



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Raffaele Zibellini

CUSTODE:

Avv. Manuela Bellizzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/07/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G

con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38

telefono: 0981708538

email: ing.laurito@hotmail.it

PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

tecnico incaricato: Mario Laurito

Pagina 1 di 11

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
45/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a VILLAPIANA Via Lipari snc, frazione Villapiana Scalo, quartiere Contrada Pezzo di Mazzullo, della superficie commerciale di **33,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato in cemento armato di maggiore consistenza ed, allo stato attuale, presenta le finiture che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a residenza. Anche se detta unità immobiliare risulta essere identificata catastalmente con la categoria A/3, ossia abitazioni di tipo economico, **dall'esame degli elaborati progettuali** (come riportato sulla "*Relazione Tecnica*") **a corredo della domanda di Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.**

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello ed è composta da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno. Sono inoltre presenti due terrazze: un terrazzo sul lato Nord-Est, in corrispondenza dell'ingresso ed uno più piccolo sul lato Nord-Ovest.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intera unità immobiliare sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante, con persiane sul lato esterno e telaio con doppio vetro sul lato interno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno, mentre per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti è presente un climatizzatore ubicato nel soggiorno-pranzo. L'unità immobiliare è servita da un impianto citofonico. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,41 metri ad un massimo di circa 2,88 metri.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano molto buone.

Detta unità immobiliare comprende una corte, identificata con il Subalterno 48, che costituisce un "posto auto".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1178 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pezzo di Mazzullo - Villapiana (CS), piano: 2, intestato a [REDACTED]
- foglio 42 particella 1178 sub. 48 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pezzo di Mazzullo - Villapiana (CS), piano: T, intestato a [REDACTED]
Corte del Sub 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,20 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:	€. 31.140,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.140,00
Data di conclusione della relazione:	24/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e completo di mobilia di arredo.

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**, stipulata il 17/02/2009 a firma di Notaio Corrado Gianandrea ai nn. Repertorio 2487/1933 di repertorio, iscritta il 20/02/2009 a Cosenza ai nn. 4481/667, a favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2025 a firma di UNEP Tribunale di Castrovillari ai nn. Repertorio 793 di repertorio, trascritta il 18/04/2025 a Cosenza ai nn. 12128/9792, a favore di ORGANA SPV

SRL con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED]

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: **€. 250,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 96,06**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.721,00**

Ulteriori avvertenze:

Il sottoscritto CTU ha inoltrato a mezzo PEC una richiesta di informazioni condominiali all'amministratore di condominio del "Nicola's Village", alla quale è seguita una PEC di risposta in data 03/07/2025 riportante quanto segue:

"Qui di seguito le informazioni richieste:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie): L'importo per le normali gestioni è di c.a. 230/250 euro anno;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: Vi è una transazione chiusa la cui somma del [REDACTED] è di 96,06 euro, non vi sono ad oggi lavori straordinari deliberati;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due (2) anni: Il debito del sig. [REDACTED] è di 1721,00 euro per la Gestione amministrativa e di 96,06 euro per la Transazione;
- eventuali cause in corso: al momento pende un atto di ingiunzione di pagamento n.106 dl 2025 G.dP. Trebisacce.

 ASTALEGALE.NET

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED], in forza di Atto di compravendita (dal 25/07/2007), con atto stipulato il 25/07/2007 a firma di Notaio Disabato Angelo ai nn. Repertorio 60209/22474 di repertorio, trascritto il 16/08/2007 a Cosenza ai nn. 31215/19979

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 22/05/1964 fino al 25/07/2007), con atto stipulato il 22/05/1964 a firma di Notaio Filomena Vincenzo, trascritto il 08/07/1964 a Cosenza ai nn. 43790.

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'unità immobiliare in oggetto, in ordine alla verifica della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della agibilità, dalla ricerca in archivio effettuata presso l'Ufficio Tecnico del comune di Villapiana (CS) è stato possibile reperire il Permesso di Costruire n. 66 del 15/12/2005 ed il certificato di agibilità del 28/04/2009 - Prot. 3698.

ATTENZIONE! NOTA BENE: Nel Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, per quanto concerne l'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 66, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione, presentata il 19/05/2005 con il n. prot. 2780 di protocollo, rilasciata il 15/12/2005 con il n. 66 di protocollo, agibilità del 28/04/2009 con il n. prot. 3698 di protocollo.

Nel Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, per quanto concerne l'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



ATTENZIONE! NOTA BENE: Nel Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, per quanto concerne l'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.

L'altezza minima consentita per i sottotetti per essere considerati abitabili è stata recentemente modificata dalla Legge Salva Casa, la quale ha stabilito che tale altezza deve essere di 2,40 metri, con una tolleranza del 2% che permette una riduzione fino a 2,35 metri, mentre **l'unità immobiliare urbana in oggetto ha un'altezza ponderale media inferiore a 2,35 metri, pertanto non può essere oggetto di sanatoria.**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'U.I.U. identificata con subalterno 23 è identificata con categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), mentre nel Permesso di Costruire presentato presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, per quanto concerne l'unità immobiliare urbana oggetto della presente perizia si parla di "soffitto con destinazione stireria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile.**

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

BENI IN VILLAPIANA VIA LIPARI SNC, FRAZIONE VILLAPIANA SCALO,
QUARTIERE CONTRADA PEZZO DI MAZZULLO

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a VILLAPIANA Via Lipari snc, frazione Villapiana Scalo, quartiere Contrada Pezzo di Mazzullo, della superficie commerciale di **33,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato in cemento armato di maggiore consistenza ed, allo stato attuale, presenta le finiture che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a residenza. Anche se detta unità immobiliare risulta essere identificata catastalmente con la categoria A/3, ossia abitazioni di tipo economico, **dall'esame degli elaborati progettuali** (come riportato sulla "*Relazione Tecnica*") **a corredo della domanda di Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, si parla di "soffitto con destinazione stileria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.**

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello ed è composta da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno. Sono inoltre presenti due terrazze: un terrazzo sul lato Nord-Est, in corrispondenza dell'ingresso ed uno più piccolo sul lato Nord-Ovest.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intera unità immobiliare sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante, con persiane sul lato esterno e telaio con doppio vetro sul lato interno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno, mentre per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti è presente un climatizzatore ubicato nel soggiorno-pranzo. L'unità immobiliare è servita da un impianto citofonico. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,41 metri ad un massimo di circa 2,88 metri.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano molto buone.

Detta unità immobiliare comprende una corte, identificata con il Subalterno 48, che costituisce un "posto auto".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1178 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Pezzo di Mazzullo - Villapiana (CS), piano: 2, intestato a [REDACTED]
- foglio 42 particella 1178 sub. 48 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Contrada Pezzo di Mazzullo - Villapiana (CS), piano: T, intestato a [REDACTED]
Corte del Sub 23

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



Foto 1 - Esterni



Foto 2 - Interni (Camera da letto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Trebisacce, Cassano all'Ionio, Corigliano Rossano, Francavilla Marittima). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Santa Maria del Piano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è situata al piano secondo (sottotetto) di un fabbricato in cemento armato di maggiore consistenza ed, allo stato attuale, presenta le finiture che sono tipiche delle unità immobiliari destinate a residenza. Anche se detta unità immobiliare risulta essere identificata catastalmente con la categoria A/3, ossia abitazioni di tipo economico, **dall'esame degli elaborati progettuali** (come riportato sulla "Relazione Tecnica") **a corredo della domanda di Permesso di Costruire presentata presso il Comune di Villapiana in data 19/05/2005 - prot. 2780, si parla di "soffitto con destinazione stирeria, lavanderia e deposito" ed, inoltre, nel Certificato di Agibilità - prot. 3698 del 28/04/2009 - detta unità immobiliare è identificata con categoria C/2, ossia locale deposito.**

L'unità immobiliare si articola su di un unico livello ed è composta da: soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere da letto, bagno, ripostiglio e disimpegno. Sono inoltre presenti due terrazze: un terrazzo sul lato Nord-Est, in corrispondenza dell'ingresso ed uno più piccolo sul lato Nord-Ovest.

Le pavimentazioni sono in mattonelle di ceramica e gli ambienti sono completi di zoccolino battiscopa. Le pareti interne ed il soffitto dell'intera unità immobiliare sono rifinite con intonaco del tipo civile liscio e tinteggiate con idropittura del tipo lavabile. Le pareti del bagno sono rivestite a tutt'altezza con mattonelle di tipo ceramico. Gli impianti idrico e fognario esistenti sono stati realizzati sotto traccia e raccordati alle colonne montanti del fabbricato. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è a due ante, con persiane sul lato esterno e telaio con

doppio vetro sul lato interno. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico con accumulo ubicato nel bagno, mentre per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti è presente un climatizzatore ubicato nel soggiorno-pranzo. L'unità immobiliare è servita da un impianto citofonico. L'altezza utile interna è variabile da un minimo di circa 1,41 metri ad un massimo di circa 2,88 metri.

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano molto buone.

Detta unità immobiliare comprende una corte, identificata con il Subalterno 48, che costituisce un "posto auto".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie commerciale (Sottotetto non abitabile - Altezza media minima inferiore a mt 2,40)	60,00	x	35 %	=	21,00
Superficie commerciale terrazzo (fino a 25 Mq)	25,00	x	35 %	=	8,75
Superficie commerciale terrazzo (oltre i 25 Mq)	14,50	x	10 %	=	1,45
Superficie commerciale posto auto scoperto (Subalterno 48)	10,00	x	20 %	=	2,00
Totale:	109,50				33,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Nello specifico, poichè l'unità immobiliare in oggetto presenta tutte le caratteristiche tipiche delle unità immobiliari destinate a residenza, si è tenuto conto di quest'aspetto nell'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) e la superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata ragguagliata con un indice del 35%, visto che si tratta di un sottotetto non abitabile con altezza media inferiore a 2,40 metri.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,20 x 950,00 = **31.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.540,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.540,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca del valore attuale è stata condotta mediante stima sintetica basandosi sulla comparazione e l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima. L'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) è stata effettuata attraverso informazioni attinte in loco, presso agenzie immobiliari e pubblicazioni online.

Nello specifico, poichè l'unità immobiliare in oggetto presenta tutte le caratteristiche tipiche delle unità immobiliari destinate a residenza, si è tenuto conto di quest'aspetto nell'indagine per il reperimento dei dati storici elementari (prezzi unitari) e la superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata ragguagliata con un indice del 35%, visto che si tratta di un sottotetto non abitabile con altezza media inferiore a 2,40 metri.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Informazioni attinte in loco e pubblicazioni online

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
	sottotetto				
A	non abitabile	33,20	0,00	31.540,00	31.540,00
				31.540,00 €	31.540,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.140,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.140,00

data 24/07/2025

il tecnico incaricato
Mario Laurito

