



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
RED SEA SPV SRL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. CARLO DANIELE MADIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ING. LAURA BOTTARI**

CF: BTTLRA75P41F158G

con studio in MESSINA (ME) via santa marita n. 316 complesso villa bucca

telefono: 0902402194

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

PEC: [laura.bottari@ingpec.eu](mailto:laura.bottari@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2017

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MESSINA IS. 399 VIA SETAIOLI -VIA SAN GIOVANNI DI MALTA 3, della superficie commerciale di **110,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile destinato a civile abitazione ubicato al piano 1° sottostrada di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra. L'immobile risulta così composto: ingresso, corridoio, cucina, piccolo wc, quattro camere da letto tre delle quali con affaccio su cortile interno annesso all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 219 particella 38 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI DI MALTA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 -INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: Appartamento per civile abitazione ricadente nel primo comparto dell'is. 399 avente ingresso dalla via San Giovanni di Malata e dalla via Setaioli, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. confinante a sud con cortile interno, a nord con giardinetto di altra proprietà, ad est con il comp. secondo dello stesso isolato, ad ovest con androne condominiale e con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,98 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>€. 57.931,88</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.242,09</b>
Data della valutazione:	<b>07/01/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2011, con scadenza il 01/07/2015, registrato il 01/08/2011 a MESSINA ai nn. 3813 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ).

Durante il sopralluogo la scrivente ha appurato che l'immobile risulta occupato oltre che dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , anche dai sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che riferiscono di pagare regolarmente l'affitto al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , anche se



nel contratto non sono indicati.

#### **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** attiva, stipulata il 05/11/2010 a firma di notaio Mariagrazia MINUTOLI ai nn. 47405/6357 di repertorio, iscritta il 08/11/2010 a messina ai nn. 34962/6334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 253184,00.

Importo capitale: 126592,00.

Durata ipoteca: 30 anni .

La formalità è riferita solamente a immobile sito in messina fg 219 part. 38 sub 25

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 22/03/2019 a firma di RISCOSSIONE SICILIA SPA ai nn. 61413/2016 di repertorio, iscritta il 03/04/2019 a MESSINA ai nn. 8216/1118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: 345692,64.

Importo capitale: 172846,32.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI FOGLIO 219 PART 38 SUB 25

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

pignoramento, stipulata il 26/03/2020 a firma di AVV. GRAZIA GUGLIOTTA ai nn. 853 di repertorio, trascritta il 28/04/2020 a MESSINA ai nn. 9105/6190, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a immobile sito in messina fg 219 part 38 sub 25

###### *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>€ 276,48</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>€ 2.049,01</b>
Millesimi condominiali:	<b>45,93</b>



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/11/2010), con atto stipulato il 05/11/2010 a firma di NOTAIO Mariagrazia Minutoli ai nn. 47404/6356 di repertorio, trascritto il 08/11/2010 a MESSINA ai nn. 34961/23541.  
Il titolo è riferito solamente a immobile sito in via San Giovanni di Malta piano S1 in catasto al fg 219 part. 38 sub 25

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI ACQUISTO (dal 26/10/1972 fino al 27/12/2002), con atto stipulato il 26/10/1972 a firma di NOTAIO GIOVANNI FLERES, trascritto il 13/11/1972 a MESSINA ai nn. 22753/20026.  
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE FG 219 PART 38 SUB 25

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/9 -2/9-2/9-2/9, in forza di SUCCESSIONE LEGGITTIMA DONATO NICOLA (dal 08/04/2003 fino al 05/11/2010), registrato il 08/04/2003 a MESSINA ai nn. 24/2341, trascritto il 17/05/2003 a MESSINA ai nn. 14008/11257.  
Il titolo è riferito solamente a immobile identificato al fg 219 part 38 SUB 25

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICA PER IDONEITA' ABITATIVA N. ID 05794400, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di idoneità alloggiativa, presentata il 17/01/2020 con il n. 13888 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a AL PIANO S1 IMMOBILE IN CATASTO AL FG 219 PART 38 SUB 25.

### 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 B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprendono le aree edificate all'interno della zona "Borzi", non incluse nei perimetri delle zone A e delle zone B2; Nelle zone B1 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazioni delle destinazioni d'uso e di demolizione e ricostruzione purché estesi ad interi comparti o relativi al completamento di comparti e di isolati parzialmente edificati sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. If = mc/mq 7,00 ; hmax = m 21,70 con 7 piani fuori terra. Il titolo è riferito solamente al foglio 219 part 38 sub 25

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme, Autorizzato dalla C.E. 20/02/67 e C.E. 01/08/68**

Questa situazione è riferita al comparto I is. 399 fg 219 part. 38

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: CRITICITÀ: PARZIALE

L'immobile risulta conforme-**Autorizzato dalla C.E. 20/02/67 e C.E. 01/08/68**

Questa situazione è riferita solamente comparto I is. 399 fg 219 part. 38

Non risulta invece alcuna abitabilità per il solo immobile posto al piano S1 Via Setaioli (ex via Gordiano). Da ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Messina risulta una certificazione dell'Ufficiale Sanitario prot. n.17165 del 15/06/68 con cui "agli ambienti del piano seminterrato sulla via Gordiano, non viene concessa l'abitabilità permanente poiché interrati".

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA IS. 399 VIA SETAIOLI -VIA SAN GIOVANNI DI MALTA 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a MESSINA IS. 399 VIA SETAIOLI -VIA SAN GIOVANNI DI MALTA 3, della superficie commerciale di **110,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile destinato a civile abitazione ubicato al piano 1° sottostrada di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra. L'immobile risulta così composto: ingresso, corridoio, cucina, piccolo wc, quattro camere da letto tre delle quali con affaccio su cortile interno annesso all'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 sottostrada, ha un'altezza interna di 2.85. Identificazione catastale:

- foglio 219 particella 38 sub. 25 (catasto fabbricati), consistenza 6 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI DI MALTA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 -INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: Appartamento per civile abitazione ricadente nel primo comparto dell'is. 399 avente ingresso dalla via San Giovanni di Malata e dalla via Setaioli, posto al piano primo sottostrada di un fabbricato a quattro elevazioni f.t. confinante a sud con cortile interno, a nord con giardinetto di altra proprietà, ad est con il comp. secpndo dello stesso isolato, ad ovest con androne condominiale e con proprietà [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1969.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNA.

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media 

tram

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso 

esposizione:

scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

peggiore 

impianti tecnici:

peggiore 

stato di manutenzione generale:

peggiore 

servizi:

molto scarso 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile destinato a civile abitazione ubicato al piano 1° sottostrada di un fabbricato a sei elevazioni fuori terra ricadente nel I comparto dell'is. 399 del PRG di Messina, avente ingresso sia dalla via San Giovanni di Malta che da via Setaioli. L'immobile risulta così composto: ingresso, corridoio, cucina, piccolo wc, quattro camere da letto tre delle quali con affaccio su terrazzo interno annesso all'immobile.

Confina a sud con cortile interno, a nord con giardinetto proprietà dell'appartamento posto al piano secondo, ad est con il II comparto dello stesso isolato infine ad ovest con androne condominiale e appartamento altra ditta.

#### CLASSE ENERGETICA:



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cucina	8,50	x	100 %	=	8,50
corridoio	10,90	x	100 %	=	10,90
wc	6,70	x	100 %	=	6,70
camera 1	22,67	x	100 %	=	22,67
camera 2	28,47	x	100 %	=	28,47
camera 3	15,38	x	100 %	=	15,38
camera 4	11,34	x	100 %	=	11,34



terrazzo a livello	28,06	x	25 %	=	7,02
<b>Totale:</b>	<b>132,02</b>				<b>110,98</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/04/2021

Fonte di informazione: ispezione telematica c/o Agenzia delle entrate di Messina

Descrizione: appartamento per civile abitazione , posto al PT composta da ingresso , tre vani, cucina e wc .

Indirizzo: Via Gonfalone

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/08/2021

Fonte di informazione: Ispezione ipotecaria telematica c/o agenzia delle entrate di messina

Descrizione: appartamento per civile abitazione posto al piano terra , composto da due vani cucina e accessori

Indirizzo: Viale Bocchetta 30 is. 385

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 616,44 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del *valore di mercato attuale* del cespite oggetto della presente relazione è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del **Market Comparison Approach (MCA) e Sistema di Stima** , metodo che si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative. Per le caratteristiche per le quali è possibile la stima del prezzo o del reddito marginale si applica il **MCA** che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, per le altre caratteristiche si applica il **Sistema di Stima**.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere



compravenduto alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *subject*.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi gli aggiustamenti al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, vale a dire del *subject*.

#### TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	45.000,00	45.000,00
Consistenza	110,98	90,00	73,00
Data [mesi]	0	9,00	5,00
Prezzo unitario	-	500,00	616,44
livello di piano	-1,00	0,00	0,00

#### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,38	170,63	170,63
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	500,00	500,00
livello di piano		3.000,00	3.000,00

#### TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	45.000,00	45.000,00
Data [mesi]	1.535,63	853,13
Prezzo unitario	10.487,50	18.987,50
livello di piano	-3.000,00	-3.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>54.023,13</b>	<b>61.840,63</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **57.931,88**  
Divergenza: 12,64% < **12%**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore superficie principale: 110,98 x 522,03 = 57.931,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.931,88

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.931,88

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del *valore di mercato attuale* del cespite oggetto della presente relazione è preliminare la scelta dei criteri di stima, che dipendono essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Nel caso in esame la scrivente ha ritenuto idoneo allo scopo il criterio del **Market Comparison Approach (MCA)** e **Sistema di Stima**, metodo che si applica quando nella stima del valore di mercato di un immobile sono presenti caratteristiche quantitative e qualitative. Per le caratteristiche per le quali è possibile la stima del prezzo o del reddito marginale si applica il **MCA** che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, per le altre caratteristiche si applica il **Sistema di Stima**.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "*Subject*", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "*Comparabili*". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel *subject* per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del *subject*.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi gli aggiustamenti al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, vale a dire del *subject*.

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: Tecnocasa, Gabetti, Grimaldi, osservatori del mercato immobiliare provincia di Messina - 2° semestre 2021

### 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	110,98	0,00	57.931,88	57.931,88
				<b>57.931,88 €</b>	<b>57.931,88 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap 8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.931,88**

#### 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: **€. 8.689,78**

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: **€. 49.242,09**

data 28/12/2021

il tecnico incaricato  
ING. LAURA BOTTARI

