamento , in relazione , anche alla vocazione commerciale , della strada che vede l'ubicazione di diverse attività banche , bar , supermercati negozi in genere.

Per altro l'immobile è facilmente raggiungibile per via della possibilità di un discreto parcheggio , ubicato a pochi metri.

Comodi negativi .

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione e vetustà , in considerazione dell'età , lo stato e le caratteristiche costruttive e di manutenzione delle stesso.

Coefficienti di differenziazione;

- 1) Coefficiente di zona (strada) elevato 1.10 medio **1.00** scarso 0.90
- 2) coefficienti di parcheggio buono 1.10 medio 1.00 scarso **0.90**
- 3) servizi e ceto sociale elevata 1.10 medio **1.00** scarso 0.90
- 4) stato conservativo e di manutenzione dell'immobile ottimo 1.10 buono 1.00 medio **0.90** sufficiente mediocre 0.80

Valore ordinario reale dell'immobile al mq = Valore medio ordinario x coefficienti di differenziazione

VM= euro /mq 975,75 x 1.00 x 0.90 x 1.0 x 0.90= euro/mq 789,00

nella fattispecie il valore reale , in considerazione dello stato di vetustà dell'immobile , che necessità dell'opere edilizie di rinnovo si applicherà un coefficiente deprezzativo del (-10%) al valore unitario, per tenere conto dello stato di fatto.

Vreale= €/mq 789,00 x (-10%)= €/mq 710,00

il valore €/mq dell'immobile a destinazione artigianale ,in considerazione dei comodi positivi e negativi , e di €/mq 710,00, nello stato in cui si trova.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,00 x 710,00 = **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.100,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	120,00	0,00	85.200,00	7.100,00
				85.200,00 €	7.100,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:
l'immobile non risulta divisibile ,considerato che l'unico accesso al
magazzino e dalla via pubblica , De amicis e per conformazione geometra
stretta e lunga non divisibile in quote.*

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.100,00**

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: **€. 1.065,00**

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: **€. 6.035,00**

data 28/09/2019

il tecnico incaricato
Geometra Giuseppe Liuzzi