

Espropriazioni immobiliari N. 21/2016  
promossa da: Dobank s.p.a.



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 21/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Antonino ORIFICI

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2017

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**MAURIZIO RELLA**

CF:RLLMRZ59M21F158J  
con studio in MESSINA (ME) VIA LA FARINA, 37 - IS. V  
telefono: 0906406388  
email: archrella@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2016

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

**A** appartamento a MESSINA Via 29/b Pal B int 84, quartiere Santo, Rione Aldisio, della superficie commerciale di **81,75** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)
- 500/1000 di piena proprietà (\_\_\_\_\_)

Il bene immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra con ingresso da Via 29/b, l'ingresso al fabbricato avviene da un portone a due ante in alluminio e vetro.

L'intero fabbricato è stato realizzato nella seconda metà degli anni sessanta, con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni, copertura a terrazza e muri perimetrali in laterizi forati.

Il corpo scala è a due rampe e privo di ascensore, al secondo piano ( terza elevazione fuori terra) si trova l'appartamento oggetto di esecuzione di proprietà dei Sig. \_\_\_\_\_

Composto da 4,5 vani catastali con 1 bagno, si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di circa 75,00 mq (vedasi planimetria catastale allegata e piantina dello stato di fatto), dall'ingresso che funge da soggiorno si accede alla cucina, alle tre camere da letto, e al bagno;

Il pavimento dei vani, del bagno e della cucina sono di ceramica monocottura di discreta qualità, i muri sono tinteggiati con pittura lavabile, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone bianco, ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di discreta fattura fino all'altezza di 2,20 m.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato con persiane in alluminio di colore verde.

Il vano bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca di discreta qualità con finestra con affaccio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 84, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 670 sub. 84 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Rione Aldisio, piano: secondo, interno:84 , piano: secondo, intestato a Andriano Angelo Durante Acunzi, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 27/09/2005; nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/10/2005, Rep. 5221; Rogante Antonietta, Sede: Barcellona P.G. , Registrazione : Sede: Compravendita (n° 19388.1/2005)  
Coerenze: Coerenze: L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento; Confina a nord-ovest con corpo scala e con appartamento altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.312,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.198,08
Data della valutazione:	03/03/2017

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] in qualità di proprietario.

Piena proprietà per la quota 1000/1000 relativamente all'immobile sito nel Comune di Messina, all'atto del sopralluogo il bene era di proprietà [redacted] (proprietà per 1/2) e [redacted] (proprietà per 1/2).

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/09/2005 a firma di Notaio Antonietta Ardizzone ai nn. 5222 di repertorio, registrata il 06/10/2005 a Barcellona P.G. ai nn. 1176, a favore di Unicredit Banca s.p.a, contro Sigg.ri [redacted] derivante da mutuo assistito da garanzia ipotecaria.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: 60.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/01/2016 a firma di Tribunale di Messina ai nn. rep. 35 di repertorio, registrata il 10/02/2016 ai nn. R.G. 3207, a favore di dobank s.p.a, contro [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *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:	€. 360,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.614,42

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Ardizzone Angelo per la quota di 500/1000 (dal 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di Not. Antonietta Ardizzone ai nn. 5221/1175 di repertorio, registrato il 29/09/2005 a Messina ai nn. R.P. 1938 [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 500/1000 (dal 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 a firma di Not. Antonietta Ardizzone ai nn. 5221/1175 di repertorio, registrato il 29/09/2005 ai nn. R.G. 35588

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vitale Maria per la quota di 1/1 ( fino al 27/09/2005), con atto stipulato il 27/09/2005 ai nn. 5221 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato nella metà degli anni '60 dallo I.A.C.P. di Messina, si attesta quindi la regolarità tecnico amministrativa dell'immobile; Il progetto relativo ai lavori di costruzione di un balcone al secondo piano e trasformazione delle bucaure dell'appartamento della Ditta Ardizzone-Durante è stato presentato al Genio Civile in data 24/01/2006 con protocollo N°1636 ed autorizzato in data 12/06/2006 e trasmessa per Conoscenza al Comune di Messina da parte del G.C.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art.17 e 18 legge 2/02/74 n°64 e art. 32 L.R. 19/05/2003 n°7 - Ufficio del genio Civile di Messina N. 1636/2006, intestata a Ardizzone Angelo, per lavori di Lavori di Costruzione di un balcone al secondo piano e trasformazione delle bucaure dell'appartamento della Ditta Ardizzone-Durante, presentata il 24/01/2006 con il n. 1636 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 1636 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Piano Particolareggiato di Risanamento -Residenze, Ambito "E"

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna e alla presenza del balcone che non compare sui due lati dell'appartamento, per cui risulta necessaria la presentazione della variazione catastale.

Di fatto la variazione catastale riguarderà l'eliminazione del muro tra il vano e il disimpegno che si trova all'ingresso dell'appartamento; il balcone che troviamo sui due lati dell'appartamento (progetto presentato al G.C.in data 24 Gennaio 2006 con autorizzazione del 12/06/2006) ,la chiusura a vetri del vano cucina , l'ampliamento del vano letto sul balcone di nuova realizzazione e la chiusura in alluminio e vetro realizzato anch'esso senza alcuna autorizzazione sul balcone.

E' previsto il ripristino dello stato dei luoghi, vedi piantina allegata (allegato 2, planimetria 4), che in



base ai lavori da eseguire è stimato per un importo di € 7.000,00, comprendente la demolizione della parte della camera in aggetto sul balcone, la realizzazione della parete perimetrale e posizionamento dell'infixo esistente, la dismissione del vano realizzato sul balcone (ripostiglio) in alluminio e vetro e dell'infixo esistente presente a chiusura del balcone della cucina, con successiva posa in opera di infixo a due ante della cucina.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla presentazione del progetto del Balcone e trasformazione delle finestre in portefinestre si rileva che è stato realizzato un ampliamento di un vano sul balcone con chiusura in muratura e realizzazione di una finestra e di una porta finestra che si affaccia sul balcone, e inoltre, risulta esserci la chiusura a vetri del balcone della cucina, già esistente e l'eliminazione dell'infixo esistente (normativa di riferimento: Ampliamento di cubatura ) L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato dei luoghi, secondo la piantina allegata: €7.000,00

Si dà atto che non esiste data certa sulla realizzazione della chiusura a vetri della cucina e non potrei in alcun modo riferirmi ad una data certa in quanto nell'atto di acquisto non si fa una descrizione accurata dell'immobile e non è allegata alcuna piantina tale da poterne ritenere almeno una data effettiva di realizzazione



*Ampliamento del vano su balcone*



*Chiusura a vetri del balcone della cucina ed eliminazione dell'infixo esistente*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi relativamente alla distribuzione interna (eliminazione di un muro divisorio), alla presenza del balcone tutto attorno all'appartamento, alla chiusura a vetri del balcone in corrispondenza della cucina e alla realizzazione della chiusura di una parte del balcone .

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Catastalmente è regolarizzabile la difformità rilevata relativamente alla realizzazione del balcone attorno all'immobile e alla modifica interna dell'appartamento relativo all'eliminazione di un muro divisorio tra ingresso e camera, la chiusura a vetri del balcone della cucina con eliminazione dell'infixo e la realizzazione della chiusure della parte finale del balcone

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

Costi di regolarizzazione:





- Catastazione immobile con inserimento balcone attorno immobile e modifica interna: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente a Balcone attorno appartamento, modifica interna appartamento, chiusura balcone cucina e parte di balcone

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MESSINA VIA 29/B PAL B INT 84, QUARTIERE SANTO, RIONE ALDISIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via 29/b Pal B int 84, quartiere Santo, Rione Aldisio, della superficie commerciale di **81,75** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (██████████)
- 500/1000 di piena proprietà (██████████)

Il bene immobile in oggetto fa parte di un fabbricato a 3 elevazioni fuori terra con ingresso da Via 29/b, l'ingresso al fabbricato avviene da un portone a due ante in alluminio e vetro.

L'intero fabbricato è stato realizzato nella seconda metà degli anni sessanta, con struttura portante in c.a. con travi e pilastri a maglia chiusa, fondazioni, copertura a terrazza e muri perimetrali in laterizi forati.

Il corpo scala è a due rampe e privo di ascensore, al secondo piano ( terza elevazione fuori terra) si trova l'appartamento oggetto di esecuzione di proprietà dei Sig. ██████████

Composto da 4,5 vani catastali con 1 bagno, si sviluppa su una superficie lorda coperta complessiva di circa 75,00 mq (vedasi planimetria catastale allegata e piantina dello stato di fatto), dall'ingresso che funge da soggiorno si accede alla cucina, alle tre camere da letto, e al bagno;

Il pavimento dei vani, del bagno e della cucina sono di ceramica monocottura di discreta qualità, i muri sono tinteggiati con pittura lavabile, mentre i soffitti sono intonacati e tinteggiati a ducotone bianco, ad eccezione del bagno che ha le pareti rivestite con piastrelle di ceramica di discreta fattura fino all'altezza di 2,20 m..

Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta fattura, gli infissi esterni sono tutti in alluminio anodizzato con persiane in alluminio di colore verde.

Il vano bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca di discreta qualità con finestra con affaccio esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, interno 84, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 132 particella 670 sub. 84 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Rione Aldisio, piano: secondo, interno:84 , piano: secondo, intestato a ██████████ Assunta, derivante da Istrumento (atto pubblico) del 27/09/2005; nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/10/2005, Rep. 5221; Rogante Ardizzone Antonietta, Sede: Barcellona P.G. , Registrazione : Sede: Compravendita (n° 19388.1/2005)



Coerenze: Coerenze: L'identificazione attuale del bene è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento; Confina a nord-ovest con corpo scala e con appartamento altra ditta

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno.

## COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : infissi con persiana di colore verde realizzati in alluminio anodizzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> :	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco tradizionale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle in cemento	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : due ante realizzato in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco tradizionale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*fognatura*: allaccio alla rete la reti di smaltimento  
è realizzata in comunale conformità: conforme

nella media ★★★★★ ★★★★★★

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

al di sopra della media ★★★★★ ★★★★★★

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in  
opera con nervature parallele

nella media ★★★★★ ★★★★★★

*strutture verticali*: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★ ★★★★★★

*travi*: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★ ★★★★★★

CLASSE ENERGETICA:



[227,70 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. ID 411123 registrata in data 07/02/2017

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 al secondo piano	75,00	x	100 %	=	75,00
balcone	27,00	x	25 %	=	6,75
<b>Totale:</b>	<b>102,00</b>				<b>81,75</b>

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: appartamento al piano rialzato

Indirizzo: Villaggio Aldisio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 909,09 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: appartamento al secondo piano

Indirizzo: Via Sollima, Villaggio Aldisio





Superfici principali e secondarie: 65  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: internet  
 Descrizione: appartamento al secondo piano  
 Indirizzo: Villaggio aldisio  
 Superfici principali e secondarie: 65  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,75 x 950,00 = 77.662,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.662,50**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.662,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per procedere alla valutazione di unità immobiliari è necessario, dopo aver individuato l'aspetto economico, che nel caso in esame si identifica con il valore di mercato, scegliere il procedimento di stima.

Il valore di mercato nella stima in oggetto può essere determinato con procedimento analitico o con una procedura sintetica comparativa.

Il primo presuppone una rispondenza ordinata tra il reddito del bene economico ed il suo valore corrispondente.

Oggi, però, di fronte allo sconvolgimento di alcuni fattori economici, a causa del fenomeno della trasformazione dei beni immobili in beni di rifugio, alla frequente inadeguata remunerazione del capitale investito, non vi è più rispondenza tra reddito e valore capitale di quel bene per cui diventa poco probatoria la ricerca del giusto saggio di capitalizzazione.

Di conseguenza risulterebbe poco probabile una stima con l'applicazione del procedimento analitico per capitalizzazione di reddito.

Più esatto e più rispondente all'attuale realtà economica e di mercato appare, invece, il procedimento di stima sintetico comparativo che consiste nella valutazione del bene per confronto con altri beni simili.

Nel caso in esame la comparazione è possibile perchè sono soddisfatte le seguenti condizioni:

- esiste un parametro comune di valutazione;
- si conoscono i valori di recenti compravendite;
- esistono nella stessa zona beni, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del bene oggetto di valutazione.

Nella comparazione non vengono presi in considerazione valori riportati in atti pubblici di compravendita in quanto trattasi quasi sempre di valori fiscali che si discostano in modo significativo dai reali valori di mercato che rappresentano l'aspetto economico da individuare.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Ufficio del Territorio di MESSINA, ufficio del registro di Ufficio del Registro di MESSINA, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di Ufficio Tecnico del Comune di Messina, agenzie: Agenzie Immobiliari del Comune di Messina, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio dei beni immobiliari, ed inoltre: Liberi Professionisti e Notai operanti in zona

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	81,75	0,00	77.662,50	77.662,50
				<b>77.662,50 €</b>	<b>77.662,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.350,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.312,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** 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: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.614,42**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 68.198,08**

data 03/03/2017

il tecnico incaricato  
MAURIZIO RELLA

