TRIBUNALE DI MESSINA

LOCALITA'

SANTA TERESA DI RIVA

OGGETTO

PROCEDURA ESECUTIVA N°61/2026 R.G.E.

XXXXXXXXXXXX

CREDITORE PROCEDENTE

XXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXX

DEBITORI ESECUTATI

Ing. Filippo Gullo MRICS

Via Uccelliera is.438/A n°1

98121 Messina

Mail: filippo.gullo@icloud.com

Pec: filippo.gullo@ingpec.eu

rev™ Recognised European Valuer
Filippo Gullo
REV-IT/IsIVI/2022/57
TEGoVA

DATA	DESCRIZIONE DOCUMENTO
01/07/2026	RELAZIONE DI STIMA

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

(art. 173-bis disp. att. come novellato dal D.L. 27/06/2015 conv. dalla L. 06/08/2015 n°132)

Ill.ma Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo, Giudice delle esecuzioni presso il Tribunale di Messina – II Sezione Civile.

A) Premessa

La Dott.ssa Maria Carmela D'Angelo nominava me sottoscritto Ing. Filippo Gullo, con studio in Messina Via Uccelliera is.438/A n.1, esperto nel procedimento n°61/2026 Ruolo Generale delle Esecuzioni disponendo che lo scrivente proceda preliminarmente alla verifica della completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. ed alla successiva redazione della relazione di stima secondo il disposto dell'art. 173 bis di cui alla Legge 06/08/2015.

B) Verifica documentazione art.567 - comma 2 c.p.c.

In atto, nei fascicoli di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente, esiste la certificazione notarile sostitutiva dell'ipocastale la quale, sulla scorta dei registri immobiliari, attesta il diritto di piena proprietà, sui beni siti in Santa Teresa di Riva, identificati in catasto fabbricati e secondo le quote così come specificato nella tabella seguente:

COMUNE	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	DIRITTO REALE PIGNORATO
SANTA TERESA DI RIVA	9	893	1	AUTORIMESSA	C/6	70	S1	VIA SPARAGONA'	PIENA PROPRIETA' INDIVISA (1/3) IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI TRA I DEBITORI
SANTA TERESA DI RIVA	9	893	3	UNITA' RESIDENZIALE	A/4	77	I	VIA SPARAGONA'	PIENA PROPRIETA' (1/1) IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI TRA I DEBITORI
SANTA TERESA DI RIVA	9	893	5	LASTRICO SOLARE	F/5		III	VIA SPARAGONA'	PIENA PROPRIETA' INDIVISA (1/2) IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI TRA I DEBITORI

Nella certificazione è inoltre riportata la provenienza dei beni comprensiva delle formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili esecutati sono:

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

a. Atto di pignoramento immobiliare del 25/03/2026 a favore di XXXXXXXXXXXXX, trascritto presso L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Messina, in data 29 Aprile 2026 ai numeri 12097/9521 contro XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, entrambi in regime di comunione dei beni, per la quota di 1/1 sul diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Santa Teresa di Riva identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n°9 – particella 983 sub 3 (Appartamento), per la quota di 1/2 sul diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Santa Teresa di Riva identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n°9 – particella 983 sub 5 (lastrico solare) e per la quota di 1/3 sul diritto di piena proprietà sull'immobile sito in Santa Teresa di Riva identificato in Catasto Fabbricati al Foglio n°9 – particella 983 sub 1 (Autorimessa).

Dalla documentazione depositata nel fascicolo telematico, è accertabile la continuità ultraventennale ed è quindi attestabile la completezza della documentazione di cui all'articolo in epigrafe.

I beni esecutati, così come prima evidenziato, sono pignorati parte per intero (Appartamento sub 3) e parte pro-quota (Autorimessa sub 1 e Lastrico Solare sub 5) con questi ultimi non comodamente divisibili.

Con riferimento alla vendita, considerata altresì la non suscettibilità di una comoda e razionale divisione, lo scrivente ha individuato un Lotto Unico omogeneo come da sottostante tabella:

COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESTINAZIONE D'USO	CATEGORIA CATASTALE	SUPERFICIE CATASTALE (Mq)	PIANO	INDIRIZZO CATASTALE	QUOTA PIGNORATA DA PORRE IN VENDITA
LOTTO UNICO	9	893	1	AUTORIMESSA	C/6	70	S1	VIA SPARAGONA'	**1/3**
	9	893	3	UNITA' RESIDENZIALE	A/4	77	I	VIA SPARAGONA'	**1/1**
	9	893	5	LASTRICO SOLARE	F/5		III	VIA SPARAGONA'	**1/2**

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

C) Punti di cui all'art.173 – bis disp. att. c.p.c.

1-2) Il LOTTO UNICO è costituito da:

- Unità immobiliare destinata ad autorimessa (piano seminterrato **Sub 1**);
- Unità immobiliare a destinazione residenziale (**Sub 3**) posizionata al piano primo (seconda elevazione f.t.);
- Lastrico solare (**Sub 5**) collocato al piano terzo (quarta elevazione f.t.).

I suddetti beni sono posizionati all'interno di un fabbricato a avente complessivamente quattro elevazioni fuori terra sito in Via Sparagonà, zona semicentrale del Comune di Santa Teresa di Riva, limitrofa alla Strada Statale n°114 ed al nucleo del centro abitato. Sono altresì comprese pro-quota le porzioni comuni quali ingresso, scale e rampe di accesso. L'epoca di realizzazione del fabbricato, da quanto potuto desumere dagli atti visionati, risulta essere della fine degli anni Ottanta. La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai di piano e copertura in latero cemento. L'unità immobiliare destinata a civile abitazione (**sub 3**), versante in sufficiente stato d'uso e manutentivo, ha l'accesso da scala condominiale ed è composta da corridoi, tre camere, un w.c. ed un soggiorno-cucina con terrazza e due balconi aggettanti uno sulla Via Sparagonà (prospetto principale) e l'altro su proprietà privata altra ditta (retro prospetto). Il balcone lungo la via pubblica presenta una modesta chiusura precaria a tutt'altezza in alluminio e vetri mentre quello aggettante sulla proprietà altra ditta, previa chiusura di una finestra ed alla eliminazione del previsto infisso, è stato chiuso interamente con muretti e struttura in alluminio e lo

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

spazio così ricavato, è stato destinato a cucina abitabile. L'appartamento presenta le normali dotazioni impiantistiche tipiche delle unità residenziali senza impianto di riscaldamento e relativa caldaia e con produzione di acqua calda sanitaria mediante scaldabagno.

L'unità confina, all'interno dell'edificio, esclusivamente con vano scala comune in quanto il fabbricato non comprende al suo interno, per il piano considerato, altre unità immobiliari.

L'unità indicata con il **sub 1**, destinata ad autorimessa, è costituita da un ampio vano adibito appunto ad ospitare i veicoli oltre a ripostiglio ed un piccolo w.c; all'atto del sopralluogo, una parte del parcheggio era stata chiusa con tramezzi ottenendo un ulteriore vano ripostiglio. L'accesso avviene da Via Sparagonà tramite rampa d'accesso mentre riguardo i confini, essa è limitrofa al sub 6 (BCNC) e confina con sub 7 altra ditta.

In ultimo, l'unità indicata con il **sub 5**, afferisce ad un lastrico solare il cui accesso avviene da rampa scala comune protetta da idoneo torrino da cui è possibile sbarcare nel terrazzo de quo.

Per la completa identificazione catastale del lotto e dei relativi confini, si rimanda agli elaborati catastali allegati alla presente relazione.

Con riferimento alle caratteristiche distributive delle unità immobiliari, per maggiore chiarezza e dettaglio, si rimanda alle allegate planimetrie catastali.

3)Riguardo lo stato di occupazione/detenzione dei beni pignorati, all'atto dei sopralluoghi, risultavano per le quote di competenza, in uso e detenzione della parte debitrice.

4-5) Da quanto risulta allo scrivente, non esistono formalità, vincoli

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

od altri oneri gravanti sui beni al di fuori della presente procedura.

6) Il fabbricato di cui fanno parte le unità pignorate è stato realizzato in forza della Concessioni Edilizie n°814/88, n°1219/95, n°1376/97 e successiva C.E. in sanatoria n°828/2009.

Occorre precisare che alcune delle C.E. riguardano interventi non afferenti alle unità pignorate.

In sede di sopralluogo, si è potuto riscontrare, in difformità ai titoli edilizi, quanto segue:

Al piano seminterrato (autorimessa Sub 1):

- Chiusura di parte dello spazio destinato ad autorimessa con tramezzi al fine di ottenere altro vano ripostiglio oltre quello esistente.

Al piano primo (abitazione Sub 3):

- Chiusura del balcone posto sul retro prospetto con muratura contestualmente alla eliminazione dei previsti infissi con destinazione dello spazio ricavato a cucina abitabile (aumento della superficie calpestabile e della volumetria);
- Chiusura, con struttura in alluminio, di parte del balcone posto sul prospetto principale con l'ottenimento di un locale deposito e lavanderia.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

7) Per una regolarizzazione di quanto evidenziato al punto 6), si precisa quanto segue:

Con riferimento al piano seminterrato, sarà possibile presentare idonea CILA in sanatoria e successivo aggiornamento DOCFA con costi complessivi tra oneri comunali, catastali e professionali stimabili in 2.000,00 €.

Riguardo quanto accertato in difformità al piano primo (abitazione sub

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

3), secondo quanto potuto verificare presso i competenti uffici comunali, gli stessi non sono suscettibili di sanatoria in quanto rappresentano un aumento di cubatura e di superficie calpestabile abitabile e pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi con un costo quantificabile approssimativamente in 5.000,00 €.

8) I beni pignorati non sono gravati da censi, livelli o usi civici.

9) Con riferimento ai beni esecutato, da informazioni assunte in sede di sopralluogo, non esiste condominio costituito.

D) Determinazione del valore (art. 568 c.p.c.)

La base di valore adottata è quella del valore di mercato definito come *"l'ammontare stimato al quale un'attività od una passività dovrebbe essere ceduta alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo una adeguata attività di commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo consapevole, informato e senza coercizioni".* **(Red Book RICS 2025)**

Con riferimento all'art. 568 c.p.c., partendo dal valore di mercato, si è fatto riferimento ad un valore cosiddetto di "Vendita Forzata", inferiore a quello di mercato, in quanto nelle vendite giudiziarie vengono a mancare tutti quei presupposti che sono alla base di una libera contrattazione tra potenziali acquirenti e venditore tipiche di una normale compravendita.

Le superfici commerciali delle unità immobiliari di cui al costituito Lotto unico, sono riportate nelle tabelle seguente.

COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ABITABILE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE AREE SCOPERTE (BALCONI/TERRAZZA) Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE PERTINENZE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	QUOTA PIGNORATA	SUPERFICIE COMMERCIALE QUOTA PIGNORATA Mq
LOTTO UNICO	9	893	1	C/6	AUTORIMESSA	0	100%	0	0%	80	40%	1/3	10,67
	9	893	3	A/4	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	69	100%	29	30%	0%	40%	1	77,70
	9	893	5	F/5	LASTRICO SOLARE	0	100%	100	20%	0%	40%	1/2	10,00
											TOTALI		98,37

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

Si puntualizza che la valutazione viene effettuata nelle condizioni in cui si trova l'immobile senza considerare usi alternativi più redditizi od interventi di riqualificazione e/o miglioramento delle attuali condizioni manutentive.

La metodologia di stima del valore di mercato adottata è stata quella dell'approccio di mercato (Market Approach) che consente di determinare il più probabile valore di mercato del cespite da valutare, tramite la rilevazione sul mercato di prezzi di immobili simili (comparable) poi opportunamente aggiustati per riportarli nelle condizioni dell'immobile subject da valutare. Nel metodo comparativo la valutazione avviene confrontando il bene con altri che sono oggetto di transazione sul mercato di riferimento e che rispondono ai criteri di valutazione dello specifico aspetto di valore considerato.

Tale metodo consente la determinazione del valore di mercato mediante l'analisi dei prezzi di beni confrontabili con quello di riferimento.

I fattori da considerare ai fini dell'esame di attendibilità dei beni di confronto sono:

- la loro localizzazione confrontata con quella del bene da valutare;
- il grado di obsolescenza – fisica, tecnica ed economica;
- le caratteristiche tecniche ed economiche dei beni comparabili;
- il numero di transazioni confrontabili.

Per la suddetta attività valutativa si è fatto ricorso alle fonti dirette ed a quelle indirette.

Le fonti dirette, chiamate anche fonti primarie, sono rappresentate dagli operatori che partecipano direttamente al processo di scambio avendo quindi a disposizione dati sulle unità immobiliari e del mercato di zona in generale quali ad esempio prezzi di vendita.

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

Rientrano in questa categoria, ad esempio, gli agenti immobiliari e gli intermediari in generale. Le fonti indirette o secondarie, sono costituite da operatori che, pur non partecipando direttamente al processo di scambio, elaborano le informazioni disponibili sul mercato; rientrano in questa categoria le società specializzate, i centri studi, le società di valutazione e l'Agenzia delle Entrate.

A seguire, secondo quanto specificato al superiore paragrafo, sono stati quindi reperiti degli "*asking price*", assunti come comparables i cui valori di vendita sono stati adeguati mediante dei correttivi di LOCALIZZAZIONE, QUALITA' e SCONTISTICA (relativa alla fase di trattativa di una compravendita), per riportarli nelle condizioni dell'Immobile di cui alla presente Valutazione. Si riporta di seguito la tabella delle quotazioni dei valori immobiliari relativi al segmento di mercato dei beni oggetto di pignoramento effettuata dal centro studi Scenari Immobiliari e dall'Agenzia dell'Entrate.

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4,7	6,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	880	1250	L	4,3	6,3	L
Box	NORMALE	520	780	L	5	7,4	L

Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

DATI AGGIORNATI A GENNAIO 2026

Santa Teresa Di Riva
Città metropolitana di Messina
MICROZONA: Territorio Comunale

Real Value
IL DATABASE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

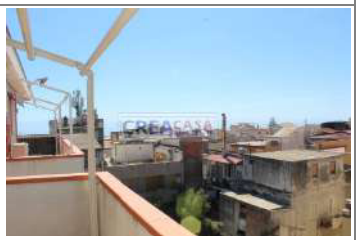
ABITAZIONI USATE

Periodo	Prezzi (€/mq)			Canoni (€/mq/anno)		
Anno	MIN	MAX	VMF	MIN	MAX	VMF
2025	750	1.800	1.400	22	63	45

Fonte: Società Scenari Immobiliari

Per il segmento RESIDENZIALE si riporta di seguito la tabella di valutazione con indicati i comparativi adottati ai fini della stima.

ALLEGATO MCA - UNITA' IMMOBILIARI - SANTA TERESA DI RIVA (ME) LOTTO UNICO

COMP 1		**INDIRIZZO**	**SANTA TERESA DI RIVA - Via Sparagonà**	
		AGENZIA	UTENTE PRIVATO	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	75
		ASKING PRICE	Euro/mq	867
			Euro	**65.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	12%
		REQUESTED	**Euro**	**57.200**
		LOCALIZZAZIONE	-10%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	-10%	
		Euro/mq	**618**	
COMP 2		**INDIRIZZO**	**SANTA TERESA DI RIVA - Residence San Francesco**	
		AGENZIA	ReMax	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	63
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.016
			Euro	**64.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	8%
		REQUESTED	**Euro**	**58.880**
		LOCALIZZAZIONE	10%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	-25%	
		Euro/mq	**771**	
COMP 3		**INDIRIZZO**	**SANTA TERESA DI RIVA - Via Sparagonà**	
		AGENZIA	CREACASA	
		FUNZIONE	UNITA' IMMOBILIARE	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	mq	60
		ASKING PRICE	Euro/mq	1.750
			Euro	**105.000**
		SCONTO PROPOSTA	%	12%
		REQUESTED	**Euro**	**92.400**
		LOCALIZZAZIONE	-15%	
		QUALITA' / DIMENSIONE	-20%	
		Euro/mq	**1.047**	
MEDIA 3 COMP.		**Euro/mq (arrotondato)**	**800**	

Pagina 1

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

Pertanto, avremo un valore di mercato unitario e complessivo della quota pignorata come di seguito rappresentato:

COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ABITABILE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE AREE SCOPERTE (BALCONI/TERRAZZA) Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE PERTINENZE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	QUOTA PIGNORATA	SUPERFICIE COMMERCIALE QUOTA PIGNORATA Mq	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/Mq	VALORE DI MERCATO QUOTA PIGNORATA €/Mq
LOTTO UNICO	9	893	1	C/6	AUTORIMESSA	0	100%	0	0%	80	40%	1/3	10,67	800,00 €	8.533,33 €
	9	893	3	A/4	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	69	100%	29	30%	0%	40%	1	77,70	800,00 €	62.160,00 €
	9	893	5	F/5	LASTRICO SOLARE	0	100%	100	20%	0%	40%	1/2	10,00	800,00 €	8.000,00 €
											TOTALI		98,37		78.693,33 €

Sinteticamente: $V_{\text{Mercato quota pignorata}} = 78.693,33$ €;

VALORE DI VENDITA FORZATA

Per definire il valore di vendita forzata, che altri non è, secondo le Linee Guida emanate dall'ABI sulla valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), che un valore di mercato con assunzioni, si determineranno gli adeguamenti e le correzioni necessarie, tenendo conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, applicando pertanto una riduzione, al netto delle detrazioni dovute alla regolarizzazione, rispetto al valore di mercato sopra individuato, del **10%**, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

Considerate le seguenti situazioni:

- stato d'uso e manutenzione (già considerati nella stima);
- lo stato di possesso (nessuna situazione opponibile);
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili con la presente procedura (non presenti);
- spese condominiali insolute: nessun condominio esistente;
- eventuale mancata immediata disponibilità dell'immobile alla data di aggiudicazione;
- eventuali diverse modalità fiscali tra gli acquisiti a libero mercato

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

e gli acquisti in sede di vendita forzata;

- mancata operatività della garanzia per eventuali vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita forzata;
- differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possano intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione; si applica una riduzione del **10%** come già in precedenza specificato. Il Valore di vendita Forzata viene determinato decurtando dal valore di mercato del diritto reale pignorato i costi di regolarizzazione urbanistico/edilizia e/o ripristini ed una percentuale (10%) dovuta alla mancanza di garanzie/vizi.

Si riporta la tabella riassuntiva nella quale viene esplicitati il valore di mercato e quello di vendita forzata da porre a base nelle successive operazioni di vendita.

COMUNE DI SANTA TERESA DI RIVA	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE ABITABILE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE AREE SCOPERTE (BALCONI/TERRAZZA) Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	SUPERFICIE PERTINENZE Mq	COEFF. RAGGUAGLIO %	QUOTA PIGNORATA	SUPERFICIE COMMERCIALE QUOTA PIGNORATA Mq	VALORE DI MERCATO UNITARIO €/Mq	VALORE DI MERCATO QUOTA PIGNORATA €/Mq	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE/RIPRISTINI PRO-QUOTA (€)	DECURTAZIONE (10%) PER MANCANZA DI GARANZIA E VIZI (€)	VALORE DI VENDITA FORZATA QUOTA PIGNORATA (€)
LOTTO UNICO	9	893	1	C/6	AUTORIMESSA	0	100%	0	0%	80	40%	1/3	10,67	800,00 €	8.533,33 €	700,00 €	783,33 €	7.050,00 €
	9	893	3	A/4	UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE	69	100%	29	30%	0%	40%	1	77,70	800,00 €	62.160,00 €	5.000,00 €	5.716,00 €	51.444,00 €
	9	893	5	F/5	LASTRICO SOLARE	0	100%	100	20%	0%	40%	1/2	10,00	800,00 €	8.000,00 €	0,00 €	800,00 €	7.200,00 €
											TOTALI		98,37		78.693,33 €	5.700,00 €	7.299,33 €	65.694,00 €

In sintesi avremo i seguenti valori relativi alle quote pignorate:

$V_{Mercato\ quota\ pignorata}$ = 78.693,33 €;

Costi di regolarizzazione/ripristini pro-quota = 5.700,00 €;

Decurtazione del 10% per mancanza di garanzie e vizi = 7.299,33 €;

Valore di vendita forzata della quota pignorata = 65.694,00 €.

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

Dichiarazioni

In applicazione e conformità agli Standard di Valutazione Globali della RICS e degli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) il valutatore dichiara che:

-la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

-le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;

-il valutatore non ha alcun interesse verso il bene 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 e collocato l'immobile;

-il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione in atti della procedura; ne il valutatore ne altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata. Il fruitore finale è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Il presente rapporto è conforme agli Standard di Valutazione Globali Red Book 2025 comprensivi degli International Valuation Standards (IVS) ed alle linee ABI per la Valutazione degli immobili sottostanti a crediti inesigibili.

È vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3

contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, se non ai fini della procedura esecutiva in questione.

L'Esperto del G.E.
Ing. Filippo Gullo

ALLEGATI

Documentazione Fotografica

Documentazione catastale

Firmato Da: FILIPPO GULLO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6dc4c8078252622e4dbe7650ffe12dd3