



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Daniele Carlo Madia

CUSTODE:

Avv. Mariagrazia Molonè

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Antonio Cardia

CF:CRDNTN65R29L049B

con studio in MESSINA (ME) VIA NINO BIXIO, 33- SCALA A

telefono: 0909575061

email: antoniocardia@alice.it

PEC: antonio.cardia@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a MESSINA via Petrolo 3, frazione Zafferia, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare posta a piano terra (prima elevazione f.t.), facente parte del complesso edilizio composto da un unico corpo di fabbrica a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano continuato e mansarda, composto da soggiorno-pranzo, cucina, un vano, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, ingresso, disimpegno e annesse due verande a livello della superficie complessiva di circa 45 mq, confinante con vano scala, con unità immobiliare identificata con il subalterno 16, con spazio di manovra condominiale, con terreno di proprietà del condominio Zafferia City e con spazio di manovra condominiale, meglio identificata dalla planimetria allegata alla lettera A all'atto di compravendita allegata alla presneta perizia di stima. Nel catasto fabbricati del Comune di Messina risulta censito al foglio 137, particella 1799, subalterno 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, vani 8,5, superficie catastale 139 mq, rendita euro 395,09. L'edificio è dotato di ascensore, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,74 m. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 1799 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PETROLO n. SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.498,37
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 170.685,97
Data di conclusione della relazione:	15/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il bene risulta attualmente occupato dai debitori esecutati (coniugi) e dai due figli entrambi minorenni

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

vedi ispezioni ipotecarie e relazione notarile del 16/04/2024 versata in atti del dottor Luca GIROLIMINI, notaio in Luzzi, iscritto presso il Collegio notarile dei Distretti Riuniti di Cosenza, Rossano, Castrovillari e Paola, verificata con visura ipocatastale del 03.06.2025 dal CTU. L'elenco delle formalità della ispezione ipocatastale viene allegato alla Consulenza Tecnica di

stima.

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 16/03/2007 a firma di Notaio MAIORANA BERNARDO ai nn. 4728/2447 di repertorio, registrata il 23/03/2007 a Milazzo ai nn. 648/21, iscritta il 26/03/2007 a Messina ai nn. 134046/3671, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 210.432,00.

Importo capitale: € 140.288,00.

Durata ipoteca: 30 anni dal 16.03.2007

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/02/2024 a firma di TRIBUNALE DI MESSINA ai nn. 697/2024 di repertorio, trascritta il 12/04/2024 a Messina ai nn. 8171/10399, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

IL PIGNORAMENTO SI ESTENDE ALLE ACCESSIONI ADIACENZE SOPRAELEVAZIONI FRUTTI ETC.

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: € 744,98

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.662,56

Ulteriori avvertenze:

Vedi allegato 10 con attestazione dell'amministratore del Condominio

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Come risulta dalla relazione notarile depositata nel fascicolo del procedimento, al ventennio l'unità immobiliare e nella titolarità di xxxxxxxx nato il xxxxxxxx a xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, unitamente a xxxxxxxx nata il xxxxxxxx a xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, (non specificato il regime patrimoniale), per essere agli stessi pervenuta dalla Società ZETA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE LUCA ORAZIO & C. - sede Messina (ME). Giusto atto di Compravendita a rogito Notaio Maiorana Bernardo rep. n. 4727/2446 del 16/03/2007, trascritto in data 26/03/2007 ai nn. 8078 R.P. e 13445 R.G. Il suolo su cui il complesso edilizio è stdto costruito, è pervenuto alla società ZETA COSTRUZIONI S.A.S. DI DE LUCA ORAZIO & C. - sede Messina (ME) C.F. 02765120833 come segue: p.lla 1698 ex 671/A, nonchè la p.lla 1702 ex 804, sono 'pervenute da xxxxxxxxx nata il xxxxxxxxx a xxxxxxxxx C.F. xxxxxxxx, giusta atto di Compravendita a rogito Notaio Magno Silverio rep. n.

21193/4908 del 15/07/2004, trascritto in data 04/08/2004 ai nn. 18807 R.P. e 28462 R.G.; la p.lla 1699 ex 671/B, è pervenuta da xxxxxxxx nata il xxxxxx in xxxxxxxx - C.F. xxxxxxxx e xxxxxxxx nato il xxxxxxxx in xxxxxxxx- c.f. xxxxxxxx, giusta, atto di Compravendita a rogito Notaio Magno Silverio rep. n. 21193/4908 del 15/07/2004, trascritto in data 04/08/2004 ai nn. 18806 R.P. e 28461 R.G.

Relazione notarile verificata con visura ipocatastale del 03.06.2025 dal CTU. L'elenco delle formalità della ispezione ipocatastale viene allegato alla Consulenza Tecnica di stima. Il titolo di provenienza viene allagato alla Consulenza Tecnica di stima ed anche l'estratto dell'atto di matrimonio degli esecutiati ed i ceritificati di residenza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di contratto di compravendita (dal 16/03/2007), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di Notaio Maiorana Bernardo ai nn. 4727/2446 di repertorio, registrato il 23/03/2007 a Milazzo ai nn. 647/1T, trascritto il 26/03/2007 a Messina ai nn. 13445/8078.

Atto di Compravendita a rogito Notaio Maiorana Bernardo rep. n. 4727/2446 del 16/03/2007, trascritto in data 26/03/2007 ai nn. 8078 R.P. e 13445 R.G..

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 50%, in forza di contratto di compravendita (dal 16/03/2007), con atto stipulato il 16/03/2007 a firma di Notaio Maiorana Bernardo ai nn. 4727/2446 di repertorio, registrato il 23/03/2007 a Milazzo ai nn. 647/1T, trascritto il 26/03/2007 a Messina ai nn. 13445/8078.

Atto di Compravendita a rogito Notaio Maiorana Bernardo rep. n. 4727/2446 del 16/03/2007, trascritto in data 26/03/2007 ai nn. 8078 R.P. e 13445 R.G..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 156/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento della costruzione di un fabbricato per civile abitazione e bottega per un volume edilizio da realizzare di mc 2.379,78, rilasciata il 08/09/2005 con il n. 156/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fascicolo n. 3564/4 Successive varianti: 1) D.I.A. del 12.10.2005 per diversa organizzazione degli spazi interni al fabbricato e modifica di aggetti; 2) D.I.A. n. 2/3501 del 15.06.2006 per diversa organizzazione degli spazi interni al fabbricato e aumento delle unità abitative. Come da attestazione prot. n. 0264890 del 08/09/2025 del Dipartimento Servizi Territoriali ed Urbanistici nel fascicolo di pertinenza n. 3564/4 non è stato possibile reperire una eventuale agibilità/abitabilità relativa all'immobile sito nel villaggio Zafferia, ditta Nicotra Mariano o Zeta Costruzioni s.a.s.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale al PRG, approvata con D.D.R. n° 686/2002 così come modificato con D.D.G. 34DRU/2013, D.D.G. 128DRU/2013, D.D.G. 99/2014, l'immobile ricade in zona B4d. Il titolo è riferito solamente al foglio 137 part. 1799.

Vedi Concessione Edilizia n. 156/2005

La particella Foglio 137 part. 1799 ricade ain area soggetta al seguente vincolo ZPS ITA 030042

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nella planimetria di progetto non è segnata la linea di separazione del balcone di pertinenza con quello dell'unità immobiliare adiacente. Nella planimetria catastale invece la linea di separazione è correttamente riportata e corrisponde allo stato di fatto.

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di procedura esecutiva



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto della procedura esecutiva.

Corrispondenza con lo stato di fatto con le tolleranze di cantiere

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di procedura esecutiva

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e del gas ed il libretto di caldaia deve essere aggiornato e la caldaia revisionata (normativa di riferimento: DM 37/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: impresa abilitata ai sensi del DM 37/2008

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

Costi di regolarizzazione:

- costo per la verifica dell'impianto elettrico e del gas, per la regolarizzazione e per il rilascio della dichiarazione di conformità etc: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a appartamento oggetto di procedura esecutiva

BENI IN MESSINA VIA PETROLO 3, FRAZIONE ZAFFERIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA via Petrolo 3, frazione Zafferia, della superficie commerciale di **138,25** mq per la quota di:

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

Unità immobiliare posta a piano terra (prima elevazione f.t.), facente parte del complesso edilizio composto da un unico corpo di fabbrica a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano continuato e mansarda, composto da soggiorno-pranzo, cucina, un vano, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, ingresso, disimpegno e annesse due verande a livello della superficie complessiva di circa 45 mq, confinante con vano scala, con unità immobiliare identificata con il subalterno 16, con spazio di manovra condominiale, con terreno di proprietà del condominio Zafferia City e con spazio di manovra condominiale, meglio identificata dalla planimetria allegata alla lettera A all'atto di compravendita allegata alla presunte perizia di stima. Nel catasto fabbricati del Comune di Messina risulta censito al foglio 137, particella 1799, subalterno 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, vani 8,5, superficie catastale 139 mq, rendita euro 395,09. L'edificio è dotato di ascensore, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,74 m. Identificazione catastale:

- foglio 137 particella 1799 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, consistenza 8,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PETROLO n. SNC MESSINA, piano: T

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

centro commerciale

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 km circa

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

livello di piano:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

luminosità:

buono ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare posta a piano terra (prima elevazione f.t.), facente parte del complesso edilizio composto da un unico corpo di fabbrica a 3 elevazioni fuori terra, oltre piano continuato e mansarda, composto da soggiorno-pranzo, cucina, un vano, due camere da letto, due bagni, ripostiglio, ingresso, disimpegno e annesse due verande a livello della superficie complessiva di circa 45 mq, confinante con vano scala, con unità immobiliare identificata con il subalterno 16, con spazio di manovra condominiale, con terreno di proprietà del condominio Zafferia City e con spazio di manovra condominiale, meglio identificata dalla planimetria allegata alla lettera A all'atto di compravendita allegata alla presente perizia di stima. Nel catasto fabbricati del Comune di Messina risulta censito al foglio 137, particella 1799, subalterno 17, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 10, vani 8,5, superficie catastale 139 mq, rendita euro 395,09. L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, i due bagni e la seconda stanza da letto necessitano di tinteggiatura con pittura antimuffa in quanto sono presenti evidenti macchie dovute a fenomeni di condensa nelle pareti e nel soffitto. L'edificio è dotato di ascensore, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio e dotati di vetrocamera e di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano che serve anche per la produzione di acqua calda sanitaria (manca dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/2008 dell'impianto elettrico, del gas e la caldaia deve essere controllata ed aggiornato il libretto di manutenzione, vedi anche allegato 8). L'appartamento è dotato anche di citofono.

L'appartamento è identificato anche dall'atto di compravendita, allegato alla presente perizia di stima, e negli altri documenti anch'essi allegati alla presente perizia di stima.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio

buono ★★★★★★★★★★

infissi interni: realizzati in legno tamburato

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

buono ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

citofonico:

buono ★★★★★★★★★★

elettrico: conformità: manca dichiarazione di conformità

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

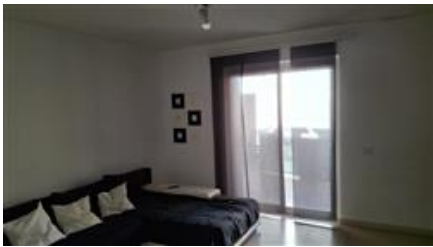
gas: conformità: manca dichiarazione di conformità

al di sopra della media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

balconi:

al di sopra della media



CLASSE ENERGETICA:



[44,28 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 20250911-083048-09288 registrata in data 11/09/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie complessiva	130,00	x	100 %	=	130,00
balcone/terrazza scoperta	25,00	x	25 %	=	6,25
balcone/terrazza scoperta	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	175,00				138,25



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: 15/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 157/2019

Descrizione: Immobile per civile abitazione sito in Messina, Via Comunale-Svincolo San Filippo n.21, Contrada Sant'Antonio, Complesso "Il Girasole", Santa Lucia Sopra Contesse, eprecisamente: appartamento ubicato al terzo piano di un fabbricato a cinqueelevazioni fuori terra di recente costruzione (Anno 2007), composto da ingresso soggiorno, tre camere, cucina abitabile, due bagni ed un ampio balcone. Superficietotale di 116 mq.L'immobile è dotato di posto auto coperto ubicato al primo piano sotto strada aventeuna superficie di 25 mq., 1

Indirizzo: Via Comunale-Svincolo San Filippo n. 21, Contrada Sant'Antonio, Complesso "Il Girasole", Santa Lucia Sopra Contesse Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 166.606,00 pari a 1.291,52 Euro/mq
Valore Ctu: 163.650,00 pari a: 1.268,60 Euro/mq
Distanza: 1,693.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 16/03/2007
Fonte di informazione: visura
Descrizione: immobile oggetto di pignoramento - prezzo rivalutato dalla data di compravendita ad oggi
Indirizzo: Via Petrolo, 3
Superfici principali e secondarie: 139
Superfici accessorie:
Prezzo: 228.900,00 pari a 1.646,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 27/03/2009
Fonte di informazione: visura catastale
Descrizione: appartamento sto nello stesso edificio di quello oggetto di procedura esecutiva - prezzo rivalutato ad oggi
Indirizzo: Via Petrolo, 3
Superfici principali e secondarie: 114
Superfici accessorie:
Prezzo: 206.515,00 pari a 1.811,54 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si considera il valore medio dei tre rilvati e sopra riportati (valori aggiornati alla data della stima, rispetto alla data di compravendita, mediante indici ISTAT).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,25 x 1.583,27 = **218.887,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di tinteggiatura interna con pittura antimuffa dei due bagni ed altri lavori manutentivi	-2.500,00
riduzione per mancanza di certificato di agibilità (abitabilità) e stato di manutenzione	-21.888,71

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 194.498,37
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 194.498,37

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima del valore dell'appartamento si è preso in considerazione lo stato dell'appartamento, come descritto, il valore di acquisto risultante dall'atto di compravendita del 2007 ed i valori di altri appartamenti vicini (uno nello stesso edificio) aggiornando i valori con gli indici ISTAT alla data della stima e tenendo conto della mancanza di

agibilità dell'immobile (vedi attestazione del Comune - allegato 7) e dello stato manutentivo e conservativo dell'appartamento oggetto di procedura esecutiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare Atto di compravendita dell'appartamento oggetto di procedura ed adiacenti (stesso edificio) + altra asta immobiliare simile

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	138,25	0,00	194.498,37	194.498,37
				194.498,37 €	194.498,37 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

la quota è unica per l'intero appartamento (nell'allegato 9 sono stati prodotti l'estratto di matrimonio degli esecutati senza annotazioni ed i certificati di residenza degli esecutati)

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: **€. 191.498,37**

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: **€. 19.149,84**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.662,56**
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: **€. 170.685,97**

data 15/09/2025

il tecnico incaricato
ing. Antonio Cardia