



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 223/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Paolo Petrolo

CUSTODE:

Avv. Stefania Arizia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Puglisi**

CF: PGLGPP64B09F158C

con studio in MESSINA (ME) Via Giacomo Macri, 10

telefono: 3474854135

email: [geppepuglisi@libero.it](mailto:geppepuglisi@libero.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 223/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a MESSINA Vico Saponara /, quartiere Villaggio SS. Annunziata, della superficie commerciale di **196,91** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito in Messina - Villaggio SS. Annunziata, Vico I Saponara, costituisce parte integrante di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con copertura piana ed è posto al piano terra. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00 ed è composta da ingresso-corridoio, n° 5 vani, di cui due camere da letto, soggiorno, cucina-tinello, wc, balcone, e due aree pertinenziali. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata pari a Mq 196,91.

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

- foglio 102 particella 1148 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, scheda T112800/2025, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Vico I Saponara, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MESSINA (F158) (ME) Sez. Urb. 2 Foglio 102 Particella 1148 Subalterno 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>196,91 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>€. 112.958,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 101.662,92</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>04/12/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Precisazione da visura storica: **Notaio Vincenzo Calderini**

*L'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 102, particella 1148, subalterno 4, in base alla nota di variazione dell' 1 febbraio 2002 pratica n. 27197 in atti dall' 1 febbraio 2002 frazionamento per trasferimento per trasferimento di diritti-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 313 .1/2002), è generato dalla soppressione dell'immobile riportato in N.C.E.U. Foglio 102 Particella 1148 Subalterno 1.*

### 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** attiva, stipulata il 18/12/2001 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 79527 di repertorio, iscritta il 28/12/2001 ai nn. 32382, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 259.999.993.

Importo capitale: £130.000.006.

Durata ipoteca: anni 25.

Sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 102 Particella 1148, Subalterno 1

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 29/06/2006 ai nn. 19496 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a Uffici di Pubblicità Immobiliare ai nn. 30236, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rettifica (Rinnovazione).

Importo ipoteca: € 8.312,44.

Importo capitale: € 4.156,22 oltre ad interessi e spese.

Durata ipoteca: anni 20.

Sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 102, Particella 1148, Subalterno 1

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/09/2008 a firma di Serit Sicilia S.p.a. Agente della Risc. Prov. di Messina ai nn. 66356/2008 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 ai nn. 30236 ed al n. particolare 6530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 1.750,34.

Importo capitale: € 875,17 oltre ad interessi spese .

Sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 102, Particella 1148, Subalterno 4

Ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2001 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 79527 di repertorio, iscritta il 23/11/2021 a Uff. di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. 31471 ed al n. particolare 2900, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 134.278,79.

Importo capitale: €. 67.139,40.

Durata ipoteca: anni 25.

Sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 102, Particella 1148, Subalterno 4

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

Pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di Ufficiale Unep Corte d'Appello di Messina ai nn. 3539 di repertorio, trascritta il 04/11/2024 a Uff. di Pubblicità Immobiliare ai nn. 29292 ed al n. Particolare 23524 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili .

Sull'immobile riportato in NCEU al Foglio 102, Particella 1148, Subalterno 4

*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>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto pubblico notarile di compravendita , con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 79521 di repertorio, trascritto il 28/12/2001 a Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 32381 e nel reg. particolare al n. 26865

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di Atto pubblico notarile di compravendita , con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Bruni Giuseppe ai nn. 79521 di repertorio, trascritto il 28/12/2001 a Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 32381 e nel reg. particolare al n. 26865

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 500/1000, in forza di Atto pubblico di compravendita immobiliare, con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di Notaio Dott. Bruni Giuseppe ai nn. di repertorio 79521, trascritto il 28/12/2001 da Uff. Provinciale di Pubblicità Immobiliare ai nn. 32381 ed al n. 26865 del registro particolare

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

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**N. Immobile realizzato ante 1967.**

Anno di realizzazione 1961/1962

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale - Presa d'Atto ex art. 4 D.D.R. 686/2002 , l'immobile ricade in zona PPR-Fr Art. 65 - Piani Particolareggiati Esecutivi e Piani Esecutivi unitari. . Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano Particolareggiato Esecutivo della "Fascia Costiera Urbana". Comprende l'area, perimetrata nella cartografia di P.R.G., dell'antico affaccio a mare della città dal confine con il Piano di Risanamento - ambito "A" - di Annunziata a Piazza del Governo. Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, esteso all'intera perimetrazione, è in particolare indirizzato alla riqualificazione ambientale, al riordino urbanistico-edilizio e alla localizzazione di attrezzature compatibili con la fruizione del mare (navigazione da diporto, pesca, ecc.), nonché di strutture per la cultura, lo sport e il tempo libero, con l'obiettivo della formazione di un parco urbano costiero attrezzato. In sede di formazione e attuazione del Piano Particolareggiato dovrà essere particolarmente curata la rilevazione e la tutela delle alberature e, in generale, della vegetazione di pregio esistente, che dovrà essere adeguatamente incrementata. Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere il tracciato di una metropolitana leggera, di superficie o in trincea, su ferro o in gomma. E' ammesso l'intervento dei privati, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Particolareggiato di iniziativa comunale, anche nel caso di strutture ed attrezzature di interesse o di uso pubblico, previa specifica convenzione con l'amministrazione Comunale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza di una finestra non rappresentata nella planimetria catastale ed una diversa ampiezza di un'ulteriore finestra orientata anch'essa ad Est dell'appartamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per esatta rappresentazione grafica della planimetria o diversa distribuzione degli spazi interni a discrezione degli uffici dell'Agenzia del Territorio: €470,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a: Appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VICO SAPONARA / , QUARTIERE VILLAGGIO SS. ANNUNZIATA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Vico Saponara / , quartiere Villaggio SS. Annunziata, della superficie commerciale di **196,91** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito in Messina - Villaggio SS. Annunziata, Vico I Saponara, costituisce parte integrante di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con copertura piana ed è posto al piano terra. L'unità immobiliare ha un'altezza utile interna di circa mt 3,00 ed è composta da ingresso-corridoio, n° 5 vani, di cui due camere da letto, soggiorno, cucina-tinello, wc, balcone, e due aree pertinenziali. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata pari a Mq 196,91.

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

- foglio 102 particella 1148 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, scheda T112800/2025, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Vico I Saponara, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale MESSINA (F158) (ME) Sez. Urb. 2 Foglio 102 Particella 1148 Subalterno 1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: Assente.



Immagine satellitare del fabbricato

#### COLLEGAMENTI

autobus distante mt 150  
 autostrada distante mt 800  
 tangenziale distante mt 800



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è sito in Messina - Villaggio SS. Annunziata, Vico I Saponara, è posto al piano terra e costituisce parte integrante di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con terrazzo piano. La struttura del fabbricato nel quale insiste l'immobile si presenta con struttura, in gergo tecnico definita "collaborante", ovvero realizzata parzialmente in muratura ordinaria di mattoni pieni e conglomerato cementizio armato. Le murature interne e quelle di tamponamento sono realizzate in muratura ordinaria, dello spessore di circa cm. 60,00. L'appartamento ha un'altezza utile di circa mt 3,00. E' composto da ingresso-corridoio, n° 5 vani di cui due camere da letto, soggiorno, cucina-tinello e wc. L'immobile globalmente si presenta in cattivo stato di conservazione, infatti in quasi tutte le pareti interne e perimetrali si evidenzia una copiosa umidità ascendente proveniente dalle strutture e dal vespaio che viene assorbita dalle murature per capillarità (fenomeno fisico per il quale l'acqua del terreno risale verso l'alto all'interno dei pori e dei canali capillari delle murature e per effetto della pressione che esercitano i sali che cristallizzati, rompe l'unicità delle malte e dell'intonaco soprastante). (cfr. "Documentazione fotografica"). La pavimentazione è realizzata con marmette quadrangolari di cemento e graniglia di marmo. Si presenta globalmente in cattivo stato di conservazione, si riscontra infatti un diffuso distacco di porzioni di graniglia di marmo dell'impasto di cemento. La pavimentazione del vano cucina-tinello si differenzia dal resto dell'appartamento poiché recentemente è stata oggetto di ristrutturazione per il rifacimento e la ricompattazione del vespaio ed il conseguente consolidamento del solaio. Si evidenziano inoltre copiose infiltrazioni d'acqua proveniente dall'appartamento posto al piano superiore, in particolare nelle porzioni murarie perimetrali e ancor di più nelle murature poste al di sotto dei balconi del piano soprastante; si ritiene che tali strutture esterne, nel corso del tempo, abbiano perso le caratteristiche di omogeneità ed isolamento. Queste parti murarie presentano lesioni e distaccamenti rilevanti di porzioni di malta ed intonaco, sia delle parti alte delle pareti sia di rilevanti porzioni del soffitto, distacchi questi che rappresentano un potenziale pericolo per l'incolumità degli occupanti. A tal riguardo va altresì aggiunto che queste infiltrazioni e la conseguente umidità stagnante hanno prodotto una rilevante proliferazione batterica nociva per la salute umana, per formazione di funghi, muffe, ed efflorescenze saline affioranti gli strati superficiali della tinteggiatura (oltremodo ammalorata), le cui spore vengono disperse in aria attraverso la normale ventilazione degli ambienti. Si aggiunga che le superficie delle murature esterne dell'isolato si presentano particolarmente ammalorate per la totale assenza di interventi manutenzione straordinaria, probabilmente mai eseguita. Si osservano ampie fessurazioni degli intonaci in special modo delle malte copriferro dei pilastri in c.a. costituenti il telaio di sostegno dei balconi.

Il vano cucina si presenta regolarmente piastrellato nella sola zona cottura sino ad un'altezza di cm 160 dal pavimento. Il wc è piastrellato per l'intero perimetro sino ad un'altezza di cm 160 e tinteggiato nella porzione superiore. I serramenti esterni del tipo ad ante battenti si presentano in cattivo stato di conservazione, si tratta infatti di serramenti in lamierino sagomato di vecchia generazione e vetri a singolo strato, spessore mm1,5 che non assicurano in alcun modo un livello accettabile di isolamento termo-acustico. Le porte interne sono ad ante battenti in legno massello e si presentano in discreto stato di conservazione. L'orientamento, l'ampiezza delle bucaure e la loro disposizione all'interno dei locali, conferiscono all'unità abitativa un'adeguata aero-illuminazione.

Da una delle tre camere a mezzo di porta finestra si accede al balcone di pertinenza della superficie di circa mq 25,00, mentre dalla cucina-tinello, attraverso una scala metallica si accede ad un'area di pertinenza della superficie di circa mq 46,0, attualmente utilizzata a giardino parzialmente coltivato. Il bene si compone inoltre di una zona pertinenziale, non recintata ed esterna adiacente l'appartamento (simil marciapiede) orientato ad est, della misura di circa mq 14,80. Gli impianti elettrico, di illuminazione, d'adduzione idrica e di scarico delle acque nere, sono realizzati sottotraccia e verosimilmente collegati alle reti pubbliche. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento ma del solo scaldino elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva omogeneizzata pari a **Mq 196,91**

## 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
Appartamento	180,00	x	100 %	=	180,00
Balcone	25,50	x	30 %	=	7,65
Area di pertinenza 1*	14,80	x	30 %	=	4,44
Area di pertinenza 2* (Superficie totale Mq 46,40) per i primi mq 25,00	25,00	x	15 %	=	3,75
Area di pertinenza 2* per i rimanenti Mq 21,40	21,40	x	5 %	=	1,07
<b>Totale:</b>	<b>266,70</b>				<b>196,91</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio, (Osservatorio del Mercato Immobiliare) ed indagini di mercato condotte presso agenzie immobiliari che operano sul territorio di Messina (16/10/2025)

Domanda: Costo al metro quadrato di immobili con caratteristiche simili a quella in esame e ricadente nella medesima zona

territoriale

Offerta: € 650,00

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,91 x 680,00 = **133.898,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per i lavori di ristrutturazione interna e parzialmente esterni, descritti nella Relazione Dettagliata	-10.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione catastale: € 70,00 + Onorario professionista abilitato € 400,00	-470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.428,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.428,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo parametrico, dedotto attraverso la banca dati del mercato immobiliare ed attraverso indagini di mercato, condotte sottoponendo la valutazione dell'immobile ad agenzie immobiliari che operano nello stesso territorio. Questo è il metodo di stima delle abitazioni di gran lunga più usato nella realtà professionale e consiste nello stabilire il valore di un bene attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni quanto più simili a quello in esame. Il valore unitario adottato per immediata comprensione è il Mq di superficie vendibile (superficie lorda o superficie commerciale)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, agenzie: Varie agenzie operanti sul territorio, osservatori del mercato immobiliare Messina

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	196,91	0,00	123.428,80	123.428,80
				<b>123.428,80 €</b>	<b>123.428,80 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ristrutturazione interna	-10.000,00
	<b>10.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'unità abitativa oggetto di valutazione non è divisibile in più lotti di vendita

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 470,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.958,80**

**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: **€. 11.295,88**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.662,92**

data 04/12/2025

il tecnico incaricato  
Giuseppe Puglisi