



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Giuseppe LO PRESTI

CUSTODE:

Avv. Attilio MEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Francesca ALLEGRA

CF:LLGFNC81C41F206H

con studio in MILAZZO (ME) VIA COLONNELLO BERTÈ, 112

telefono: 3484404566

email: francescaallegra@virgilio.it

PEC: francescaallegra@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **MAGAZZINO - LOCALE DEPOSITO** a MILAZZO via Policastrelli 68 (ex n° 52), frazione San Pietro, della superficie commerciale di **276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di mq 276 con corte di pertinenza di mq 18, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito nel comune di Milazzo in via Policastrelli n° 68 (ex n° 52).

A seguito di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo, come da richiesta del 02/07/2023/prot. 51807 del 03/07/2023 (*allegato_9*), e successiva presa visione di quanto in atti in data 01/08/2023, è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60: per la sua esecuzione il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 10/09/1955 (*allegato_5*).

L'immobile confina a Sud con via Policastrelli, a Ovest con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t., a Nord con stradella vicinale, ad Est con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,90 - parte controsoffittata H m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 877 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 247 mq, rendita 701,61 Euro, indirizzo catastale: via Policastrelli, n° 68 (ex n° 52), intestato a *** DATO OSCURATO ***
(*allegato_1* - Visura Catastale)
- foglio 12 particella 877 sub. 2 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	276,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.920,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.600,00
Data della valutazione:	21/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Durante il sopralluogo, eseguito in data 03/07/2023 (*allegato_2 - verbale di sopralluogo*), è emerso che all'interno dell'immobile sono presenti numerosi mobili ed oggetti appartenenti in parte alla parte debitrice, in parte a familiari e conoscenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ISCRIZIONE del 08/08/1997 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 19087

Pubblico ufficiale ALIOTO SALVATORE Repertorio 34974 del 05/08/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 28/06/2002 - Registro Particolare 1933 Registro Generale 17049

Pubblico ufficiale CUTRUPA ANTONIO Repertorio 55087 del 24/06/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ISCRIZIONE del 04/06/2008 - Registro Particolare 2910 Registro Generale 20839

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio 125417/2007 del 27/12/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

ISCRIZIONE del 29/07/2013 - Registro Particolare 1857 Registro Generale 19429

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO Repertorio 228/2013 del 12/07/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

ISCRIZIONE del 11/05/2022 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 12654

Pubblico ufficiale CUTRUPA ANTONIO Repertorio 55087 del 24/06/2002

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 08/08/2022 - Registro Particolare 17828 Registro Generale 22305

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 625 del 20/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 11945 Registro Generale 14965

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BARCELLONA P.G. Repertorio 507 del 09/05/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*allegato_3 - Nota di trascrizione*)

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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 1/1 (dal 20/08/1991).
(allegato_4 - Visura Catastale Storica)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 12/09/1985)

*** DATO OSCURATO *** (dal 12/09/1985 fino al 20/08/1991)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. sn, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di un Magazzino in S. Pietro di Milazzo, rilasciata il 10/09/1955.
(allegato_5 - Elaborato Grafico 1955)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B0c

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

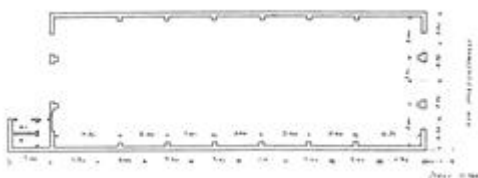
Sono state rilevate le seguenti difformità: partizione strutturale difforme tra il progetto autorizzato e il progetto realizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria presso l'Ufficio Tecnico Comunale

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze tecnico-professionali per presentazione pratica edilizia: €3.000,00



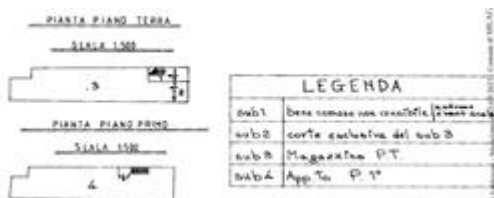
Pianta piano terra - Autorizzazione Edilizia 10/09/1955 (allegato_5)



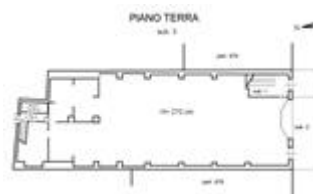
Pianta piano terra - STATO ATTUALE (allegato_6 - Elaborato Grafico)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



stralcio Elaborato Planimetrico (allegato_7)



Planimetria Catastale (allegato_8)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MILAZZO VIA POLICASTRELLI 68 (EX N° 52), FRAZIONE SAN PIETRO

MAGAZZINO - LOCALE DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

MAGAZZINO - LOCALE DEPOSITO a MILAZZO via Policastrelli 68 (ex n° 52), frazione San Pietro, della superficie commerciale di **276,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino di mq 276 con corte di pertinenza di mq 18, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elev. f.t. sito nel comune di Milazzo in via Policastrelli n° 68 (ex n° 52).

A seguito di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Milazzo, come da richiesta del 02/07/2023/prot. 51807 del 03/07/2023 (*allegato_9*), e successiva presa visione di quanto in atti in data 01/08/2023, è emerso che l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni '50 e gli inizi degli anni '60: per la sua esecuzione il progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia in data 10/09/1955 (*allegato_5*).

L'immobile confina a Sud con via Policastrelli, a Ovest con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t., a Nord con stradella vicinale, ad Est con fabbricato in aderenza ad 1 elev. f.t.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 3,90 - parte controsoffittata H m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 877 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 247 mq, rendita 701,61 Euro, indirizzo catastale: via Policastrelli, n° 68 (ex n° 52), intestato a *** DATO OSCURATO ***
(*allegato_1* - Visura Catastale)
- foglio 12 particella 877 sub. 2 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.



Prospetto anteriore su via Policastrelli



Prospetto posteriore su stradella vicinale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento Satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente relazione di stima è un ampio locale deposito di forma rettangolare di mq 276 Fg. 12 part. 877 sub. 3 (*allegato_7 - Elaborato Planimetrico*) - posto al p.t. di un fabbricato a 2 elevazioni f.t. con una corte di pertinenza di mq 18 (sub 2); al piano primo è situato un appartamento (sub. 4) appartenente anch'esso alla *Parte Debitrice* - non oggetto di stima.

Al locale deposito si accede da via Policastrelli da diversi ingressi: il primo, individuabile in facciata a sinistra del prospetto, è un portoncino singolo in alluminio; il secondo è dato da un grande infisso/vetrina in alluminio e vetro di circa m 4,00; infine un terzo ingresso al locale è possibile dal piccolo vano scala comune (sub.1) mediante il quale si accede anche all'appartamento sito al piano primo del fabbricato - non oggetto di stima.

Il locale ha una larghezza media di m 9,30 ed una lunghezza complessiva, nella parte più ampia, di m 26,70. L'altezza reale del locale risulta essere di m 3,90: nell'ambiente è quasi interamente presente una controsoffittatura, posta a m 2,70, realizzata in parte con pannelli fonoassorbenti ed in parte in cartongesso.

Occorre precisare che tutte le pareti perimetrali, ed i pilastri che definiscono le campate strutturali, sono rivestite con pannelli in cartongesso e pertanto le misure riportate riguardano la distanza tra tali contropareti e non quelle reali esistenti tra le murature del fabbricato che la scrivente, allo stato delle cose, non ha potuto personalmente verificare.

Tali contropareti sono state realizzate nel tempo dai proprietari al fine di rivestire le pareti perimetrali interessate da umidità di risalita.

Il locale oggetto di pignoramento presenta, in corrispondenza della parte finale, e quindi esattamente all'opposto rispetto all'ingresso, una serie di divisioni in cartongesso tali da definire alcuni ambienti funzionali ma suscettibili di facile rimozione ove necessario. Da qui, attraverso una porta in legno, si accede ad un disimpegno, che conduce ad un piccolo ripostiglio, di altezza pari a m 2,00, al cui interno è stato realizzato un WC con l'installazione di un vaso ed di un lavabo. Dal disimpegno è altresì possibile accedere ad un'uscita posteriore (lato nord) sulla stradella vicinale, ed al vano scala che conduce all'appartamento situato al piano superiore - non oggetto di stima.

All'interno del locale deposito è presente la colonna di scarico a servizio dell'appartamento posto al primo piano - non oggetto di stima, e sono presenti due pozzetti per eseguire la manutenzione e l'ispezione della fognatura, uno posto alla base di un pilastro sulla parete perimetrale est del fabbricato e uno posto pressoché al centro del magazzino dal quale poi diparte la linea di adduzione alla rete fognaria sulla via Policastrelli (*Osservazioni alla Perizia fatte dalla Parte Debitrice - Allegato.2 - foto 03 e 04*): ci si trova di fronte ad una *obligationes propter rem*, secondo la quale i nuovi acquirenti dovranno garantire alla proprietà del piano primo l'accesso e la possibilità di ispezione e manutenzione dei pozzetti suddetti.

Come precedentemente accennato, gli elaborati grafici depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale (*allegato_5*) risultano difformi dallo stato attuale dei luoghi: dai rilievi metrici e fotografici è emerso che in fase esecutiva è stata parzialmente variata la pianta dell'immobile, in quanto la distribuzione strutturale dei pilastri è stata modificata inserendo una ulteriore campata di pilastri rispetto a quella riportata sugli elaborati originali.

La planimetria catastale depositata presso l'Ufficio del Territorio nel 1985 riportava la planimetria dell'immobile, rappresentando un precedente stato dei luoghi (*allegato_8A*). Al fine di completare la relazione di stima è stato necessario depositare una nuova planimetria catastale per dare perfetta corrispondenza allo stato attuale dei luoghi, restituendo così anche la distribuzione interna realizzata con tramezzi in cartongesso (*allegato_8*).

La parte posteriore del locale risulta difforme rispetto a quanto riportato nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico nel 1955; in particolare si evidenzia che l'angolo WC con accesso esterno (lato nord), presente sul lato superiore sinistro della planimetria depositata, è stato eliminato a favore di un vano scala che mette in collegamento l'immobile sito al piano terra (oggetto di pignoramento) con l'immobile sito al piano primo (non oggetto di pignoramento): si ipotizza, in assenza di documentazione relativa, che tale modifica sia stata eseguita durante la realizzazione del piano primo, ad opera del medesimo proprietario del piano terra, nella presumibile ipotesi di consentire sia un collegamento tra i due immobili che un accesso agevolato ad un terreno limitrofo posto sul retro anch'esso di proprietà della *Parte Debitrice* - non oggetto di pignoramento.

Occorre precisare che tale vano scala insiste su un disimpegno che dall'accesso posteriore (lato nord) conduce ai due immobili (locale depositato al piano terra ed appartamento al piano primo), e che proprio in virtù della attuale unicità di appartenenza, questa zona di disimpegno risulta indivisa e "promiscua": a parere della scrivente, al fine di rendere indipendenti i due immobili, alla luce di una futura diversa proprietà tra gli stessi, sarà opportuno procedere con una divisione fisica degli ambienti (con conseguente aggiornamento catastale) al fine di rendere tale spazio fruibile in modo indipendente dai rispettivi proprietari del piano terra e del piano primo. Questa proposta di divisione degli spazi nasce come suggerimento, non costituisce in alcun modo un obbligo formale per l'acquirente: è verosimile anche la possibilità di mantenere inalterato lo status quo della situazione, nella quale dalla porta posta sul lato nord del fabbricato si accede ad entrambe le proprietà, sia quella al piano terra oggetto di pignoramento, che quella al piano primo non oggetto di pignoramento, nella norma del quieto vivere tra condomini.

Tale divisione non può essere in questa sede indicata dalla scrivente, in quanto trattandosi di una porzione moto ridotta, dalla quale si accede sia al locale al piano terra, che all'appartamento al piano primo che ad un piccolo vano appartenente al piano terra, adibito oggi a WC: qualora si decidesse di disimpegnare questi accessi privati sarà necessario attuare delle piccole modifiche alle partizioni esistenti così da rendere adeguati gli spazi.

In fase di osservazioni, la parte debitrice, nella sua ulteriore qualità di proprietaria dell'appartamento al piano primo - non oggetto di pignoramento - ha rivendicato un consolidato diritto di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia insistente sia sull'uscita posteriore (lato nord) verso la stradella vicinale, nonché su altra proprietà della stessa (Fg, 12 part. 1195), sia sul passaggio verso la via Policastrelli (lato sud) - in quanto il locale magazzino è da sempre stato a servizio dell'abitazione soprastante - chiedendo inoltre che l'accesso posteriore (lato nord) venisse inibito, in questa sede, alla proprietà del piano terra: tale diritto nonostante l'esistenza di una dichiarata situazione di fatto, non risulta presente in alcuna trascrizione nei registri immobiliari, ragion per cui, ai fini della consulenza estimativa, non può essere riconosciuto come tale né dal Giudice dell'Esecuzione, né tantomeno dalla scrivente ["il Giudice dell'esecuzione, non avendo poteri istruttori e i cui provvedimenti non sono spendibili al di fuori del processo in cui sono stati pronunciati, non può in questa sede, neppure incidentalmente, dichiarare l'esistenza di una situazione di fatto a cui potrebbe ipoteticamente corrispondere un certo diritto in favore della debitrice, se e quando il bene pignorato dovesse essere acquistato da un terzo"] - documento agli atti del 22/11/2023.

È ulteriormente necessario precisare che il diritto di servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia richiesto dalla parte debitrice nella sua ulteriore qualità di proprietaria dell'appartamento al piano primo - non oggetto di pignoramento - nei confronti dell'accesso su via Policastrelli (inteso come attraversamento longitudinale nord-sud dell'intero locale al piano terra) comporterebbe la realizzazione di un passaggio di circa 25 m a discapito della proprietà del

piano terra.

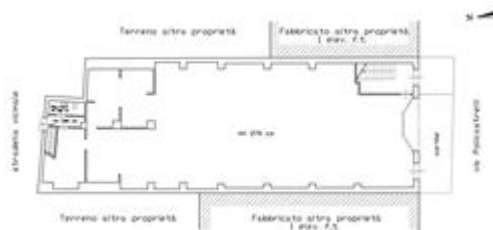
Come dimostrato dal rilievo fotografico, nel prospetto posteriore sono presenti delle finestre lucifere, le stesse si ritrovano anche sulla parete ad est nella porzione non interessata dal fabbricato in aderenza: tali finestre ad oggi non risultano visibili dall'interno del locale in quanto coperte dalla pannellatura in cartongesso che impegna a tutt'altezza l'immobile.

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
Magazzino - Deposito	274,20	x	100 %	=	274,20
cortile	18,00	x	10 %	=	1,80
Totale:	292,20				276,00



pianta Magazzino - Locale Deposito

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: TempoCasa

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: in via Bastione - Milazzo

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 421,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Magazzino - Deposito

Indirizzo: via Palmara - Milazzo
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 180.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Next Casa
Descrizione: Magazzino - Deposito
Indirizzo: via Scaccia - Milazzo
Superfici principali e secondarie: 320
Superfici accessorie:
Prezzo: 139.000,00 pari a 434,38 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Gabetti - 2F Immobiliare
Descrizione: Magazzino
Indirizzo: via dei Prati verdi - Milazzo
Superfici principali e secondarie: 148
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 540,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Fonte di informazione: Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
Descrizione: Magazzini
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 340,00 pari a 340,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Operando una media ponderata dei valori di cui sopra, si ottiene: $V_m = \sum P_n / n$

Dove: V_m = Valore unitario medio di riferimento medio;
 P_n = Prezzo unitario medio indicato dalla fonte diretta;
 n = numero di valori unitari acquisiti.

Ovvero: $V_m = 590,00 \text{ €/mq}$

A tale valore medio ricavato da un'indagine di mercato comparativa è necessario applicare dei coefficienti correttivi ricavati da uno studio dettagliato sia della zona in cui ricade l'immobile, sia dell'immobile stesso.

Tale valore medio diventa pari ad **420,00 €/mq**

(allegato_10 - Valore Immobile)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 276,00 x 420,00 = **115.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.920,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la redazione della stima e la determinazione del valore di mercato (Vm) dell'immobile in oggetto si è scelto il sistema comparativo che utilizza una serie di coefficienti correttivi desunti dall'Elaborazione comparata dello "Studio Castello". Si è proceduto inizialmente ad una indagine di mercato per verificare i Vm medi per immobili similari, successivamente sono stati analizzati tre parametri:

- la zona in cui l'edificio è ubicato,
- il contesto nel quale si colloca;
- l'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Messina, ufficio tecnico di Milazzo, agenzie: TempoCasa, Immobiliare.it, Next Casa, Gabetti 2F Immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	MAGAZZINO				
A	- LOCALE DEPOSITO	276,00	0,00	115.920,00	115.920,00
				115.920,00 €	115.920,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.920,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 11.292,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 28,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.600,00**

data 21/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Francesca ALLEGRA