



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Domenico Armaleo

CUSTODE:

Dott. Andrea Vadalà

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MAURIZIO RELLA

CF-RLLMRZ59M21F158J

con studio in MESSINA (ME) VIA XXIV MAGGIO, 87

telefono: 0906406388

email: archrella@tiscali.it

PEC: maurizio.rella@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2020

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

A appartamento a ROMETTA VIA PROVINCIALE S.CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà _____

Sulla Via Provinciale S. Cono al N° 76 si trova l'ingresso all'immobile, a cui si accede tramite un portone in legno, destinato ad appartamento distribuito su tre livelli della ditta _____

Al piano terra, proprio di fronte all'ingresso, troviamo una scala interna a una rampa che conduce al Primo Piano e sempre dal Piano terra si scende al Piano Seminterrato utilizzato come Cantina.

La copertura del fabbricato è a tetto con struttura in legno rivestito in tegole, mentre la parte posteriore che si affaccia sui terreni di cui al corpo B e corpo C è a terrazzo.

La facciata sia anteriore che posteriore è intonacata ma priva di finitura.

Le condizioni dei tre livelli sono notevolmente differenti, mentre al Piano terra ci troviamo in un appartamento in parte ristrutturato, al piano superiore le condizioni sono pessime con il disfacimento del vano bagno e le pareti non pitturate recentemente. stessa cosa può dirsi per il piano Seminterrato, dove tutto è stato lasciato al rustico in pessime condizioni.

Il pavimento dell'immobile al piano terra è in parte in ceramica, in parte in graniglia di marmo, al piano Primo Piano in ceramica con piastrelle in parte dismesse, al Piano Seminterrato in Battuto di Cemento e alcune parti piastrelate in ceramica e cotto.

Al Piano Terra I muri laterali sono tinteggiati con pittura colorata, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone bianco ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di mediocre fattura fino all'altezza di mt. 2,20.

Gli infissi interni sono in legno di media fattura.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con avvolgibili. Tutti gli infissi, sia interni che esterni sono in pessime condizioni, ad eccezione della parte al Piano terra parzialmente ristrutturata in cui gli infissi sono stati in parte rimessi in sesto.

Il vano bagno al piano terra è dotato di vaso e bidet di media qualità, sprovvisto di lavabo ma con impianto predisposto, mentre il bagno al primo piano è provvisto di lavandino, vaso e bidet di scarsa fattura in cui si notano calcinacci e parti notevolmente degradate e non risulta usufruibile.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, ma privo di erogazione di gas metano. Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene con tubazione collegata alla fognatura comunale.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, delle dotazioni e dei vari impianti, può ritenersi mediamente scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 298 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. CONO, piano: T-1-S1, intestato a _____, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 14/05/2007, ROGANTE Not. Mario Liotta- Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Via S. Cono, Con Fabbricati altre ditte e con terreno stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.

B terreno agricolo a ROMETTA VIA PROVINCIALE S.CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_____)



Terreno di pertinenza all'immobile di cui al corpo 1, distinto nel catasto terreni del Comune di Rometta nel foglio 17 part. 299 la coltura indicata è seminativo 2 cl. di are 0,62, trattasi di un terreno pianeggiante a cui si accede dal piano seminterrato del fabbricato, confinante con fabbricato stessa ditta, con terreno di cui al corpo 3, catastato al Fg. 17 part. 1404, e con fabbricati e terreni altre ditte.

La forma risulta regolare, tendenzialmente pianeggiante e con varie plantumazioni di tipo arboreo, ma non mancano piante di vario tipo, prevalentemente di tipo seminativo.

Urbanisticamente risulta ricadere interamente in zona territoriale omogenea "B" del tipo "B-1" con destinazione d'uso principale Residenziale, secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica del 26/03/2007 allegato all'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 62, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: CONTRADA S. CONO, piano: T, intestato a _____, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2007- ROGANTE NOT. Liotta Mario - Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Fabbricato Stessa Ditta, Terreni altre ditte e terreno stessa ditta.

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente SEMINATIVO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: NON PRESENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON PRESENTI, arboree: NON PRESENTI, di selvicoltura: NON PRESENTI il terreno

C terreno agricolo a ROMETTA VIA PROVINCIALE S. CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di 350,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_____)

Terreno di pertinenza all'immobile di cui al lotto 1, distinto nel catasto terreni del Comune di Rometta nel foglio 17 part. 1404 la coltura indicata è Vigneto 3 cl. di are 3,50, trattasi di un terreno pianeggiante a cui si accede dal piano seminterrato del fabbricato, attraverso il terreno indicato al Fg. 17 part. 299, indicato come lotto 2, confinante con terreno catastato al Fg. 17 part. 299 e terreni altre ditte.

La forma risulta regolare, tendenzialmente pianeggiante e con varie plantumazioni di tipo erboreo, ma non mancano piante di vario tipo, prevalentemente di tipo seminativo.

Urbanisticamente risulta ricadere per la maggior parte in zona territoriale omogenea "SP- Servizi pubblici" del tipo "I-O - Istruzione dell'Obbligo" , e in piccolissima parte in Zona Territoriale Omogenea "G2- Verde di Rispetto" secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica del 26/03/2007 allegato all'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1404 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 03, superficie 350, reddito agrario 1,27 €, reddito dominicale 2,71 €, indirizzo catastale: Contrada S. Cono, intestato a _____ derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2007- ROGANTE NOT. Liotta Mario - Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Terreno stessa ditta, Terreni altre ditte

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente VIGNETO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON PRESENTI, arboree: PRESENTE, di selvicoltura: NON PRESENTI il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

660,00 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.666,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.916,10
Data della valutazione:	10/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile risulta disabitato anche se alla data del sopralluogo il Debitore Esecutato, [REDACTED], di fatto è residente nell'immobile di cui al corpo A. I terreni di cui ai corpi B e C sono coltivati in maniera accurata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/05/2007 a firma di NOTAIO LIOTTA MARIO ai nn. 64400/10776 di repertorio, iscritta il 16/05/2007 ai nn. R.P.6062, R.G. 21014, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 170000.
Importo capitale: 85000.
Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/10/2020 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Messina ai nn. 2291 di repertorio, trascritta il 13/11/2020 a Messina ai nn. rp.19431 R.G. 28159, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di Not. Mario Liotta ai nn. 64399/10775 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 ai nn. R.G. 21013 R.P. 12330

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

([REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto successione (dal 17/01/1994 fino al 14/05/2007), con atto stipulato il 14/05/2007 a firma di Not. Mario Liotta ai nn. 64399/10775 di repertorio, trascritto il 05/02/2021 ai nn. R.P. 2234, R.G. 2926.

Il titolo è riferito solamente a Atto per Causa di morte, Accettazione Tacita di Eredità

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Fabbricato individuato al Fg. 17 part. 298 ricade in zona B, il terreno individuato al Fg. 17 part.299 ricade in zona B1 con destinazione d'uso principale Residenziale, mentre il terreno individuato al Fg 17, part. 1404 risulta ricadere per la maggior parte in zona "SP- Servizi Pubblici" del Tipo "Istruzione dell'Obbligo", per una piccolissima parte in zona Territoriale Omogenea "G2-Verde di Rispetto" e per la rimanente minor parte, su strada di previsione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN ROMETTA VIA PROVINCIALE S. CONO 76, FRAZIONE S. CONO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROMETTA VIA PROVINCIALE S. CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di **248,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_____)
Sulla Via Provinciale S. Cono al N° 76 si trova l'ingresso all'immobile, a cui si accede tramite un portone in legno, destinato ad appartamento distribuito su tre livelli della ditta _____

Al piano terra, proprio di fronte all'ingresso, troviamo una scala interna a una rampa che conduce al Primo Piano e sempre dal Piano terra si scende al Piano Seminterrato utilizzato come Cantina.

La copertura del fabbricato è a tetto con struttura in legno rivestito in tegole, mentre la parte posteriore che si affaccia sui terreni di cui al corpo B e corpo C è a terrazzo.

La facciata sia anteriore che posteriore è intonacata ma priva di finitura.

Le condizioni dei tre livelli sono notevolmente differenti, mentre al Piano terra ci troviamo in un appartamento in parte ristrutturato, al piano superiore le condizioni sono pessime con il disfacimento del vano bagno e le pareti non pitturate recentemente. stessa cosa può dirsi per il piano Seminterrato, dove tutto è stato lasciato al rustico in pessime condizioni.

Il pavimento dell'immobile al piano terra è in parte in ceramica, in parte in graniglia di marmo, al piano Primo Piano in ceramica con piastrelle in parte dismesse, al Piano Seminterrato in Battuto di Cemento e alcune parti piastrelate in ceramica e cotto.

Al Piano Terra I muri laterali sono tinteggiati con pittura colorata, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone bianco ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di mediocre fattura fino all'altezza di mt. 2,20.

Gli infissi interni sono in legno di media fattura.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio con avvolgibili. Tutti gli infissi, sia interni che esterni sono in pessime condizioni, ad eccezione della parte al Piano terra parzialmente ristrutturata in cui gli infissi sono stati in parte rimessi in sesto.

Il vano bagno al piano terra è dotato di vaso e bidet di media qualità, sprovvisto di lavabo ma con impianto predisposto, mentre il bagno al primo piano è provvisto di lavandino, vaso e bidet di scarsa fattura in cui si notano calcinacci e parti notevolmente degradate e non risulta usufruibile.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico, ma privo di erogazione di gas metano. Lo smaltimento delle acque bianche e nere avviene con tubazione collegata alla fognatura comunale.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, delle dotazioni e dei vari impianti, può ritenersi mediamente scarso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 298 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 10 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA S. CONO, piano: T-1-S1, intestato a _____, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) DEL 14/05/2007, ROGANTE Not. Mario Liotta- Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Via S. Cono, Con Fabbricati altre ditte e con terreno stessa ditta.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930.





Vista Piano Cantinato



Vista Vano Piano Terra



Vista Camera al Piano Terra



Scala interna che conduce al Primo Piano



Vista Vano al Primo Piano



Vista Vano Bagno al primo Piano



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ROMETTA MAREA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA FABBRICATO DALLA VIA PROVINCIALE S. CONO



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 299

SERVIZI

asilo nido	scario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	scario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scario	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 20 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a due ante realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:



balconi: costruiti in cemento armato

mediocre ★★☆☆☆☆

scale interne: a rampa unica realizzate in cemento armato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

copertura: tetto costruita in cemento armato e copertura a tegole

nella media ★★☆☆☆☆



VISTA FABBRICATO DALLA VIA PROVINCIALE S. CONO



VISTA DAL TERRAZZO DEL PRIMO PIANO



VISTA PAVIMENTI E INFISSI NEL VANO AL PRIMO PIANO

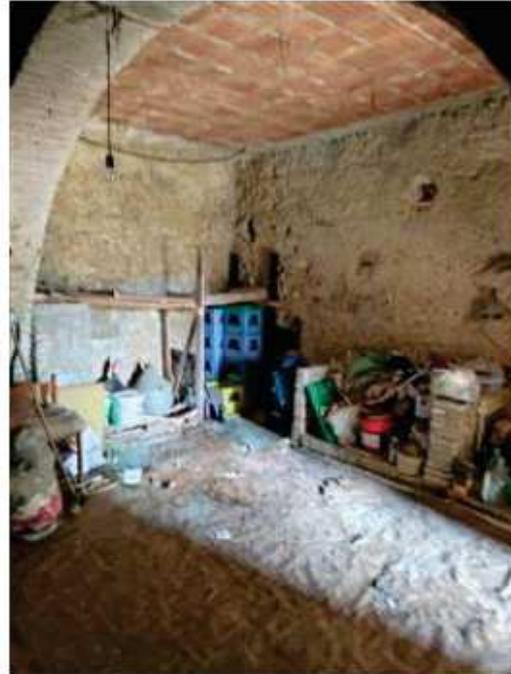


VISTA SCALA INTERNA DI ACCESSO AL PRIMO PIANO DALLA VIA PROVINCIALE S. CONO





VISTA VANO AL PIANO TERRA CON SOSTITUZIONE
PAVIMENTO E PITTURAZIONE PARETI



VISTA VANO CANTINA NEL PIANO SEMINTERRATO

CLASSE ENERGETICA:



[175,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20221209-083076-60241 registrata in data
09/12/2022

CONSISTENZA:

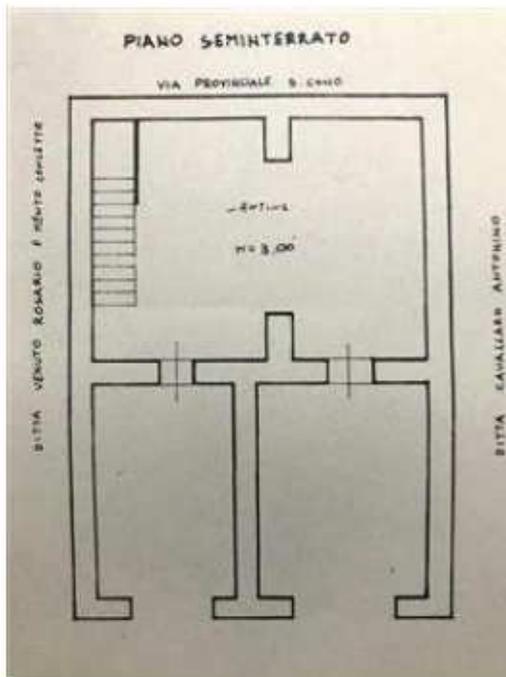
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

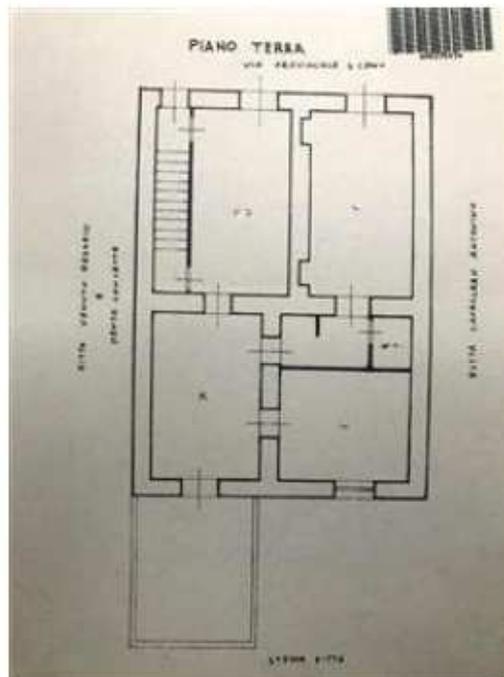
descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	194,00	x	100 %	=	194,00
CANTINA	62,00	x	50 %	=	31,00
PORTICATO	48,00	x	35 %	=	16,80
TERRAZZE E BALCONI	24,80	x	25 %	=	6,20
Totale:	328,80				248,00



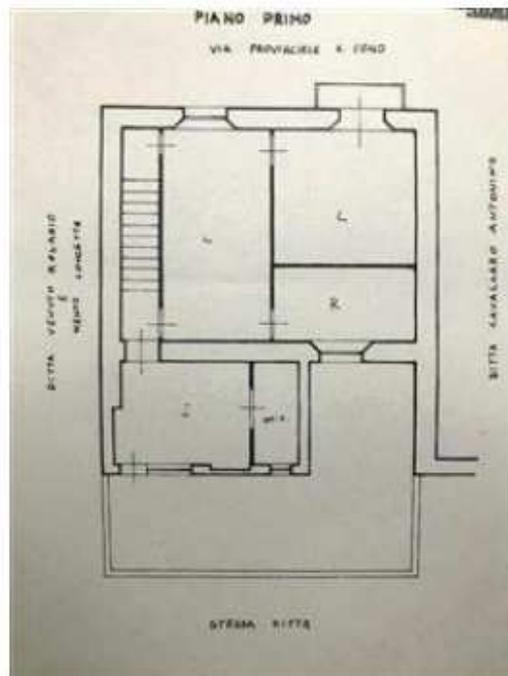
Espropriazioni immobiliari N. 205/2020
promossa da: _____



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: FABBRICATO CON LE STESSE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

Indirizzo: VIA PROVINCIALE S. CONO

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 200,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: FABBRICATO CON STESSE CARATTERISTICHE

Indirizzo: VIA PROVINCIALE S. CONO N°19

Superfici principali e secondarie: 200

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 160,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (06/09/2022)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 820,00

BORSINO IMMOBILIARE (06/09/2022)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 732,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'accurata indagine di mercato effettuata secondo Agenzia delle Entrate, banca dati delle Quotazioni Immobiliari, e' emerso che immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene da valutare vengono compravendute a valori oscillanti tra 550,00 €/mq e 820,00 €/mq per abitazioni di tipo economico, mentre tra 670,00 e 950,00 €/mq per abitazioni di tipo civile, nel codice Zona B2.

Secondo il borsino immobiliare :

Abitazioni civili In Stabili di Prima Fascia- € 649 (Val. minimo) € 864 (Val. Medio) € 1.079 (Val. Massimo)

Abitazioni Civili in stabili di Fascia Media- € 567 (Val. Minimo) € 756 (Val. Medio) € 946 (Val. Massimo)

Abitazioni Civili in stabili di Seconda Fascia - € 480 (Val. Minimo) € 606 (Val. Medio) € 732 (Val. Massimo)

Pertanto, considerati i valori individuati dalla indagine effettuata , tenuto conto delle rifiniture interne dell'immobile ed esterne, del complesso condominiale, del piano, dell'ubicazione, della sufficiente appetibilita' e commerciabilita' del bene, dello stato di manutenzione e conservazione , delle dotazioni condominiali, dei valori riportati nella microzonizzazione del comune di Messina, si ritiene equo attribuire un prezzo medio al mq di € per l'immobile.

Premesso che il valore di € 820,00 al mq, massimo valore di abitazioni economiche in zona B2, (min. € 550,00, max € 820,00), viene considerato come il piu' probabile valore di mercato per immobili nuovi e



tenuto conto delle incongruenze, delle mancanze, del tipo di costruzione, delle finiture, della sua esposizione, del suo stato, utilizzando dei coefficienti di merito per valore posizionale (1), per panoramicità, orientamento e luminosità (2), per tecnologia e funzionalità (3), per caratteristiche tipologiche (4), per stato di conservazione e manutenzione (5), per vetustà fisica (6) e per salubrità, rumorosità, comodità di parcheggio (7) si ha:

€ 820,00 x 1,20/1,00 (1) x 0,95/1,00 (2) x 0,70/1,00 (3) x 1,05/1,25 (4) x 0,60/1,00 (5) x 0,70/1,00 (6) x 1,00/1,00 (7) = € 230,85 che arrotondato e' pari a € 230,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,00 x 230,00 = 57.040,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.040,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.040,00

BENI IN ROMETTA VIA PROVINCIALE S.CONO 76, FRAZIONE S. CONO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ROMETTA VIA PROVINCIALE S.CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (_____)

Terreno di pertinenza all'immobile di cui al corpo 1, distinto nel catasto terreni del Comune di Rometta nel foglio 17 part. 299 la coltura indicata è seminativo 2 cl. di are 0,62, trattasi di un terreno pianeggiante a cui si accede dal piano seminterrato del fabbricato, confinante con fabbricato stessa ditta, con terreno di cui al corpo 3, catastato al Fg. 17 part. 1404, e con fabbricati e terreni altre ditte.

La forma risulta regolare, tendenzialmente pianeggiante e con varie plantumazioni di tipo arboreo, ma non mancano piante di vario tipo, prevalentemente di tipo seminativo.

Urbanisticamente risulta ricadere interamente in zona territoriale omogenea "B" del tipo "B-1" con destinazione d'uso principale Residenziale, secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica del 26/03/2007 allegato all'atto di compravendita.

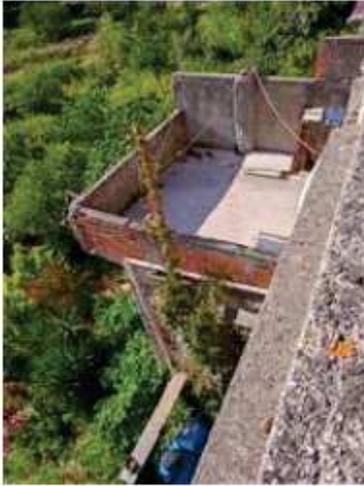
Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 62, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,30 €, indirizzo catastale: CONTRADA S. CONO, piano: T, intestato a _____, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2007- ROGANTE NOT. Liotta Mario - Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Fabbricato Stessa Ditta, Terreni altre ditte e terreno stessa ditta.

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente SEMINATIVO, i seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, le seguenti sistemazioni agrarie: NON PRESENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON PRESENTI, arboree: NON PRESENTI, di selvicoltura: NON PRESENTI il terreno



Espropriazioni immobiliari N. 205/2020
promossa da: _____



*VISTA TERRENO E TERRAZZO DEL
FABBRICATO*



VISTA TERRENO



VISTA TERRENO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ROMETTA MAREA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA FABBRICATO DALLA VIA PROVINCIALE S. CONO



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404





VISTA TERRENO FG. 17 PART. 299

SERVIZI

asilo nido	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 20 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
TERRENO	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO USO DEPOSITO DA 22 MQ

Indirizzo: S. CONO

Superfici principali e secondarie: 2650

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 27.000,00 pari a 10,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: TERRENO AGRICOLO



Indirizzo: CONTRADA PALAGONIA, ROMETTA SUPERIORE

Superfici principali e secondarie: 4520

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 5,53 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

internet. Sito Idealista (07/09/2022)

Valore minimo: 9,00

Valore massimo: 15,00

Note: Il Valore Medio riscontrato in zona per Terreni di tipo agricolo risulta essere 12,00 euro, ma aumenta al diminuire dell'appezzamento.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei parametri riscontrati alla luce di una Fertilità Buona, una Forma Normale, una Giacitura Pianeggiante, con accesso Sufficiente, ma soprattutto in base al fatto che trattasi di un terreno con unico accesso dall'immobile catastalmente identificato al Fg 17 part. 298, si può ritenere un terreno di pertinenza del fabbricato di cui al corpo 1, quindi come giardino posso valutarlo al 10% del valore dello stesso, e poichè il fabbricato è stato valutato 230,00 € al mq. posso ritenerne un valore congruo 23,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 23,00 = 1.426,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.426,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.426,00

BENI IN ROMETTA VIA PROVINCIALE S. CONO 76, FRAZIONE S. CONO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a ROMETTA VIA PROVINCIALE S. CONO 76, frazione S. CONO, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (€ _____)
Terreno di pertinenza all'immobile di cui al lotto 1, distinto nel catasto terreni del Comune di Rometta nel foglio 17 part. 1404 la coltura indicata è Vigneto 3 cl. di are 3,50, trattasi di un terreno pianeggiante a cui si accede dal piano seminterrato del fabbricato, attraverso il terreno indicato al Fg. 17 part. 299, indicato come lotto 2, confinante con terreno catastato al Fg. 17 part. 299 e terreni altre ditte.

La forma risulta regolare, tendenzialmente pianeggiante e con varie plantumazioni di tipo erboreo, ma non mancano piante di vario tipo, prevalentemente di tipo seminativo.

Urbanisticamente risulta ricadere per la maggior parte in zona territoriale omogenea "SP- Servizi pubblici" del tipo "I-O - Istruzione dell'Obbligo" , e in piccolissima parte in Zona Territoriale Omogenea "G2- Verde di Rispetto" secondo quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica del 26/03/2007 allegato all'atto di compravendita.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 1404 (catasto terreni), qualita/classe Vigneto 03, superficie 350, reddito



agrario 1,27 €, reddito dominicale 2,71 €, indirizzo catastale: Contrada S. Cono, intestato a
, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/05/2007-
ROGANTE NOT. Liotta Mario - Compravendita (n. 12330.1/2007)
Coerenze: Terreno stessa ditta, Terreni altre ditte

Presenta una forma REGOLARE, un'orografia PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente VIGNETO, i
seguenti sistemi irrigui: NON PRESENTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON
PRESENTI, arboree: PRESENTE, di selvicoltura: NON PRESENTI il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area
mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono ROMETTA MAREA). Il traffico
nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e
secondaria.



VISTA FABBRICATO DALLA VIA PROVINCIALE S. CONO



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 209

SERVIZI

asilo nido

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

biblioteca

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

campo da tennis

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

campo da calcio

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro commerciale

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro sportivo

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

cinema

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

farmacie

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 90 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 3 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 20 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404



VISTA TERRENO FG. 17 PART. 1404

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
Terreno agricolo	350,00	x	100 %	=	350,00
Totale:	350,00				350,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Fonte di informazione: *INTERNET*

Descrizione: *TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO USO DEPOSITO*

Indirizzo: *S. CONO*



Superfici principali e secondarie: 2650

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 27.000,00 pari a 10,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: INTERNET

Descrizione: TERRENO AGRICOLO

Indirizzo: CONTRADA PALAGONIA, ROMETTA SUPERIORE

Superfici principali e secondarie: 4520

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 5,53 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

INTERNET. Sito Idealista (07/09/2022)

Valore minimo: 9,00

Valore massimo: 15,00

Note: Il valore Medio riscontrato in zona per terreni di tipo agricolo risulta essere 12,00 € al mq, ma aumenta al diminuire dell'appezzamento.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei parametri riscontrati alla luce di una Fertilità Buona, una Forma Normale, una Giacitura Pianeggiante, con accesso Sufficiente, ma soprattutto in base al fatto che trattasi di un terreno con accesso dall'immobile catastalmente identificato al Fg 17 part. 298, attraverso il terreno identificato al Fg. 17 part. 299, ritengo che la valutazione corretta sia il valore medio in zona che risulta essere 12,00 € al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	350,00	x	12,00	=	4.200,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.200,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.200,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, agenzie: MESSINA, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI

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	248,00	0,00	57.040,00	57.040,00
B	terreno agricolo	62,00	0,00	1.426,00	1.426,00
C	terreno agricolo	350,00	0,00	4.200,00	4.200,00
				62.666,00 €	62.666,00 €

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: **€ 62.666,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 9.399,90**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 52.916,10**

data 10/12/2022

il tecnico incaricato
MAURIZIO RELLA

