

## TRIBUNALE DI VITERBO

### REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

**UNICREDIT S.P.A.**

contro:

**R.G.E. 119/2014**

**Giudice: Chiara Serafini**

### ELABORATO PERITALE

del 12/05/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Gianluca Maria Fociani  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Viterbo al N. 975*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo*

*CF: FCNGHC68R21L814Q*

*con studio in Vetralla (VT) Via Viterbo, 43*

*telefono: 0761483183*

*email: studiofociani@yahoo.it*

*email (pec): gianluca.fociani@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 119/2014 Viterbo

**LOTTO 1**

BENI IN LATERA

**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Latera Via delle Cantine 18:

**Lotto** Piena proprietà per la quota di 1/1 (-----) della superficie commerciale di **Unico. 43,16** Mq.

La descrizione viene effettuata per entrambi i beni oggetto di stima, che vengono considerati in unico lotto funzionale.

BENE 1: ABITAZIONE - Trattasi di bene unico. Non esiste condominio costituito. L'unità immobiliare oggetto di valutazione consta di una abitazione, facente parte di fabbricato costituito da più unità. L'abitazione è posta al piano terra dello stabile di Via delle Cantine, al civico 18 (*ora denominata Via Forno Fuori già Via delle Cantine*). Vi si accede dalla pubblica via direttamente attraverso il portone dell'abitazione. La distribuzione interna dell'abitazione, per una superficie di circa mq. 37,00 è la seguente:

PIANO TERRA

a) Cucina	mq. 11,13
b) Bagno	mq. 4,54
c) Soggiorno	mq. 12,64
d) Camera	mq. 8,85

Le superfici sopra indicate possono differire dei normali scarti previsti in fase di misurazione.

La struttura è in muratura di tufo. Esternamente è intonacata e priva di tinteggiatura. La copertura dell'edificio è a tetto ad unica falda. L'appartamento si presenta in discrete condizioni. Il portone di ingresso è in legno non blindato, il pavimento interno è in gres mentre gli infissi sono in legno di vecchia fattura con vetro singolo e dotati esternamente di persiane anch'esse in legno. Non è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento mentre è presente una caldaia alimentata a pellet. Gli impianti elettrico e idrico sono vetusti per quanto appare alla vista. Si precisa che per l'unità immobiliare non sono stati reperiti, nella documentazione comunale visionata, il certificato di agibilità, l'autorizzazione allo scarico in fogna mentre non è presente alcuna certificazione energetica dell'immobile. Non è stato possibile rilevare la modalità di smaltimento dei liquami (fossa imhoff, allaccio diretto in fogna o altro). La descrizione del bene si riferisce alla data del sopralluogo.

BENE 2: MAGAZZINO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consta di un unico locale ad uso magazzino al piano terra dello stabile di Via delle Cantine, senza numero civico. Vi si accede dalla pubblica via direttamente attraverso la porta metallica basculante. E' costituito da unico locale, a pianta irregolare trapezoidale della superficie di circa 12,00 mq. Ha una altezza interna di circa ml. 3,50. La struttura è in muratura di tufo. Il fronte del magazzino, su strada, è praticamente costituito dal portone metallico di accesso e dalla sovrastante parte aperta munita di grata e priva di infisso. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti non sono intonacate. Non è stata rilevata la presenza di impianti. La copertura del locale, posta a livello di Via Forno Fuori già Via delle Cantine (in adiacenza all'abitazione oggetto di pignoramento), è accessibile e utilizzata come lastrico.

Tale lastrico è dotato di ringhiera protettiva verso la sottostante strada pubblica e presenta una pergola aperta in legno, priva di copertura, non rilevata nei documenti comunali che dovrà essere eliminata. La descrizione del bene si riferisce alla data del sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: Via delle cantine n. 18, piano: Terra, intestato a .....  
Coerenze: Strada su due lati, Pelosi Alessandro o sui aventi causa, salvo altri.  
Abitazione
- foglio 7 particella 782 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 17.97 Euro, indirizzo catastale: Via delle Cantine, snc, piano: Terra, intestato a .....  
Coerenze: Via delle cantine, terrapieno, salvo altri.  
Magazzino

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 43,16</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.600,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.600,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€. 38.600,00</b>
- Data della valutazione:	<b>12/05/2015</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Esecutato in qualità di proprietario. L'abitazione ed il magazzino sono occupati dal debitore. Il più probabile canone locativo relativo all'abitazione viene stimato dal C.T.U. sottoscritto nella misura di €.200,00/mese (Fonte: Osservatorio Immobiliare 2° Sem./2014).  
Dal certificato rilasciato dal Comune di Latera in data 15/04/2015 emerge che l'esecutato è allo stato attuale nubile con residenza presso l'abitazione in oggetto.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si veda la relazione notarile allegata al fascicolo della procedura. Il C.T.U. ha effettuato visura in data 07/05/2015 dalla quale non sono emerse altre trascrizioni.

**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:**

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/02/2008 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. rep. 21923/14074 di repertorio, iscritta il 28/02/2008 a Viterbo ai nn. 618 R.P. - 3212 R.G., a favore di Banca della Casa spa, contro ..... e .....  
derivante da Garanzia di mutuo.  
Importo ipoteca: 74.400,00.

Importo capitale: 49.600,00.

Durata ipoteca: 15 anni

- ipoteca **legale**, stipulata il 17/06/2010 ai nn. 117346/125 di repertorio, iscritta il 30/06/2010 a Viterbo ai nn. 2186 R.P. - 11271 R.G., a favore di Equitalia Gerit spa, contro \_\_\_\_\_, derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e D.Lgs. 193/01..

Importo ipoteca: 211.979,70

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 15/04/2014 a Viterbo ai nn. 4082 R.P. - 4995 R.G., a favore di Unicredit spa, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

In Base ad atto Tribunale di Viterbo n. 505 del 05/04/2014.

#### 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:

Non è emersa la presenza di condominio costituito. Non è stato pertanto possibile determinare i relativi costi.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Atto di compravendita Notaio Paola Lanzillo in Valentano (VT), in data 26.02.2008 Rep. 21922, trascritto in data 28.02.2008 al n° 2262 da \_\_\_\_\_ all'attuale esecutato;
- Atto di compravendita Notaio Paola Lanzillo in Valentano (VT), in data 06.09.1996 Rep. 8379, trascritto in data 30.09.1996 al n° 10958 acquisto di terreno dal Comune di Latera a \_\_\_\_\_ coniugato in regime di comunione dei beni (atto di acquisto dell'area su cui verrà successivamente edificato il magazzino);
- Atto di compravendita Notaio Teodoro Orzi in Montefiascone (VT), in data 06.05.1980 Rep. 46403, trascritto in data 17.05.1980 al n° 4103 da \_\_\_\_\_

#### 6.1. Attuale proprietario:

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 (dal 26/02/2008), con atto stipulato il 26/02/2008 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. Rep. 21992 Racc. 14073 di repertorio, registrato il 27/02/2008 a Viterbo ai nn. 2851/1T, trascritto il 28/02/2008 a Viterbo ai nn. 3211 R.G. 2262 R.P.

#### 6.2. Precedenti proprietari:

- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/05/1980 fino al 26/02/2008), con atto stipulato il 06/05/1980 a firma di Notaio Teodoro Orzi ai nn. Rep. 46403 di repertorio, trascritto il 17/05/1980 a Viterbo ai nn. 4103, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione

- \_\_\_\_\_ la quota di 1/1 (dal 06/09/1996 fino al 26/02/2008), con atto stipulato il 06/09/1996 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. Rep. 8379 Racc. 4765 di repertorio, registrato il 26/09/1996 a Viterbo ai nn. 4955, trascritto il 30/09/1996 a Viterbo ai

nn. 10958.

Il titolo è riferito solamente a Area sulla quale è stato edificato il magazzino.

Acquisto dal Comune di Latera della ex p.lla 712 del foglio 7 su cui è stato successivamente edificato il magazzino oggi p.lla 782.

#### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Durante gli accessi presso il Comune di Latera, il sottoscritto C.T.U. ha effettuato la ricerca per il reperimento delle autorizzazioni edilizie riferite ai due immobili oggetto di perizia. Sull'esclusiva base della ricerca effettuata, da quanto dichiarato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dalla documentazione che è stato possibile visionare, si può riferire quanto segue:

**Abitazione:** L'immobile è stato edificato in epoca anteriore all'anno 1967 e l'attuale destinazione d'uso è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 27 del 13.06.1980. L'abitazione presenta una consistenza interna maggiore rispetto a quella indicata graficamente nel progetto approvato a causa del minore spessore della muratura perimetrale, circostanza, questa, che l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Latera ha espressamente dichiarato essere ininfluenza ai fini della regolarità urbanistica del bene (Rif.: Certificazione prot. 1652 del 06.05.2015).

**Magazzino:** La ricerca si è basata sui dati desunti dal titolo di provenienza che indica espressamente, quale titolo edificatorio, il Permesso di Costruire n. 103 del 22.03.2002 pratica edilizia n. 205/2002.

Per la regolarità urbanistica dei due beni oggetto di valutazione, come già citato in precedenza, è stata richiesta apposita certificazione (prot. 1341 del 15.04.2015) che è stata rilasciata dal Comune di Latera con prot. 1345 del 15.04.2015 e successiva integrazione prot. 1652 del 06.05.2015 (allegati alla perizia), a firma dell'Ing. \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica. Quest'ultimo, visti gli atti presenti in

archivio ha rilasciato certificazione attestante la conformità urbanistica degli interventi, relativi alle concessioni rilasciate, precisando, nella medesima dichiarazione, che la copia cartacea della concessione edilizia relativa al magazzino risulta mancante. E' proprio per tale circostanza che il sottoscritto Consulente Tecnico, dovendo rispondere al quesito, ha richiesto, ed ottenuto, le specifiche certificazioni di regolarità urbanistica, sopra citate, da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Latera. Vi è inoltre da precisare che l'abitazione presenta anche lo spostamento di una porta interna mentre il magazzino presenta uno spazio incassato nel muro, non riportato in progetto. Tale spazio incassato nel muro dovrà essere tamponato per ripristinare la originaria dimensione del vano. Le presenti differenze si ritiene che per la loro natura non costituiscano difformità rilevante ai fini urbanistici e non producano effetti giuridicamente rilevanti così come indicato nella dichiarazione dell'ufficio tecnico comunale. Si segnala la necessità di procedere alla rimozione di una pergola aperta in legno, posta a contatto con l'abitazione e in corrispondenza del lastrico del magazzino, di cui non è stata rilevata autorizzazione tra i documenti visionati.

#### **8. GIUDIZI DI CONFORMITA':**

Le due porzioni oggetto di vendita (abitazione F. 7 p.lla 302 sub. 4 e magazzino p.lla 782), sono conformi catastalmente allo stato attuale dei beni fatta eccezione per lo spostamento di una porta interna all'abitazione. Tale modifica, tuttavia, non costituisce motivo di variazione catastale della planimetria ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09.07.2010 – Prot. n. 36607 recante "Attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78 Art. 19, comma 14 - Prime indicazioni", nella quale le modifiche interne di modesta entità (spostamento porta o framezzo) non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. La nuova conformazione interna viene descritta nel rilievo allo stato attuale allegato alla perizia.

Per la conformità urbanistica dei beni si rimanda alla certificazione rilasciata dal Comune di Latera con prot. 1345 del 15.04.2015 e successiva integrazione prot. 1652 del 06.05.2015 (allegati alla perizia), a firma dell' \_\_\_\_\_, Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

- 8.1. *Conformità edilizia: Nessuna difformità.*  
8.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità.*  
8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*  
8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

BENI IN LATERA VIA DELLE CANTINE 18  
di cui al punto Lotto Unico

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ), della superficie commerciale di **43,16 Mq.**  
La descrizione viene effettuata per entrambi i beni oggetto di stima, che vengono considerati in unico lotto funzionale.

**BENE 1: ABITAZIONE** - Trattasi di bene unico. Non esiste condominio costituito. L'unità immobiliare oggetto di valutazione consta di una abitazione, facente parte di fabbricato costituito da più unità. L'abitazione è posta al piano terra dello stabile di Via delle Cantine, al civico 18 (*ora denominata Via Forno Fuori già Via delle Cantine*). Vi si accede dalla pubblica via direttamente attraverso il portone dell'abitazione. La distribuzione interna dell'abitazione, per una superficie di circa mq. 37,00 è la seguente:

**PIANO TERRA**

a) Cucina	mq. 11,13
b) Bagno	mq. 4,54
c) Soggiorno	mq. 12,64
d) Camera	mq. 8,85

Le superfici sopra indicate possono differire dei normali scarti previsti in fase di misurazione.

La struttura è in muratura di tufo. Esternamente è intonacata e priva di tinteggiatura. La copertura dell'edificio è a tetto ad unica falda. L'appartamento si presenta in discrete condizioni. Il portone di ingresso è in legno non blindato, il pavimento interno è in gres mentre gli infissi sono in legno di vecchia fattura con vetro singolo e dotati esternamente di persiane anch'esse in legno. Non è stata rilevata la presenza dell'impianto di riscaldamento mentre è presente una caldaia alimentata a pellet. Gli impianti elettrico e idrico sono vetusti per quanto appare alla vista. Si precisa che per l'unità immobiliare non sono stati reperiti, nella documentazione comunale visionata, il certificato di agibilità, l'autorizzazione allo scarico in fogna mentre è non è presente alcuna certificazione energetica dell'immobile. Non è stato possibile rilevare la modalità di smaltimento dei liquami (fossa imhoff, allaccio diretto in fogna o altro). La descrizione del bene si riferisce alla data del sopralluogo.

**BENE 2: MAGAZZINO**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione consta di un unico locale ad uso magazzino al piano terra dello stabile di Via delle Cantine, senza numero civico. Vi si accede dalla pubblica via direttamente attraverso la porta metallica basculante. E' costituito da unico locale, a pianta irregolare trapezoidale della superficie di circa 12,00 mq. Ha una altezza interna di circa ml. 3,50. La struttura è in muratura di tufo. Il fronte del magazzino, su strada, è praticamente costituito dal portone metallico di accesso e dalla sovrastante parte aperta munita di grata e priva di infisso. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti non sono intonacate. Non è stata rilevata la presenza di impianti. La copertura del locale, posta a livello di Via Forno Fuori già Via delle Cantine (in adiacenza all'abitazione oggetto di pignoramento), è accessibile e utilizzata come lastrico.

Tale lastrico è dotato di ringhiera protettiva verso la sottostante strada pubblica e presenta una pergola aperta in legno, priva di copertura, non rilevata nei documenti comunali che dovrà essere eliminata. La descrizione del bene si riferisce alla data del sopralluogo.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 302 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani,

rendita 155,45 Euro. indirizzo catastale: Via delle cantine n. 18, piano: Terra, intestato

Coerenze: Strada su due lati, su sui aventi causa, salvo altri.

Abitazione

- foglio 7 particella 782 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, rendita 17,97 Euro, indirizzo catastale: Via delle Cantine, snc, piano: Terra, intestato

Coerenze: Via delle cantine, terrapieno, salvo altri.

Magazzino

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

*Descrizione dettagliata:*

Non è stata rilevata la classe energetica delle unità immobiliari interessate dalla valutazione.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Cucina	11,13	x	100 %	=	11,13
Soggiorno	12,64	x	100 %	=	12,64
Camera	8,85	x	100 %	=	8,85
Bagno	4,54	x	100 %	=	4,54
Magazzino separato censito al mappale 782	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>49,16</b>				<b>43,16</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

*Sviluppo valutazione:*

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima comparativa. Tale criterio permette, sulla scorta di ricerche di mercato effettuate in zona, di ottenere il più probabile valore dell'immobile all'attualità.

Vi è, però, da considerare la difficoltosa identificazione di tale valore stante il particolare momento di crisi economica che investe il Paese, ed in particolare il Comune di Latera, ove è sito il bene da valutare, materializzata in una forte ripercussione verso il mercato immobiliare nel suo complesso, che ha portato ad evidenti oscillazioni al ribasso con andamenti futuri non facilmente prevedibili o valutabili compiutamente.

Tuttavia si è proceduto alla consultazione dei dati contenuti nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Viterbo effettuando colloquio con il personale della medesima Agenzia.

Si è anche proceduto a confronto con altre procedure espropriative esperite e/o in corso. Attualmente è emersa una scarsa presenza di compravendite nel mercato attuale per la zona interessata.

Le valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate - Territorio, (Rif. 2° Sem./2014) indicano valori posti tra €. 700,00 ed €.1.000,00 al metro quadrato lordo per abitazioni

in stato "normale" poste nella zona di centro urbano, mentre indica valori posti tra €. 1000,00 ed €. 1.200,00 al metro quadrato lordo per abitazioni in stato "ottimo".

Per il magazzino non è riportato un riferimento specifico ma è presente la valutazione del "box" con valore "normale" €. 400,00 ed €.600,00 al metro quadrato lordo.

L'osservatorio, nelle note a margine delle tabelle, precisa che lo stato conservativo "normale", indicato in maiuscolo rappresenta quello più frequente in zona.

Si è anche consultato il sito [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it) dal quale sono stati desunti dati utili alla determinazione del più probabile valore del bene in oggetto confrontando i valori di stima attribuiti in altre procedure.

a. Es.Imm.re n. 292/09 – Abitazione – Valore unitario abitativo €. 1.150/mq. – stima del 27.02.2012

b. Es.Imm.re n. 363/12 – Abitazione – Valore unitario abitativo €. 1.100/mq. – stima del 10.03.2015

c. Es.Imm.re n. 226/10 – Abitazione – Valore unitario abitativo €. 800/mq. – stima del 07.07.201

Fatte le dovute considerazioni in relazione a tipologia di immobile, caratteristiche costruttive, vetustà e quant'altro ritenuto necessario alla quantificazione del valore, si ritiene di applicare un valore unitario alla superficie ragguagliata del bene, pari a €. 900,00/mq. per l'abitazione ed €. 450,00/mq. per il magazzino (applicato un coefficiente correttivo pari a 0,50).

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore superficie principale: 43,16 x 900,00 = 38.844,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
Rimozione pergola in legno	-244

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):** €. **38.600,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. **38.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio tecnico di Latera, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate - Territorio di Viterbo, ed inoltre: Sito internet [astalegale.it](http://astalegale.it)

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	<b>Lotto Unico</b>	<b>43,16</b>	<b>0,00</b>	<b>38.600,00</b>	<b>38.600,00</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La proprietà è stata costituita in unico lotto in quanto lo scrivente ritiene che i due beni, per tipologia e caratteristiche, abbiano più commerciabilità e appetibilità in forma congiunta che in forma disgiunta.

Ai fini della valutazione si precisa che, alla data di redazione della perizia, non è stato possibile determinare gli importi relativi a: - Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente; - Spese di cancellazione delle

trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente. L'acquirente dovrà, pertanto, quantificare detti importi prima di procedere all'acquisto.

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	<b>0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>38.600,00</b>

**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:	€.	<b>0,00</b>
-Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
-Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€.	<b>0,00</b>
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	<b>38.600,00</b>

data 12/05/2015

il tecnico incaricato  
Gianluca Maria Fociani