



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

avv. Francesca Lo Prete

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ing. Barbara Arnao**

CF:RNABBR74P70F158X

con studio in MESSINA (ME) Via La Farina, 203

telefono: 090695357

email: [barbara.arnao@libero.it](mailto:barbara.arnao@libero.it)

PEC: [barbara.arnao@ingpec.eu](mailto:barbara.arnao@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 152/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a MESSINA Contrada Avarna, frazione Villaggio San Michele, della superficie commerciale di **150,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., adibito a civile abitazione, sito nel Corpo B - palazzina D.

L'area di sedime del lotto è costituita da strada privata, ove sono ubicati i posti auto condominiali scoperti.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n° 1602 del 15/12/1971. Successivamente, con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3491 del 22/06/2012, è stata sanata la chiusura muraria realizzata in corrispondenza della veranda coperta ubicata sul lato nord dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 333 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Avarna, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: confina a Nord con area destinata a parcheggio condominiale, ad Est e ad Ovest con unità immobiliari di altre ditte mentre a Sud con strada condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>150,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 124.970,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.260,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>26/08/2025</b>

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

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



come da certificato di residenza (Allegato n° 07).

Durante le operazioni peritali la compagna del debitore esecutato ha consentito l'accesso all'immobile attestando di abitarlo unitamente al proprietario.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

##### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

###### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/03/2012 a firma di notaio Arrigo Nunzio ai nn. 16098/5871 di repertorio, iscritta il 02/04/2012 ai nn. 745, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240.000,00 €.

Importo capitale: 120.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 21/08/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Messina ai nn. 2890 di repertorio, trascritta il 05/09/2023 ai nn. 19642, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:	<b>€. 526,11</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 964,50</b>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 06/06/2011), con atto stipulato il 06/06/2011 a firma di dott. Arrigo Nunzio ai nn. 15191/5187 di repertorio, trascritto il 14/06/2011 a Messina ai nn. 13913

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di diritti di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto notarile pubblico di compravendita (dal 12/05/1997 fino al 06/06/2011), con atto stipulato il 12/05/1997 a firma di dott. Zumbo Maria ai nn. 64295 di repertorio, trascritto il 15/05/1997 a Messina ai nn. 10191

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria ex L. n° 47/85 N. **3491**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento unità immobiliare mediante chiusura di veranda coperta, presentata il 23/09/1986 con il n. 7339 di protocollo, rilasciata il 22/06/2012 con il n. 3491 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e n. 858/2003, l'immobile ricade in zona B3a - satura. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comprendono aree di più o meno recente edificazione, che hanno esaurito la loro capacità edificatoria.

Sono consentiti interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di variazioni delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei volumi, delle superfici utili e delle altezze preesistenti e delle distanze previste all'art. 3 delle presenti norme

Le aree libere di pertinenza degli edifici si intendono inedificabili e potranno essere destinate ad attrezzature quali verde condominiale attrezzato per il tempo libero, il gioco e lo sport,

Le aree libere non di pertinenza degli edifici sono destinate a servizi pubblici, in aggiunta agli standards di cui all'art. 3 del D.M. 02-04-68 n. 1444.

In queste zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione).

Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzi all'interno del vano cucina che hanno consentito di ricavare un piccolo vano adibito a dispensa

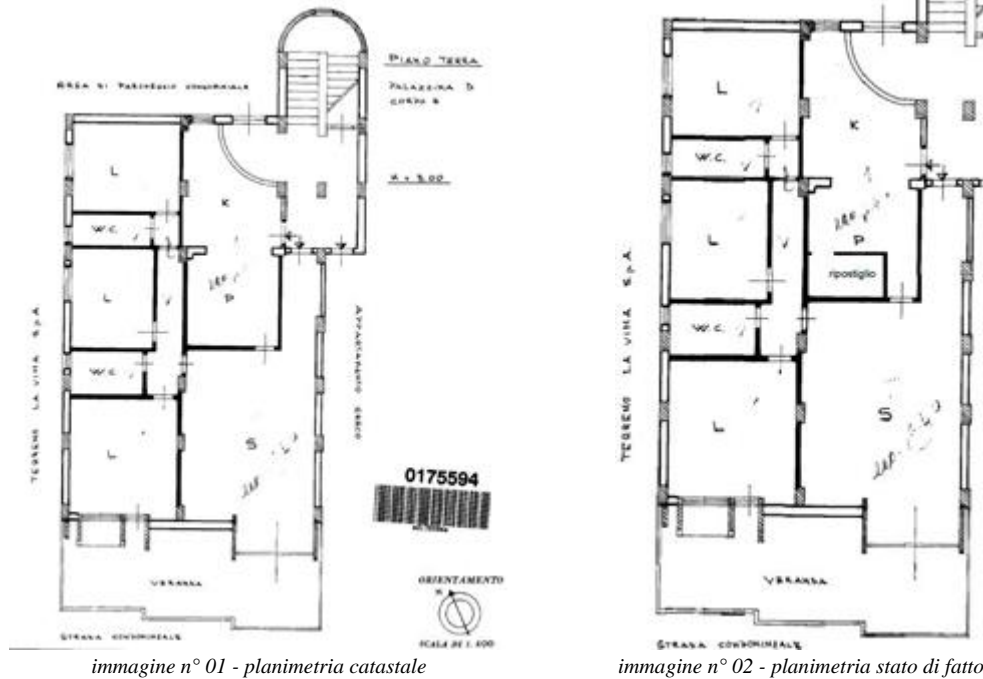


Le difformità sono regolarizzabili mediante: denuncia variazione catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali e diritti per pratica DOCFA: €400,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di tramezzi all'interno del vano cucina che hanno consentito di ricavare un piccolo vano adibito a dispensa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze professionali e diritti per pratica CILA: €2.300,00

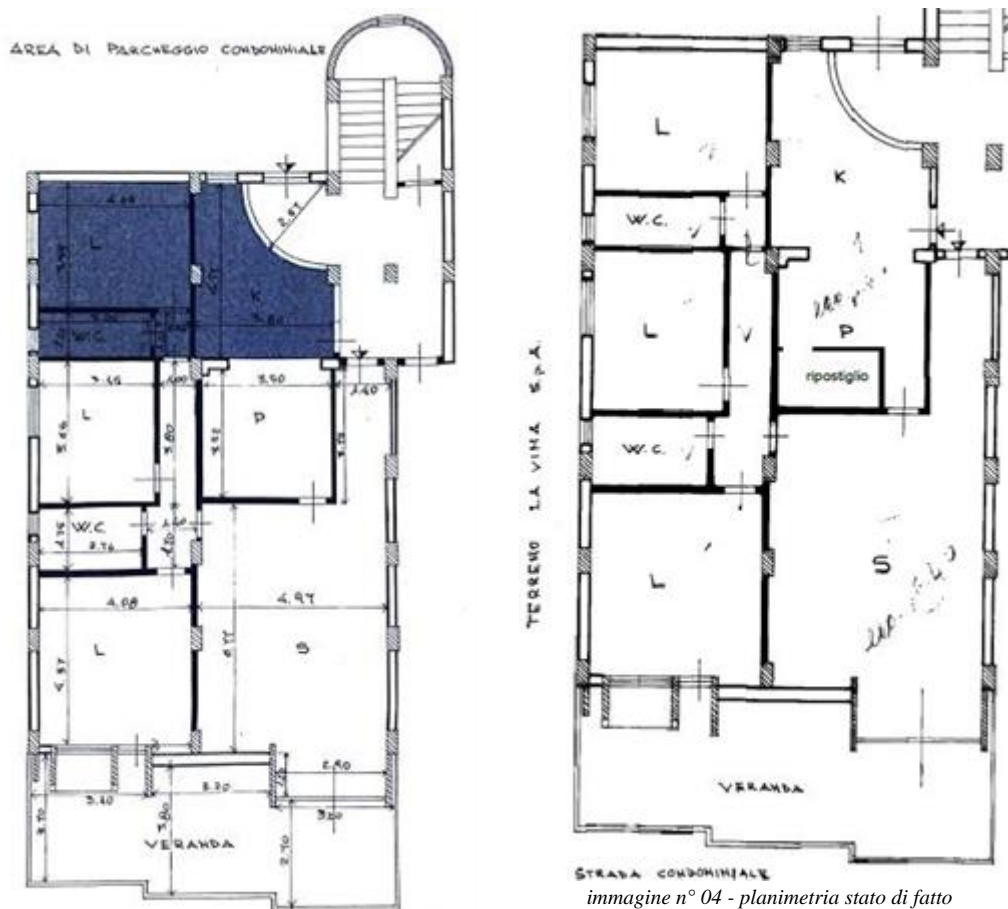


immagine n° 03 - planimetria allegata alla pratica di condono edilizio

immagine n° 04 - planimetria stato di fatto

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

BENI IN MESSINA CONTRADA AVARNA, FRAZIONE VILLAGGIO SAN MICHELE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Contrada Avarna, frazione Villaggio San Michele, della superficie commerciale di **150,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Immobile ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni f.t., adibito a civile abitazione, sito nel Corpo B - palazzina D.

L'area di sedime del lotto è costituita da strada privata, ove sono ubicati i posti auto condominiali scoperti.

Il fabbricato è stato realizzato giusta Licenza Edilizia n° 1602 del 15/12/1971. Successivamente, con Concessione Edilizia in Sanatoria n° 3491 del 22/06/2012, è stata sanata la chiusura muraria realizzata in corrispondenza della veranda coperta ubicata sul lato nord dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,00

m. Identificazione catastale:

- foglio 97 particella 333 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 9, consistenza 7 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Contrada Avarna, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: confina a Nord con area destinata a parcheggio condominiale, ad Est e ad Ovest con unità immobiliari di altre ditte mentre a Sud con strada condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



*foto n° 01 - fabbricato in cui ricade l'immobile oggetto di stima*



*foto n° 02 - ingresso*



*foto n° 03 - pranzo*

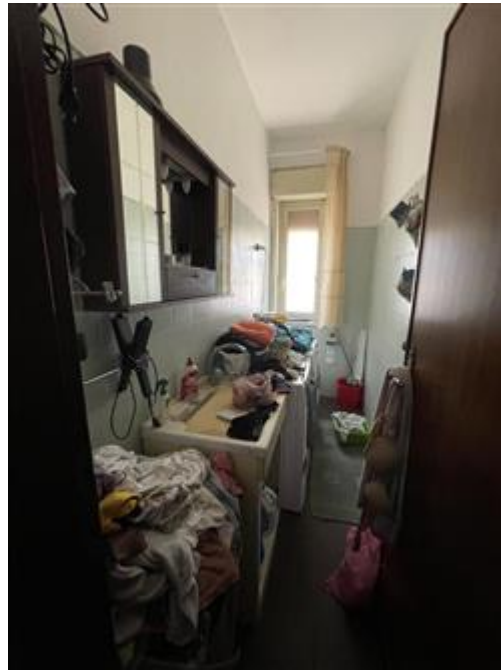


*foto n° 04 - cucina*





*foto n° 05 - ripostiglio*



*foto n° 06 - bagno 1*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Faro, Ganzirri, Messina, Milazzo e Taormina.



*immagine n° 05 - Ganzirri*



*immagine n° 06 - Messina*



*immagine n° 08 - Milazzo*



immagine n° 07 - Taormina

COLLEGAMENTI

autostrada distante svincolo autostradale Giostra - 800 m	buono	
autobus distante fermata bus ATM - 150 m	buono	
ferrovia distante stazione ferroviaria Messina Centrale - 7,3 Km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	ottimo	
livello di piano:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	al di sopra della media	
qualità dei servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consta di ingresso, ampio soggiorno, vano pranzo in diretta comunicazione con la cucina, ripostiglio, tre camere da letto e doppi servizi igienici.

Non sono state fornite le certificazioni degli impianti esistenti (termico, idrico, elettrico, etc) obbligatori secondo la normativa vigente.

Non è stato prodotto libretto impianto termico e codice di dichiarazione al catasto impianti della Regione Siciliana e pertanto la sottoscritta non ha potuto redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Si precisa che per ottenere tale documentazione potrà provvedere lo stesso debitore esecutato mediante tecnico specialistico di sua fiducia ovvero la scrivente incaricando personale specializzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	
<i>protezioni infissi esterni:</i> serrande realizzate in plastica	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sopra della media	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sopra della media	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	buono	



Degli Impianti:

*termico*: caldaia esterna con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. non è stato fornito il libretto dell'impianto. Quest'ultimo non risulta censito al catasto impianti termici della Regione Siciliana.

buono 

*fognatura*: sottotraccia con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

al di sopra della media 

*idrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

buono 

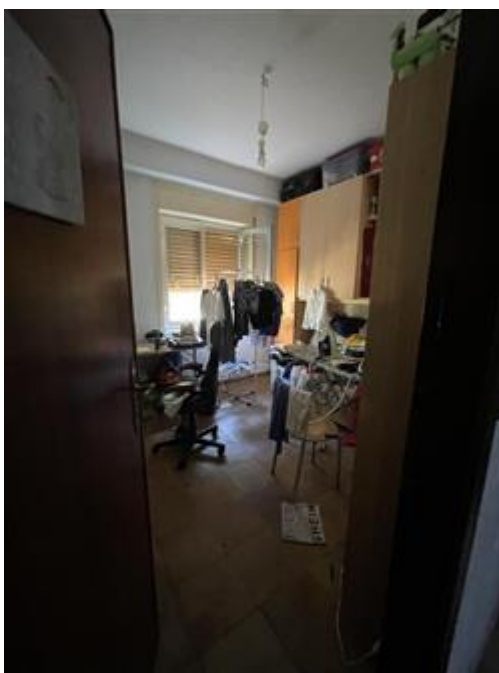


foto n° 07 - letto 1



foto n° 08 - bagno 2





foto n° 09 - letto 2

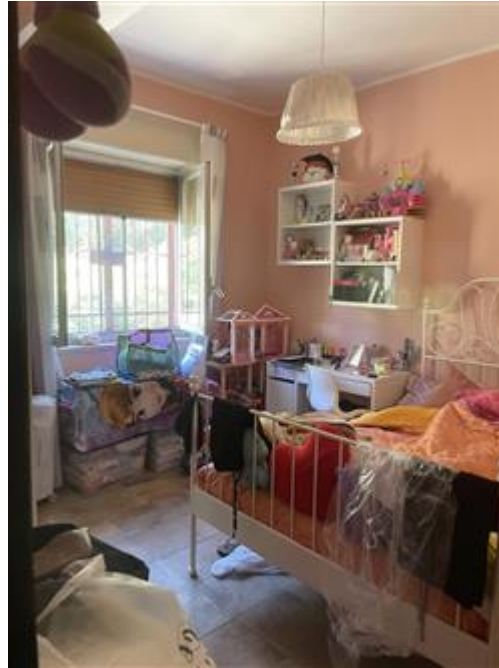


foto n° 10 - letto 3



foto n° 11 - soggiorno



foto n° 12 - veranda

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
superficie coperta	142,00	x	100 %	=	142,00
veranda (fino a 25 mq) - superficie complessiva 32,00 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
veranda (oltre 25 mq) - superficie complessiva 32,00 mq	7,00	x	10 %	=	0,70



Totale:	174,00	150,20
---------	--------	--------

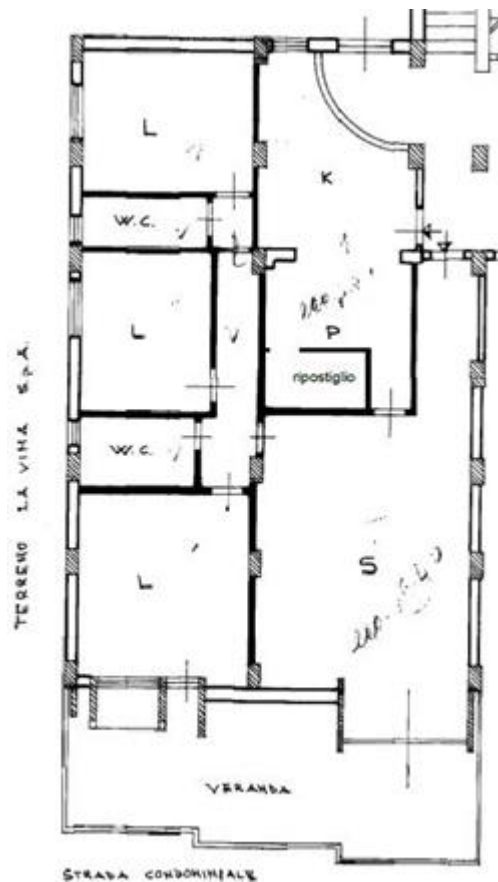


immagine n° 09 - stato di fatto dell'immobile oggetto di stima

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 219/2014

Descrizione: Piena propriet  di appartamento per civile abitazione. L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra torrino scala, confina a nord ed a est distacco palazzine A-B-C, a sud con il porticato condominiale ed a ovest con altro immobile stesso fabbricato e composto da un ingresso, un soggiorno, una camera, una cucina ed un bagno

Indirizzo: via Palermo, 563 - Messina

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:



Prezzo: 42.300,00 pari a 414,71 Euro/mq  
Valore Ctu: 75.097,00 pari a: 736,25 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 56.323,00 pari a: 552,19 Euro/mq  
Distanza: 1,239.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 20/03/2018  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 160/2015  
Descrizione: Piena proprietà superficaria di appartamento a p.4° composto da pranzo- soggiorno, cucina, ripostiglio, vano scala, 2 camere da letto, due bagni e balconi, posto macchina esterno.  
Indirizzo: Viale Annunziata, Salita Campo Italia - Messina  
Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 73.575,00 pari a 623,52 Euro/mq  
Valore Ctu: 109.000,00 pari a: 923,73 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 98.100,00 pari a: 831,36 Euro/mq  
Distanza: 1,477.00 m  
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/07/2025  
Fonte di informazione: domus immobiliare  
Descrizione: ampio appartamento a 200 m dallo svincolo autostradale di Giostra, in contesto quieto e silenzioso ma a pochi minuti da tutti i principali servizi  
Indirizzo: Contrada Avarna - Messina  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 139.000,00 pari a 695,00 Euro/mq  
Distanza: 0.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/08/2025  
Fonte di informazione: Tecnocasa  
Descrizione: Stabile che gode di ottima esposizione e privacy e si colloca nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale. Piano 2.  
Indirizzo: Contrada Avarna - Messina  
Superfici principali e secondarie: 82  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 72.000,00 pari a 878,05 Euro/mq



Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Tempocasa

Descrizione: ampio e luminoso appartamento ottimamente rifinito posto al piano secondo; si compone di ingresso, disimpegno, ampio salone/cucina servito da spaziosa veranda, camera matrimoniale anch'essa con ampia veranda, cabina armadio, seconda camera da letto .

Indirizzo: Contrada Avarna - Messina

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 118.000,00 pari a 1.296,70 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2025

Fonte di informazione: Soluzioni immobiliari

Descrizione: bivani più servizi con grande veranda panoramica, interamente ristrutturato con predisposizione impianto di riscaldamento

Indirizzo: Contrada Avarna - Messina

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 692,31 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le discrete condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dalla scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe (così come riportati al paragrafo precedente) sono in vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 690,00 a 880,00 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al II semestre 2024 ed ad immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 850,00 e 1.150,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione l'importo di 850,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,20	x	850,00	=	<b>127.670,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 127.670,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 127.670,00</b>
---	----------------------



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2024) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: operanti sul territorio

### 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	appartamento	150,20	0,00	127.670,00	127.670,00
				<b>127.670,00 €</b>	<b>127.670,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.970,00**



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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>€. 18.745,50</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>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 964,50</b>
Arrotondamento del valore finale:	<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>€. 105.260,00</b>

data 26/08/2025

il tecnico incaricato  
ing. Barbara Arnao

