



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. DANIELA DE DOMENICO

CF:DDMDNL69P69C773T

con studio in MESSINA (ME) VIALE GIOSTRA N. 1

telefono: 3398258558

email: danieladedomenico@archme.it

PEC: daniela.dedomenico@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Legname (ex strada Militare), frazione contrada Cicirello, quartiere San Filippo Inferiore (o Superiore), della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al terzo piano di un fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia e ultimato nel 1981, per il quale è stata richiesta la sanatoria al Comune di Messina.

L'appartamento è costituito da tre vani, doppi servizi, ingresso, corridoio, veranda e balconi circostanti a essa collegati.

Sul retro è presente un cancello che si collega alla stessa quota con una corte di pertinenza esclusiva part. 1112

Le finiture sono tipiche degli anni '80, i pavimenti sono in granito e gli infissi in alluminio bronzato.

Bagni e cucina sono rivestiti in materiale ceramico.

Nel fabbricato non è presente l'ascensore.

La corte esclusiva esterna, che comprende la veranda antistante collegata ai balconi laterali e retrostante, unitamente al passaggio pedonale che termina con un ingresso carrabile, è di circa 318 mq totali (misurati dalla planimetria catastale in atti).

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

- foglio 131 particella 1363 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LEGNAME - VILLAGGIO S. FILIPPO SUPERIORE , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Immobile sito in Messina, Contrada da Legname, Villaggio San Filippo, censito in catasto al fg. 131, part. 1112, sub. 7, graffiato alla part. 1363 sub. 6, p.3 cat. A/7 vani 5, cl. 10, rendita € 369,27
- foglio 131 particella 1112 sub. 7 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.

A.1 **appartamento**, composto da CORTE ESCLUSIVA.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	31,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.922,98

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.830,68**

Data di conclusione della relazione: **10/11/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

In fase di sopralluogo il marito, che consentiva l'accesso all'immobile, della debitrice dichiarava che l'appartamento era abitato dai suoi tre figli maggiorenni. Tuttavia la casa si presentava arredata ma con mobilio coperto da teli, colma di rifiuti vari e nei bagni i sanitari avevano gli scarichi completamente asciutti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VEDI ALL. 6 - ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

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 liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

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: **€. 120,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Nella corte esclusiva dell'appartamento, identificata con la part. 1112 sub., è presente un cancello carrabile con accesso da altro fondo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

VEDI ALL. 7

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprieta' 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2007), con atto stipulato il 30/05/2007 a firma di RESTUCCIA PIETRO ai nn. Rep. n. 46527 di repertorio, registrato il 04/06/2007 a Messina ai nn. n. 13819.1/2007.

Atto del 30/05/2007 Pubblico ufficiale RESTUCCIA PIETRO Sede MESSINA (ME) Repertorio n. 46527 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13819.1/2007 Reparto PI di MESSINA in atti dal 04/06/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietà 1000/1000 (dal 27/03/1992 fino al 30/05/2007).

Proprietà 1000/1000 fino al 30/05/2007

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **7670/6892**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato residenziale a tre elevazioni f.t. più seminterrato adibito a magazzino e costruzione di un capannone per attività agricola in struttura leggera e lamiera zincata siti in Vill. S. Filippo Inf. c/da Cicirello., presentata il 30/09/1986.

Fabbricato costruito in assenza di concessione edilizia i cui lavori sono stati eseguiti nel periodo 1980-1981, ma con riferimento ad esso è già stata presentata domanda di sanatoria al Sindaco del Comune di Messina in data 30/9/1986 Prot. n. 7670/6892 su modelli 47-85/A e 47-85/R. A seguito di ricerca d'archivio presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Messina, risulta che l'Istanza di Condonò edilizio ad oggi, non è stata definita (vedi ALL 8).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art.

49

Zone "E1" - Verde agricolo

Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni, ed edifici per attività agrituristiche.

Al fine di potenziare le attività agrituristiche i fabbricati esistenti possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% della cubatura esistente e, comunque, per non più di 300 metri cubi.

Sono ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici locali ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali agricole, secondo le seguenti indicazioni:

- a) rapporto di copertura non superiore a un decimo dell'area di proprietà proposta per l'insediamento;
- b) distacchi tra fabbricati non inferiori a m 20,00;

- c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16-12-92, n.495;
 - d) parcheggi in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata;
 - e) il rispetto delle distanze stabilite dall'art. 15 della L.R. 12-06-76 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30-04-91 n. 15 ;
 - f) altezza massima m 6,00 con un piano fuori terra.
- Il Piano Regolatore Generale si attua per intervento diretto (concessione o autorizzazione edilizia) nel rispetto dei seguenti indici :
- indice di fabbricabilità fondiario per residenze anche con attività agrituristiche:
- If=0,03 mc/mq ;
- rapporto di copertura per locali di servizio destinati ad uso agricolo :
- Rc=1/100 ;
- distanze :
- come disciplinate dall'art. 3 delle presenti norme ;
- altezza massima per residenze anche con attività agrituristiche :
- m 7,50 con due piani fuori terra ;
- altezza massima per locali di servizio destinati ad uso agricolo :
- m 4,00 con un piano fuori terra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

VEDI ALLEGATO

In data 30/09/1986 venne presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della legge 47/85, con prot. 7670/6892, **non ancora definita**.

A seguito di verifiche al Dipartimento Attività Edilizie e repressione abusivismo del Comune di Messina della suddetta pratica, il fabbricato è regolarizzabile a condizione che vengano forniti i seguenti documenti:

- Parere vincolo idrogeologico.
- Parere fascia di rispetto stradale.
- Eventuali pagamento di ulteriori diritti di oblazione e/o oneri di urbanizzazione.
- Eventuali altra documentazione necessaria.

Regolarizzabile mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47)

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA LEGNAME (EX STRADA MILITARE), FRAZIONE
CONTRADA CICIRELLO, QUARTIERE SAN FILIPPO INFERIORE (O SUPERIORE)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Legname (ex strada Militare), frazione contrada Cicirello, quartiere

San Filippo Inferiore (o Superiore), della superficie commerciale di **131,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al terzo piano di un fabbricato realizzato in assenza di concessione edilizia e ultimato nel 1981, per il quale è stata richiesta la sanatoria al Comune di Messina.

L'appartamento è costituito da tre vani, doppi servizi, ingresso, corridoio, veranda e balconi circostanti a essa collegati.

Sul retro è presente un cancello che si collega alla stessa quota con una corte di pertinenza esclusiva part. 1112

Le finiture sono tipiche degli anni '80, i pavimenti sono in granito e gli infissi in alluminio bronzato.

Bagni e cucina sono rivestiti in materiale ceramico.

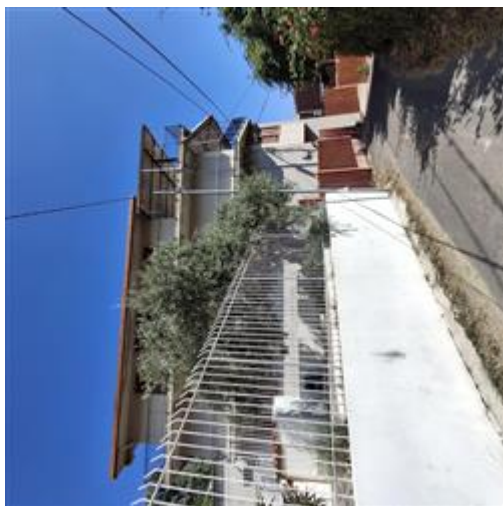
Nel fabbricato non è presente l'ascensore.

La corte esclusiva esterna, che comprende la veranda antistante collegata ai balconi laterali e retrostante, unitamente al passaggio pedonale che termina con un ingresso carrabile, è di circa 318 mq totali (misurati dalla planimetria catastale in atti).

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

- foglio 131 particella 1363 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 10, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA LEGNAME - VILLAGGIO S. FILIPPO SUPERIORE , piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Immobile sito in Messina, Contrada da Legname, Villaggio San Filippo, censito in catasto al fg. 131, part. 1112, sub. 7, graffato alla part. 1363 sub. 6, p.3 cat. A/7 vani 5, cl. 10, rendita € 369,27
- foglio 131 particella 1112 sub. 7 (catasto fabbricati)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981.



PROSPETTO LATERALE



PROSPETTO FRONTALE



PROSPETTO LATERALE



VISTA DALLA VERANDA



VISTA DALLA VERANDA

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 (i più importanti centri limitrofi sono Messina centro, Stadio San Filippo, Colli San Rizzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Colli San Rizzo.

SERVIZI

stadio
palazzetto dello sport
spazi verde



COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 m
autobus distante 500 m
porto distante 7 km



tram distante 5 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VEDI ALL 9 . ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Delle Componenti Edilizie:

cancello:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: realizzati in alluminio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: realizzati in legno tamburato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in granito

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna:

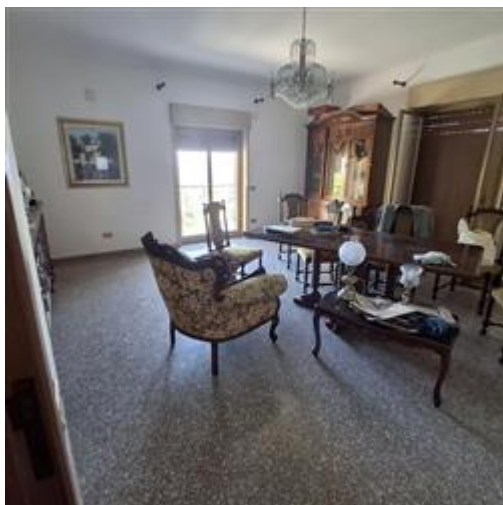
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: realizzato in ferro e vetro

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

scaie: con rivestimento in granito

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



SOGGIORNO



BAGNO



BALCONE



CAMERA



WC



CUCINA

CLASSE ENERGETICA:



[129,36 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250722-083048-95257 registrata in data 22/07/2025

CONSISTENZA:

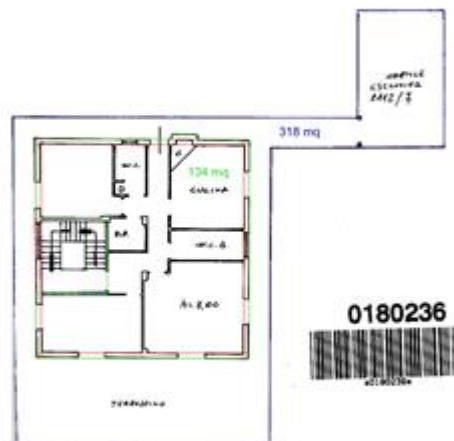
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUPERFICIE CATASTALE	131,00	x	100 %	=	131,00
Totale:	131,00				131,00



PLANIMETRIA CATASTALE



PLAN CON MISURE

ACCESSORI:

appartamento, composto da CORTE ESCLUSIVA.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CORTE ESCLUSIVA	318,00	x	10 %	=	31,80
Totale:	318,00				31,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/33216311/>

Descrizione: Quadrilocale in vendita a San Filippo

Indirizzo: villaggio di San Filippo Inferiore

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 787,50 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/115823409/?entryPoint=map>

Descrizione: Terratetto unifamiliare Località San Filippo Superiore, Santa Lucia - San Filippo, Messina

Indirizzo: Via Chiesa San Filippo Superiore

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 795,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 94.500,00 pari a 715,91 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.idealista.it/immobile/33590269/>

Descrizione: Quadrilocale in vendita in Rione San Giovannello

Indirizzo: Messina Sud, San Giovannello

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 758,62 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 682,76 Euro/mq

Distanza: 2.000.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/09/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/123507637/?entryPoint=map>

Descrizione: Terratetto unifamiliare via Fornace San Filippo inferiore, 31, Santa Lucia - San Filippo, Messina

Indirizzo: SAN FILIPPO INFERIORE- via Fornace

Superfici principali e secondarie: 171

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 701,75 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 631,58 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	94.500,00	94.500,00	99.000,00	108.000,00
Consistenza	162,80	120,00	132,00	145,00	171,00
Data [mesi]	0	0,00	2,00	2,00	1,00
Prezzo unitario	-	875,00	795,45	758,62	701,75

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	631,58	631,58	631,58	631,58

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		94.500,00	94.500,00	99.000,00	108.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		27.031,58	19.452,63	11.242,11	-5.178,95
Prezzo corretto		121.531,58	113.952,63	110.242,11	102.821,05

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **112.136,84**

Divergenza: 15,40% < **100%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,00	x	688,80	=	90.232,80
Valore superficie accessori:	31,80	x	688,80	=	21.903,84
					112.136,64

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 112.136,64**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.136,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Al fine della valutazione degli immobili è stato ritenuto idoneo il Metodo del Confronto di Mercato, detto anche MCA (Market Comparison Approach), che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso e altri immobili con caratteristiche simili, presi a confronto e

contrattati in tempi analoghi, con prezzi e requisiti ricadenti nello stesso segmento di mercato immobiliare da valutare.

Con tale metodo il valore di mercato deriva dall'importo stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore (trattandosi in entrambi i casi di soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una attenta attività di marketing dove entrambi agiscono liberamente).

Il metodo MCA prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare (subject) con quelle di immobili simili (comparabili): esso si basa sul principio secondo il quale il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto.

Di ogni immobile sono stati eseguiti i rilievi sui luoghi, durante i quali sono stati riscontrati elementi utili al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli stessi; inoltre, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Successivamente sono stati ricercati dei "comparabili" con le medesime caratteristiche del "subject".

La scelta di tali immobili presi a confronto, considerato che non saranno utilizzati valori confermati dalla buona positiva conclusione della trattativa di compravendita, sarà confortata da una riduzione cautelativa del valore indicato dalle agenzie che varierà tra il 10% e il 15% che si riterrà di applicare in base all'esperienza professionale. Il valore/mq a cui si giungerà a conclusione dell'indagine effettuata sarà infine confrontato con i dati detratti dalle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare che ne confermerà la bontà dell'analisi.

Vedi ALL. 9 - SCHEDE COMPARABILI UTILIZZATI

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: GRIMALDI IMMOBILIARE, TECNOCASA, CIA, TECNOAFFARI, CHRONOCASA, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. ,Borsino immobiliare

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	131,00	31,80	112.136,64	112.136,64
				112.136,64 €	112.136,64 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

IMMOBILE REALIZZATO IN ASSENZA DI CONCESSIONE EDILIZIA, PER IL QUALE E' STATA EFFETTUATA ISTANZA DI SANATORIA A TUTTOGGI NON DEFINITA.	-10%	-11.213,66
		11.213,66 €

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: **€. 100.922,98**

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: **€. 10.092,30**

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: **€. 90.830,68**

data 10/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. DANIELA DE DOMENICO