



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Gefim s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv. Valeria Negroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

STEFANO AGUZZI

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzzi@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bar a TERNI VIA G. CAPRONI 4, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 40 anni, di cui 32 restanti

L'edificio, con destinazione catastale C/1 e adibito a bar-ristorante, risulta di recente edificazione (risalente al 2014) ed è stato realizzato nelle more della Convenzione stipulata con il Comune di Terni, proprietario dell'area, che definisce i criteri del "diritto di superficie" con cui l'attuale proprietaria utilizza l'immobile; il fabbricato è sito all'interno dell'area definita "Aviosuperficie" ed è collocato nei pressi del cancello principale d'ingresso ed interno all'area, recintata, risultando essere l'unico servizio di ristorazione della struttura nonché della zona ed è costituito da un edificio di pianta rettangolare, con tetto a capanna (due falde), rialzato rispetto al piano di campagna, caratterizzato da pareti in tavolato di legno a vista e da un porticato sul fronte nord, verso la pista di atterraggio-decollo dell'aviosuperficie.

Nello spazio antistante l'edificio, tra questo e la pista di volo, lato nord, si trova un pegolato dotato di teli ombreggianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h.max m.4,00 - h.min. m.3,18. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 601 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 74 mq, rendita 1.161,82 Euro, indirizzo catastale: Via Gianni Caproni n. 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/03/2015 protocollo n. TR0025450 in atti dal 25/03/2015 Registrazione: , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0025447 DEL 25/03/2015 (n. 25447.1/2015)
Variazione di Toponomastica del 19.08.21 protocollo n. TR0043173 in atti dal 19.08.21 (n. 25758.1/21),

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|--------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 108,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 66.096,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 56.181,60 |
| Data della valutazione: | 07/09/2021 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il cespite è nella disponibilità ed occupato dalla esecutata in forza della Convenzione Rep.n.37988 del 30/12/2013 registrata Terni il 20/01/2014 al n.12 e trascritta a Terni il 29/01/2014 al n.R.G. 841 e n.R.P. 719 per concessione in diritto di superficie per 20 anni (rinnovabile per altri 20 anni) da parte del Comune di Terni delle aree distinte al Catasto terreni al foglio 81 p.lle 483 e 484; la successiva realizzazione dell'edificio oggetto di pignoramento sulla p.lla 483 ha portato poi alla nuova identificazione della particella con il n. 601.

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:

superficie, stipulata il 30/12/2013 a firma di Vice Segret.Generale del Comune di Terni ai nn. 37988 di repertorio, registrata il 20/01/2014 a Terni ai nn. 12 serie 1, trascritta il 29/01/2014 a Terni ai nn. 720, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assegnazione di diritto di superficie con Convenzione .

La formalità è riferita solamente a terreni p.lle 483 (poi mutata in p.lla 601 dopo l'edificazione del fabbricato) e 484 .

Con lo stesso Atto il Comune riacquista le stesse aree da Buzzard Aviation srl (già Rotkopf Aviation Italia srl e precedentemente Rotkopf Aviation LTD), con trascrizione n. 719, per rinuncia della stessa.

superficie, stipulata il 29/04/2010 a firma di Segret. Generale del Comune di Terni ai nn. 37348 di repertorio, trascritta il 27/08/2010 a Terni ai nn. 6684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Assegnazione diritto di superficie.

La formalità è riferita solamente a terreni p.lle 483 (poi mutata in p.lla 601 dopo l'edificazione del fabbricato) e 484 (oltre ad altre).

Atto stipulato come integrazione del precedente del 10/03/2009 dal Segretario Generale del Comune di Terni rep.37046, trascritto il 27/03/2009 a Terni al n.2598, con il quale si concedevano in diritto di superficie alcune particelle.

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 03/07/2015 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 696 di repertorio, iscritta il 09/07/2018 a Terni ai nn. 919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 27.000 euro.

Importo capitale: 13.759,70 euro.

La formalità è riferita solamente a diritto di superficie di 1/1 su: - terreno foglio 81 p.lla 601 - terreno foglio 81 p.lla 484 - fabbricato foglio 81 p.lla 601.

In forza di Sentenza n. 312/2018 emessa da Tribunale di Terni, pubblicata il 10/04/2018 R.G.n.2454/2015

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/02/2020 a firma di Uff.Giudiz.Tribunale Terni ai nn. 388 di repertorio, trascritta il 13/03/2020 a Terni ai nn. 1772, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro ***

DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.
La formalità è riferita solamente a fabbricato foglio 81 p.lla 601

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:

Per il diritto di superficie la Convenzione stipulata prevede un prezzo annuo stabilito in €4.704,00 (oltre I.V.A.) per un importo totale per il ventennio di €94.080,00 (oltre I.V.A.), per un canone concessorio mensile di €392,00 (oltre I.V.A.) a favore dell'ATC Servizi Spa quale gestore in house providing dei servizi interni all'aviosuperficie (ora Terni Reti srl)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2007), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di Segretario Generale del Comune di Terni ai nn. 36525 di repertorio, trascritto il 27/07/2007 a Terni ai nn. 5924.

Compravendita di vari appezzamenti di terreno. Atto stipulato come integrazione del precedente del 12/10/2006 dal Segretario Generale del Comune di Terni rep.36287, trascritto il 25/10/2006 a Terni al n.8753, nel quale, per mero errore materiale, veniva omessa, tra le altre, la p.lla 7 (generatrice delle p.lle 483 e 484 oggetto di Convenzione con l'esecutata)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/06/2007), con atto stipulato il 20/07/1989 a firma di Not. Carlo Filippetti ai nn. 13537 di repertorio, registrato il 08/08/1989 a Terni ai nn. 2167 vol. 34V, trascritto il 01/08/1989 a Terni ai nn. 4824.

Il titolo è riferito solamente a p.lla catastale n.7, la quale ha originato, tra le altre e dopo vari frazionamenti e variazioni, anche la p.lla 483 in oggetto.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **P.d.C. 92-2014**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione - Realizzazione di bar-ristorante, rilasciata il 09/05/2014 con il n. prot. 68534/2014 di protocollo, agibilità del 03/04/2015 con il n. prot. 44416/2015 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 81 p.lla 483

Permesso di Costruire N. **Autorizzazione unica 20/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione pergolato, presentata il 21/05/2020 con il n. cod. SUAP 131198 di

protocollo, rilasciata il 26/03/2021 con il n. prot. 46407 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a pergolato antistante l'edificio principale, lato nord

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona F1a - aviosuperficie. Zona soggetta a vincolo ambientale (Vulnerabilità elevata acque sotterranee). Zona inserita nel PAI - rischio esondazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN TERNI VIA G. CAPRONI 4

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a TERNI VIA G. CAPRONI 4, della superficie commerciale di **108,00** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 40 anni, di cui 32 restanti

L'edificio, con destinazione catastale C/1 e adibito a bar-ristorante, risulta di recente edificazione (risalente al 2014) ed è stato realizzato nelle more della Convenzione stipulata con il Comune di Terni, proprietario dell'area, che definisce i criteri del "diritto di superficie" con cui l'attuale proprietaria utilizza l'immobile; il fabbricato è sito all'interno dell'area definita "Aviosuperficie" ed è collocato nei pressi del cancello principale d'ingresso ed interno all'area, recintata, risultando essere l'unico servizio di ristorazione della struttura nonché della zona ed è costituito da un edificio di pianta rettangolare, con tetto a capanna (due falde), rialzato rispetto al piano di campagna, caratterizzato da pareti in tavolato di legno a vista e da un porticato sul fronte nord, verso la pista di atterraggio-decollo dell'aviosuperficie.

Nello spazio antistante l'edificio, tra questo e la pista di volo, lato nord, si trova un pergolato dotato di teli ombreggianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di h.max m.4,00 - h.min. m.3,18. Identificazione catastale:

- foglio 81 particella 601 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 10, consistenza 74 mq, rendita 1.161,82 Euro, indirizzo catastale: Via Gianni Caproni n. 4, piano: T,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 25/03/2015 protocollo n. TR0025450 in atti dal 25/03/2015 Registrazione: , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO TR0025447 DEL 25/03/2015 (n. 25447.1/2015)
Variazione di Toponomastica del 19.08.21 protocollo n. TR0043173 in atti dal 19.08.21 (n. 25758.1/21),

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area areoportuale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Terni città, Narni, Sangemini). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|---------------------------------|-------------|--|
| livello di piano: | buono | |
| esposizione: | eccellente | |
| luminosità: | eccellente | |
| panoramicità: | ottimo | |
| impianti tecnici: | ottimo | |
| stato di manutenzione generale: | ottimo | |
| servizi: | nella media | |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio insiste su di un terreno di pertinenza di forma rettangolare di circa mq 560 ed occupa la parte sud dello stesso per una superficie complessiva di mq 135 di cui mq 45 è il portico esposto a nord; il raggiungimento dello stesso portico avviene tramite una scala, a due rampe simmetriche (dotata di monta-scale per persone disabili su sedia a ruote), posta al centro del fronte nord (dato che il piano di calpestio del locale è rialzato di m 1,40 rispetto al piano naturale del terreno circostante).

L'area di pertinenza dell'edificio risulta occupata in buona parte dall'edificio e dalla pavimentazione che circonda il fabbricato come marciapiede (il cui tratto lungo la parete sud tuttavia risulta esterno alla particella) e che si protende verso la pista di atterraggio per una zona utilizzata per tavolineti all'aperto per la clientela protetta da un pergolato, in legno, che si sviluppa per m 15 x 5 circa, a supporto di tendaggi per la stagione estiva.

Si accede all'interno del locale attraversando il portico e si entra tramite una porta a battente esterno dotato di (maniglione antipanico), l'ampio vano principale ospita verso il lato ovest la zona bar, mentre il resto del vano è utilizzato con tavolini e sedie per la ristorazione; dietro alla zona bar si trova il locale cucina, con rivestimento a parete in mattonelle, con una piccola zona a servizio (lavaggio coperti ecc.), il servizio igienico, atto anche a persone disabili, invece è collocato nell'angolo sud-est dell'edificio, con antibagno e piccolo ripostiglio.

Esteticamente l'edificio, caratterizzato esteticamente perché le pareti di tamponatura hanno una finitura esterna in tavolato di legno a vista, è coerente con il sistema costruttivo utilizzato, ovvero una costruzione in legno di tipo tradizionale, con struttura portante in legno a pilastri e travi, le pareti esterne coibentate, capriate in legno massello di supporto al tetto, solaio di copertura a due falde in pannelli coibentati; internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate bianche, mentre è ben visibile, ed esteticamente apprezzabile, la struttura portante in legno della copertura, costituita da 4 capriate trasversali in legno a sostenere travi longitudinali a supporto di tavolato, coibentazione superiore e manto con guaina impermeabile del tipo "tegola canadese".

Gli infissi sono in legno a doppia anta, con guarnizioni e vetro termico, il pavimento in listoni di gres porcellanato colore chiaro.

A livello impiantistico il riscaldamento ed il raffrescamento sono assicurati da un impianto

fotovoltaico che alimenta una pompa di calore a supporto dei corpi riscaldanti interni a parete, mentre l'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler alimentato sempre da pannelli fotovoltaici collocati sulla falda a sud della copertura.

Il portico, tramite il quale si accede all'interno del locale e che è utilizzato per il posizionamento dei tavolini per il servizio all'esterno, è rialzato anch'esso dal piano di campagna ed è complanare con il pavimento interno, è coperto dal prolungamento della falda lato nord dell'edificio ed è caratterizzato dai pilastri, dalle travature e dal tavolato di copertura in legno massello a vista.

La pergola posta sul terreno frontistante, lato nord del fabbricato, risulta essere realizzato con struttura completamente in legno, di dimensione planimetrica di m 15 x 5,40 e con un'altezza sotto alla struttura portante di m 2,40 circa, appoggiata a terra senza strutture fondali, con sole piastre metalliche fissate a terra con tasselli ad espansione; i travetti in legno paralleli, appoggiati alle travature longitudinali, fanno da supporto a teli ombreggianti che proteggono dal sole lo spazio sottostante utilizzato per il servizio estivo all'aperto.

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. 2015_03_23-RMNPRZ60M13L117C-12
registrata in data 23/03/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| locale bar-ristorante | 90,00 | x | 100 % | = | 90,00 |
| portico | 45,00 | x | 40 % | = | 18,00 |
| Totale: | 135,00 | | | | 108,00 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La durata del diritto di superficie, essendo prevista nella Convenzione la possibilità di rinnovo per ulteriori venti anni, si è calcolata in $20 + 20 = 40$ anni (per un razionale ammortamento della spesa iniziale di realizzazione dell'immobile) a partire dalla stipula della Convenzione, avvenuta il 30/12/2013, quindi con scadenza nel 2053, mentre ad oggi sono trascorsi 8 anni.

Il valore dell'immobile, a partire dal costo iniziale di edificazione, per il superficiario alla fine del 2053 sarà pari a 0 (zero), essendo scaduta la Convenzione con l'immobile che deve essere ceduto al Comune; per logica matematica, il costo iniziale (valore di partenza) viene svalutato di $1/40$ ogni anno quindi, ad oggi, il valore appare di $8/40$ inferiore al costo iniziale.

Tra il valore risultante (metodo dei costi) e quello derivato dal confronto di quelli di mercato (metodo del confronto di mercato), si è verificata una differenza nettamente inferiore al 5%, quindi con una verosimilità che ha confermato la validità delle stime effettuate, pertanto viene indicato il valore stimato di mercato dell'immobile (corrispondente al valore da nuovo nel 2014, ribassato di $1/40$ ogni anno trascorso ad oggi).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 77.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le particolarità del cespite pignorato non hanno permesso di trovare riscontri nella ricerca di similari valutazioni o perizie estimative; il tipo di contratto, la tipologia edilizia, la consistenza e la singolare localizzazione fanno della situazione di questo immobile un 'unicum'.

Inoltre il particolare segmento di mercato, quello della ristorazione, al quale l'immobile non può sottrarsi, nella ricerca di compravendite di immobili similari (piuttosto scarse sul mercato immobiliare) non fornisce un'affidabile forbice di valutazione, con variazioni di valore (dovute alla moltitudine di caratteristiche di cui tenere conto) talmente diverse per ciascuna struttura, che rendono la ricerca del valore di riferimento un impegno che deve sfruttare a fondo ogni risorsa conoscitiva ed esperienza dell'estimatore.

Nel contempo non è stato facile scegliere il criterio per la valutazione, dovendo scartare, per ovvie ragioni, il "metodo finanziario o reddituale" e pertanto, a seguito delle considerazioni sopra espresse, si è scelto di utilizzare sia il "metodo del confronto di mercato" che il "metodo dei costi", affinché si potesse effettuare una verifica di confronto dei risultati, entrambi debitamente filtrati e soppesati.

Metodo del confronto di mercato: Dopo la rilevazione dei dati immobiliari si è determinato un valore di mercato, confrontando i listini immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, quelli della Camera di Commercio, il Borsino immobiliare ed annunci di compravendita, cercando di stabilire un valore/mq, ad oggi, consono alla struttura, tenendo presenti le peculiarità della stessa e considerando le differenze tra le destinazioni commerciali dei listini che non distinguono i negozi dai bar o dai ristoranti...

Metodo dei costi: Di contro, si è stabilito un valore/mq dell'immobile nuovo, realizzato nel 2014, tenendo presente le caratteristiche costruttive, la consistenza, le dotazioni impiantistiche e la specifica scelta tecnico-costruttiva dovuta al vincolo urbanistico della zona, valore base da svalutare, per definire il valore ad oggi, con modalità di seguito descritta.

Per la stima del cespite in questione si è dovuto infine tenere conto del particolare vincolo contrattuale esistente, difatti il diritto di superficie concesso alla esecutata con la Convenzione, è a scadenza ventennale con possibilità di rinnovo per altri venti anni; la stessa Convenzione prevedeva che la superficiaria realizzasse a sue spese l'immobile per esercitare l'attività, realizzazione avvenuta nel 2014, pertanto la durata del diritto di superficie si è calcolata in $20 + 20 = 40$ anni (per un razionale ammortamento della spesa iniziale di realizzazione dell'immobile) a partire dalla stipula della Convenzione, avvenuta il 30/12/2013, con scadenza nel 2053, ad oggi quindi sono trascorsi 8 anni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Terni, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare nazionali

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 | bar | 108,00 | 0,00 | 97.200,00 | 77.760,00 |
| | | | | 97.200,00 € | 77.760,00 € |

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€ 11.664,00**

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: **€ 66.096,00**

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: **€ 9.914,40**

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: **€ 56.181,60**

data 07/09/2021

il tecnico incaricato
STEFANO AGUZZI