



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40-1/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Danilo Maffa

CUSTODE:

avv. Francesco D'Arrigo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIUSEPPE FURRER

CF:FRRGPP70P14F158R

con studio in MESSINA (ME) V.CHIESA DEI MARINAI, 12

telefono: 0039090364112

email: giuseppefurrer@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40-1/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito artigianale** a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario 61, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio locale deposito con accesso carrabile e corte antistante di pertinenza e scala di collegamento al sovrastante garage di cui al lotto 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, ha un'altezza interna di m3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 20 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 2, consistenza 131 mq, rendita 162,37 Euro, indirizzo catastale: via Rosario, 61 - Francavilla di Sicilia (ME), piano: S/1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1993 in atti dal 02/12/1997 Registrazione: (n. 4613.2/1993) da allineare proprietà catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.365,00
Data della valutazione:	15/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza esecutiva

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/04/1961 a firma di Notar dott. Silvestri, trascritto il 18/05/1961 ai nn. 8957/7710.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 824 del foglio 49 di Francavilla di Sicilia sul quale successivamente è stato edificato l'immobile..

Il terreno di cui alla particelle 20 perveniva al [REDACTED] unitamente al [REDACTED] per usucapione in dipendenza della sentenza n.926 emessa il 28/10/1992 e trascritta il 30/10/1992 ai nn. 31806/26934. Inoltre, con atto di permuta del 22/06/1993 in Notar Arrigo in Messina, il sig. [REDACTED] cedeva in permuta al sig. [REDACTED] la metà indivisa dell'unità immobiliare in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato a due elevazioni .

La costruzione e la relativa propedeutica autorizzazione a costruire, dalle indagini e richieste fatte presso l'UTC di FRancavilla di Sicilia, risalgono agli anni '70, in particolare in un intervallo temporale tra il 1975-1979.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998,

l'immobile ricade in zona "B" - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non allineamento delle quote di proprietà oggi in capo al [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale amministrativa

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

Costi di regolarizzazione:

- costo pratica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA ROSARIO 61

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito artigianale a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario 61, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di ampio locale deposito con accesso carrabile e corte antistante di pertinenza e scala di collegamento al sovrastante garage di cui al lotto 2.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S/1, ha un'altezza interna di m3,00. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 20 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/2, classe 2, consistenza 131 mq, rendita 162,37 Euro, indirizzo catastale: via Rosario, 61 - Francavilla di Sicilia (ME), piano: S/1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1993 in atti dal 02/12/1997 Registrazione: (n. 4613.2/1993) da allineare proprietà catastale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 parco fluviale della valle dell'Alcantara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco fluviale della Valle dell'Alcantara.

SERVIZI

scuola elementare

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

superstrada distante m500,00

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
deposito/magazzino	164,00	x	100 %	=	164,00
Totale:	164,00				164,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornati al II semestre 2019 (12/05/2020)

Valore minimo: 170,00

Valore massimo: 255,00

Borsino Immobiliare Italiano (12/05/2020)

Valore minimo: 314,00

Valore massimo: 442,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato in zona non sono emerse compravendite di beni e segmenti similari, pertanto si è ritenuto sufficiente fondare lo sviluppo del prezzo unitario facendo seguito alle interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore

dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerato lo stato di conservazione del bene e le rifiniture interne ed esterne. Alla stregua di ciò si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €350,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,00 x 350,00 = **57.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2019 nonchè al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia, agenzie: Agenzie di zona presenti sulla rete di mercato e secondo i comparison osservati; Immobiliare Mangiapane, osservatori del mercato immobiliare banca dati OMI (II semestre 2019); borsino immobiliare italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	deposito artigianale	164,00	0,00	57.400,00	57.400,00
				57.400,00 €	57.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 56.900,00**

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: **€ 8.535,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 48.365,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40-1/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ampio garage a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario 61, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano molto ampio ad uso garage con accesso da via Rosario a pianta trapezoidale, molto luminoso ed areato con annesso WC e scala di collegamento al sottostante magazzino di cui al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m4,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/6, classe 3, consistenza 301 mq, rendita 419,72 Euro, indirizzo catastale: via Rosario, 61 - Francavilla di Sicilia (ME), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1993 in atti dal 02/12/1997 Registrazione: (n. 4613.2/1993) proprietà da allineare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.970,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 119.824,50
Data della valutazione:	15/05/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 23/06/2017 ai nn. 14892/11481, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza esecutiva

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:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/04/1961 a firma di Notar dott. Silvestri, trascritto il 18/05/1961 ai nn. 8957/7710.

Il titolo è riferito solamente a alla particella 824 del foglio 49 di Francavilla di Sicilia sul quale successivamente è stato edificato l'immobile..

Il terreno di cui alla particelle 20 perveniva al sig. [REDACTED] unitamente al sig. [REDACTED] per usucapione in dipendenza della sentenza n.926 emessa il 28/10/1992 e trascritta il 30/10/1992 ai nn. 31806/26934. Inoltre, con atto di permuta del 22/06/1993 in Notar Arrigo in Messina, il sig. [REDACTED] cedeva in permuta al sig. [REDACTED] la metà indivisa dell'unità immobiliare in oggetto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato a due elevazioni .

La costruzione e la relativa propedeutica autorizzazione a costruire, dalle indagini e richieste fatte presso l'UTC di FRancavilla di Sicilia, risalgono agli anni '70, in particolare in un intervallo temporale tra il 1975-1979.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.A. n. 118/DRU del 05/3/1998, l'immobile ricade in zona "B" - residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono i lotti liberi destinati alla nuova edificazione residenziale che, trovandosi in zona già urbanizzata, non necessitano di piano esecutivo. Indici di zona If = 3,00mc/mq; Hm = 13,00m.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non allineamento delle quote di proprietà oggi in capo al [REDACTED]

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale amministrativa

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

Costi di regolarizzazione:

- costo pratica: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA DI SICILIA VIA ROSARIO 61

AMPIO GARAGE

DI CUI AL PUNTO A

ampio garage a FRANCAVILLA DI SICILIA via Rosario 61, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unico vano molto ampio ad uso garage con accesso da via Rosario a pianta trapezoidale, molto luminoso ed areato con annesso WC e scala di collegamento al sottostante magazzino di cui al lotto 1.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m4,80. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana U, categoria C/6, classe 3, consistenza 301 mq, rendita 419,72 Euro, indirizzo catastale: via Rosario, 61 - Francavilla di Sicilia (ME), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 12/03/1993 in atti dal 02/12/1997 Registrazione: (n. 4613.2/1993) proprietà da allineare

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.

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 parco fluviale della valle dell'Alcantara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola elementare

buono 

COLLEGAMENTI

superstrada distante m500,00

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

buono 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Garage	301,00	x	100 %	=	301,00
Totale:	301,00				301,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/05/2020

Fonte di informazione: Remax Domus nova

Descrizione: Ampio e luminoso garage/magazzino in palazzina di tre piani, in buone condizioni. Unico ambiente con ampia saracinesca di ingresso con altezza 3m. Interno luminoso con ampie finestre

Indirizzo: via Umberto, I n.61 - Francavilla di Sicilia

Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 583,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati OMI aggiornata al II semestre 2019 (13/05/2020)
Valore minimo: 245,00
Valore massimo: 360,00
Borsino Immobiliare Italiano (13/05/2020)
Valore minimo: 225,00
Valore massimo: 257,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle ricerche di mercato svolte per il segmento analizzato in zona e dall'analisi dei dati emersi di offerte dei beni e segmenti similiari; confrontando inoltre, le interviste effettuate e sulla scorta dell'esperienza oggettiva nel settore dell'estimo e delle valutazioni immobiliari di chi redige codesto elaborato; considerato lo stato di conservazione del bene e le rifiniture interne ed esterne. Alla stregua di ciò si ritiene adottare un giusto prezzo pari al valore unitario di €450,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 301,00 x 470,00 = **141.470,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 141.470,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 141.470,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione immobiliare oggetto di codesta perizia, il sottoscritto esperto per la stima ha rivolto le ricerche sondando il mercato immobiliare di zona (ricerche presso le principali agenzie immobiliari) riguardo la presenza di domande ed offerte in rete internet. Sono state altresì svolte indagini ed interrogazioni alla banca dati OMI del mercato immobiliare italiano riferito al II semestre 2019 nonchè al più aggiornato ed attento Borsino Immobiliare Italiano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Francavilla di Sicilia, agenzie: Agenzie di zona presenti sulla rete di mercato e secondo i comparison osservati; Immobiliare Mangiapane;, osservatori del mercato immobiliare banca dati OMI (II semestre 2019); borsino immobiliare italiano

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ampio garage	301,00	0,00	141.470,00	141.470,00
				141.470,00 €	141.470,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 140.970,00
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:	€ 21.145,50
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:	€ 119.824,50

data 15/05/2020

il tecnico incaricato
GIUSEPPE FURRER