



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

151/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Petrolo Paolo

CUSTODE:

avv. Antonio Tesoro

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Rossella Maria Freni



PEC: rossellamaria.freni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 151/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MESSINA via Nazionale 61, frazione Vill. Gesso , quartiere C.da Locanda, della superficie commerciale di **147,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in C.da Locanda Colonna area a vocazione prevalentemente agricola a circa 1.900 m. dal villaggio Gesso collegato ad esso tramite la Via Nazionale S.S. 113. Deriva dalle divisione di un unico fabbricato costituito da una parte abitativa e una stalla o magazzino che nel corso degli anni ha subito una serie di trasformazioni ed ampliamenti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1° p, ha un'altezza interna di m. 2,65/2,84 piano terra - 2.40/2.94 primo piano .Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 10, consistenza 8 vani, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale , piano: piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Via Nazionale Ovest: stradella vicinale Sud: part. 474 in [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,37 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.378,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile di proprietà [REDACTED] risulta libero



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/07/2024 a MESSINA ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo

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: € 0,00

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:

Il fabbricato non fa parte di un condominio ma si trova in area di tutela art. 134 lett.c D.lgs 42/04: i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/12/1996 a firma di Notaio Gaetano Parisi ai nn. 1016 di repertorio di repertorio, registrato il 23/12/1996 a Barcellona P.G. ai nn. [REDACTED] il 28/12/1996 a Messina ai nn. [REDACTED]. Il titolo è riferito solamente a edificio censito al foglio [REDACTED] del Comune di Messina part. [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/1978 fino al 09/12/1996), con atto stipulato il 09/12/1996 a firma di notaio Francesco Paolo Calapaj, registrato il 05/06/1978 a Messina ai nn. [REDACTED], trascritto il 15/06/1978 a Messina ai nn. [REDACTED] /10671.

Il titolo è riferito solamente a alla nuda proprietà del fabbricato censito al Catasto del Comune di Messina al foglio 84 part. 29 sub 5 trasformata in proprietà alla morte dei precedenti proprietari in data 12/12/1991

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La costruzione dell'intero fabbricato risulta antecedente al 1900 e con i dati in possesso (atti precedenti) dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Genio Civile e dell'Urbanistica del Comune di Messina non risultano progetti o sanatorie presentati a nome dei precedenti proprietari o dell'attuale.

Si presume un ampliamento e ristrutturazione intorno al 1967/1970 e successive modifiche effettuate senza alcuna autorizzazione, in quanto risulta depositato presso il Catasto del Comune di Messina una planimetria del 19/08/1968 per complessivi cinque vani, e una planimetria del 26/06/1995 per complessivi otto vani in cui sono presenti ampliamenti e sopraelevazione dichiarati completati 1970.

Tra i due accatastamenti si sono formalizzati tre atti : un atto di divisione del 1969 redatto dal Notaio Francesco Paolo Calapaj, in cui si descrive una porzione di fabbricato costituito da piano terra di un vano, un accessorio e un magazzino e un primo piano di un vano e accessorio (come rappresentato nella planimetria catastale depositata il 19/08/1968);

un atto di compravendita di nuda proprietà del 16/05/1978 redatto dallo stesso Notaio in cui la consistenza dell'immobile descritta è costituita da piano terreno e primo piano di vecchia costruzione rustica di complessivi cinque piccoli vani e w.c. ;

un atto di compravendita del 09/12/1996 redatto dal Notaio Parisi Gaetano in cui la consistenza descritta è costituita da piano terra e primo piano a cui si accede attraverso una scala interna e composta da ingresso, tre vani, cucina e w.c. al piano terra, e da tre vani e terrazzino al primo piano e in cui si dichiara che la costruzione del fabbricato risulta iniziata prima del 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DDR n. 686 del 2 settembre 2002, con successive variazioni, l'immobile ricade in zona A1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. CAPITOLO II - ZONE "A": DI INTERESSE CULTURALE E AMBIENTALE

Art. 31 - Definizione

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali



caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39.

Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art.30

Art. 32 - Zone A1: immobili di interesse storico, monumentale o ambientale

Le Zone A (A1, A2, A3) comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani e/o complessi edilizi che rivestono carattere storico-artistico di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Gli interventi sono comunque subordinati al preventivo Nulla Osta della competente Soprintendenza B.C.A. . Detto Nulla Osta non è necessario esclusivamente per gli interventi che non interessano in alcuna maniera parti esterne di edifici ricadenti all'interno delle zone A2 ed A3 e comunque non vincolati ai sensi della Legge 1089/'39.

Nelle Zone A sono ammesse destinazioni residenziali, ai sensi del precedente art.30

Piano paesaggistico adottato l'immobile ricade in zona PL11. Norme tecniche di attuazione ed indici:
BP_PL / Paesaggi_locali

- Nome - Rametta e Bauso
- Paesaggi Locali (codice) - PL11

Livello di tutela 1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: eliminazione di buona parte di un muro di spina al piano terra, realizzazione tramezzi e bagno al primo piano (normativa di riferimento: 105/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria e verifica statica

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

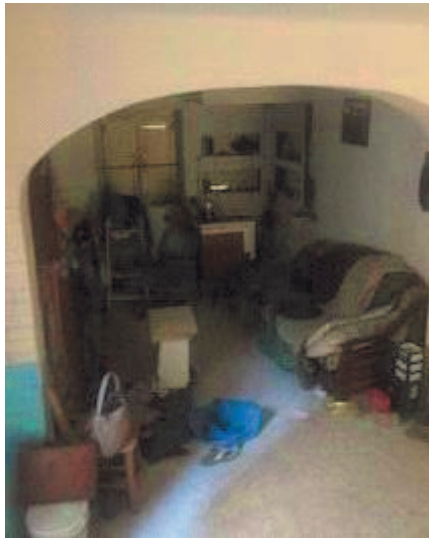
Costi di regolarizzazione:

- redazione progetto di sanatoria per modifiche interne: €2.500,00
- calcoli e verifiche statiche: €3.500,00
- Oblazione e oneri: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a alle modifiche interne





soggiorno demolizione muro di spina



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazioni interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- catastazione: €.670,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



corridoio primo piano



tramezzo con realizzazione bagno 1 piano



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE 61, FRAZIONE VILL. GESSO , QUARTIERE
C.DA LOCANDA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MESSINA via Nazionale 61, frazione Vill. Gesso , quartiere C.da Locanda, della superficie commerciale di **147,37** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile si trova in C.da Locanda Colonna area a vocazione prevalentemente agricola a circa 1.900 m. dal villaggio Gesso collegato ad esso tramite la Via Nazionale S.S. 113. Deriva dalle divisione di un unico fabbricato costituito da una parte abitativa e una stalla o magazzino che nel corso degli anni ha subito una serie di trasformazioni ed ampliamenti.

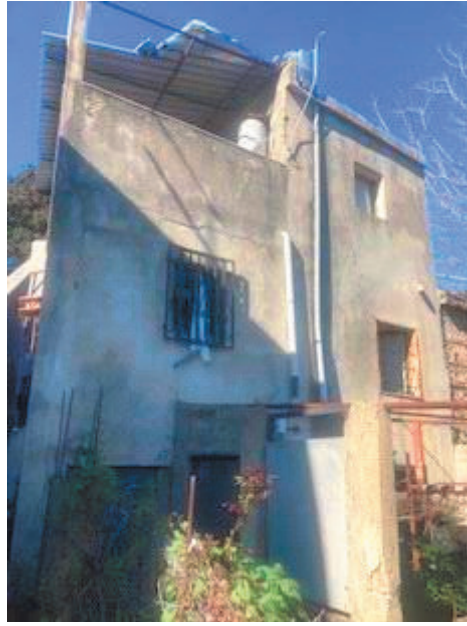
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T e 1° p, ha un'altezza interna di m. 2,65/2,84 piano terra - 2.40/2.94 primo piano .Identificazione catastale:

- foglio 84 particella 29 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, classe 10, consistenza 8 vani, rendita 198,32 Euro, indirizzo catastale: via Nazionale , piano: piano T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Via Nazionale Ovest: stradella vicinale Sud: part. 474

nel
1967.





al di sotto della media

al di sotto della media

nella media

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

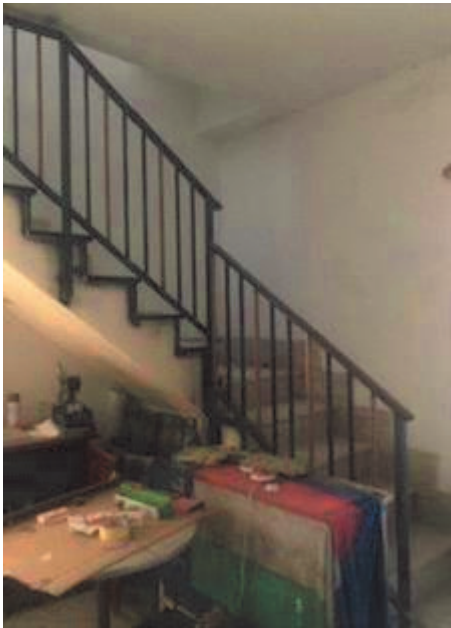
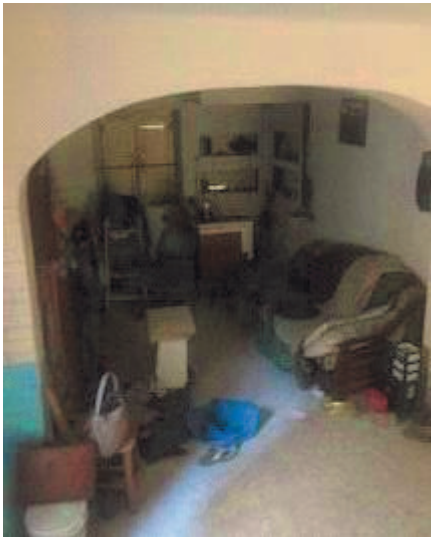


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è costituito da una casetta di antica costruzione in pietrame listato articolata su due piani collegati da una scala interna, con ampliamento effettuato negli anni '67/ '70 e successiva ristrutturazione.

Si sviluppa con una zona giorno al piano terra, con ingresso su ampio tinello e adiacente cucina e bagno, un salone realizzato a seguito dell'abbattimento del muro di spina tra due camere. Dal salone tramite una scala a giorno si accede al piano superiore costituito da tre camere, un bagno e un terrazzo a livello, coperto con struttura precaria in lamiera, sovrastante la cucina. All'immobile si accede da una stradella vicinale perpendicolare alla via Nazionale. L'immobile si presenta in stato di abbandono con evidenti infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura in più punti, con lo sfondellamento delle pignatte del solaio nella zona del bagno sito al primo piano.

Le finiture all'interno risultano datate e di tipo economico costituite, per la pavimentazione di tutti i locali tranne che per i bagni e cucina, da graniglia di marmo in cattivo stato di conservazione. La pavimentazione e i rivestimenti dei bagni e cucina sono in ceramica, la scala in c.a. presenta un rivestimento dei gradini con travertino e una ringhiera in ferro liscio. Le porte interne sono in tamburato di legno tipo mogano, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con scuri interni e vetro singolo, mentre il portone di ingresso risulta in legno. Non risulta presente impianto di riscaldamento, sono presenti: impianto idrico -sanitario ed impianto elettrico ma non risultano a norma. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, mentre i prospetti risultano intonacati ma non tinteggiati. La copertura risulta in parte a falda inclinata e in parte piana in laterocemento .





CLASSE ENERGETICA:



[258,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250423-083048-61058 registrata in data 23/04/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
corpo principale	141,00	x	100 %	=	141,00
corte, balconi, terrazza	18,20	x	35 %	=	6,37
Totale:	159,20				147,37



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 06/01/2025
Fonte di informazione: annuncio immobiliare immobiliare .it
Descrizione: immobile sito nel centro storico di gesso soluzione indipendente su due livelli da ristrutturare
Indirizzo: XXXXXXXXXX
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie: 15
Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 148,15 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 16.000,00 pari a 118,52 Euro/mq
Distanza: 2,000.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/03/2025
Fonte di informazione: annuncio immobiliare
Descrizione: casa indipendente su due livelli e terrazzo. L'immobile è suddiviso in due unità abitative di pari metratura, circa 122 mq commerciali ciascuna, collegate internamente da scala da rifinire.



Indirizzo: messina [REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 537,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 96.750,00 pari a 403,13 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 28/04/2023

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: piccolo appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di vecchia costruzione sito nel , posto su due livelli al piano terra e primo, composto da tre vani ed acc.

Indirizzo: Comune di Messina [REDACTED]

Superfici principali e secondarie: 153

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 65,36 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi (31/12/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo 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.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un 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 "Corpo", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparativi" (Comparativo 1, Comparativo 2, ecc.). Dopo avere effettuato uno studio del contesto di zona in cui è inserito l'immobile, al fine di individuare in quale segmento di mercato ricada, 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 "Corpo" per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del Corpo.

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 un



aggiustamento al prezzo dei comparativi è possibile individuare il valore di mercato dell’immobile oggetto della stima, vale a dire dell’immobile in esame.

Calcolo delle superfici commerciali

	Superfici coperte calpestabili	mq
PIANO T.	Soggiorno	26,68
	Ingresso/Tinello	18,81
	Cucina	7,75
	Bagno	3.22
	Superfici calpestabili 100%	56,46
	Superfici pareti perimetrali esterne misurate fino a 50cm pareti interne, muri in comune al 50%	20,31
	Totale p.t.	76,77
	Superfici scoperte	mq
	corte	3,59 x 0,35= 1,26
	Totale piano terra	78,03
PIANO PRIMO	Superfici coperte calpestabili	mq
	Camera 1	11,84
	Camera	8,54
	Camera	13,17
	Corridoio	4,15
	bagno	6,59
	Superfici pareti perimetrali esterne misurate fino a 50 cm, pareti interne, muri in comune al 50%	19,92
	Totale 1° piano	64,21
	Superfici scoperte	mq
	terrazza	12,33 x 0,35 = 4,32
	balcone	0,80 x 0,35 = 0,28
	balcone	1,5 x 0,35 = 0,53
	Totale 1° piano	69,34
	TOTALE	147,37

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	16.000,00	96.750,00	10.000,00



Consistenza	147,37	135,00	240,00	153,00
Data [mesi]	0	4,00	3,00	25,00
Prezzo unitario	-	148,15	537,50	65,36
stato di manutenzione	4,00	3,00	6,00	3,00
numero di affacci	3,00	3,00	3,00	2,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	26,67	161,25	16,67
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	65,36	65,36	65,36
stato di manutenzione		25.000,00	25.000,00	25.000,00
numero di affacci		5.000,00	5.000,00	5.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		16.000,00	96.750,00	10.000,00
Data [mesi]		106,67	483,75	416,67
Prezzo unitario		808,50	-6.054,25	-367,97
stato di manutenzione		25.000,00	-50.000,00	25.000,00
numero di affacci		0,00	0,00	5.000,00
Prezzo corretto		41.915,16	41.179,50	40.048,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **41.047,79**

Divergenza: 4,45% < **5%**

Validazione dei prezzi

È indicativo il calcolo della divergenza percentuale assoluta, che si ricava con la seguente formula:

$$D = \frac{P_{\max} - P_{\min}}{P_{\min}} \cdot 100$$

$$D = \frac{41.915,16 - 40.048,69}{40.048,69} \cdot 100 = 4,66\%$$

Una divergenza accettabile ai fini della presente valutazione.

Valore di stima

Si può quindi pensare di stimare il valore dell'immobile preso in esame con la media aritmetica tra i tre prezzi corretti ottenuti in precedenza. Cioè: €. 41.047,79

Conclusioni

Si conclude che il prezzo più probabile, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, è di 41.000,00 €.

Per la stima si è cercato di utilizzare un campione di immobili comparabili il più omogeneo e simile possibile all'immobile considerato, anche nei limiti della relativa scarsità di attività di compravendita nella zona oggetto di ispezione, confermata anche dal sito dell'Agenzia delle Entrate stessa. Al valore indicato vanno dedotte tutte le spese necessarie per l'adeguamento dell'immobile.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,37 x 278,54 = 41.048,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 41.048,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 41.048,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima è stata effettuata con la metodologia Market Comparison Approach, MCA, cercando di utilizzare abitazioni che presentino caratteristiche quanto più possibile analoghe a quelle dell'immobile preso in considerazione.

Questo metodo infatti permette di fare affidamento sui prezzi di vendita di abitazioni vicine per ricavare in maniera attiva il possibile valore di stima ricercato.

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: Nazionali e locali: Re max, Crea Casa , Promo service, Crea Casa,, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate - 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	villetta a				
	schiera	147,37	0,00	41.048,44	41.048,44
	laterale				
				41.048,44 €	41.048,44 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 9.670,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.378,44



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:	€. 3.137,84
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:	€. 240,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.000,00

data 17/05/2025

il tecnico incaricato
Rossella Maria Freni

