



# TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 92/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Condominio Is. 493

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott. Paolo Petrolo


CUSTODE:

avv. Fabio Ferraro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**arch. Sergio La Spina**

CF L5PSRG61A16F158P

con studio in MESSINA (ME) VIA CENTONZE, 66

telefono: 090661539

email: architetto.sergiolaspina@gmail.com

PEC: sergio.laspina@architworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2023

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

**A** appartamento a MESSINA Via Savonarola 9, della superficie commerciale di 167,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è ubicato nell'isolato 493 del Piano Regolatore, in zona omogenea B1 - zone edificate nell'ambito del Piano Borzi. Confina a sud con Viale Giostra, ad est con Via Savonarola.

L'accesso è ubicato al civico n. 9, dal quale si accede al cortile interno ove sono posti gli accessi ai vani scala che costituiscono i corpi di fabbrica in cui è suddiviso il fabbricato nella sua interezza.

I prospetti dell'isolato, sia prospicienti strade pubbliche che il cortile interno, si presentano in buono stato.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano secondo della scala A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 216 particella 50 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Girolamo Savonarola n. 9, piano: 2, derivante da variazione nel classamento del 17/06/2017 pratica n. ME0094551 in atti dal 17/06/2017 variazione di classamento (n. 27631.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>167,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 206.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 185.625,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/12/2023</b>



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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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, stipulata il 19/05/2023, trascritta il 26/05/2023 a Messina ai nn. 14560/11615, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare del Tribunale di Messina

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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in forza di atto di vendita (dal 19/06/2018), con atto stipulato il 19/06/2018 a firma di notar Nunzio Arrigo, trascritto il 29/06/2018 a Messina ai nn. 15468/11778

Da potere dei sig.ri [REDACTED] per la quota di 10/12, [REDACTED] e per la quota di 1/12 [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/12.



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, in forza di atto di vendita (dal 11/05/1974 fino al 21/11/1989), con atto stipulato il 03/05/1974 a firma di notar Francesco Paolo Calapaj ai nn. 9071/8253 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 indiviso, in forza di atto di vendita (dal 24/10/1989), con atto stipulato il 24/10/1989 a firma di notar Francesco Paolo Calapaj, trascritto il 21/11/1989 a Messina ai nn. 30428/25317.

Il titolo è riferito solamente a i coniugi in comunione dei beni [REDACTED] acquistano da [REDACTED] la quota indivisa pari alla metà dell'appartamento in oggetto

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/12 indiviso ciascuno, in forza di successione legittima in morte di [REDACTED] (Del Monte) [REDACTED] al 08/09/2012 fino al 19/06/2018), registrato il 04/04/2013 ai nn. 822/9990, trascritto il 30/05/2013 a Messina ai nn. 13905/10883.

Accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta il 29/06/2018 ai nn. 11779/15469

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia di variante N. 262/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sopraelevazione del 2<sup>a</sup> e 3<sup>a</sup> comparto dell'isolato 493 del P.R.G. di Messina, compreso tra il Viale Giostra e le vie Maroli, Bellinzona e Savonarola, con la ricostruzione dell'ultimo solaio ed il ripristino di tutto quello che è risultato danneggiato, presentata il 25/09/1996 con il n. 1330 di protocollo, rilasciata il 13/11/2001 con il n. 262/2001 di protocollo.

Concessione Edilia originaria n. 12007 del 20/04/1993, Concessione Edilizia integrativa di cointestazione n. 13309/1207/bis del 05/03/1996, Concessione Edilizia per il completamento n. 13769 del 24/01/1997

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.D.R. n. 686/2002 e D.D.R. n. 858/2003, l'immobile ricade in zona omogenea B1 - zone edificate nell'ambito del Piano Borzi. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiaria: • If = mc/mq 7,00 oppure il 70% della densità media preesistente dell'isolato Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: • m 21,70 con 7 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle norme. Sono consentiti gli interventi di trasformazione a tetto delle coperture a terrazzo, nei limiti, con le condizioni e con le caratteristiche di cui al precedente art. 33. Esclusivamente al fine dell'applicazione del presente articolo, sono da considerarsi alla stregua di comparti anche quei fabbricati che, all'interno di isolati, costituiscono nella loro totalità entità assolutamente autonome quanto a struttura, linguaggio architettonico e caratteri distributivi e funzionali. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle norme. Non sono consentiti arretramenti rispetto al filo stradale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

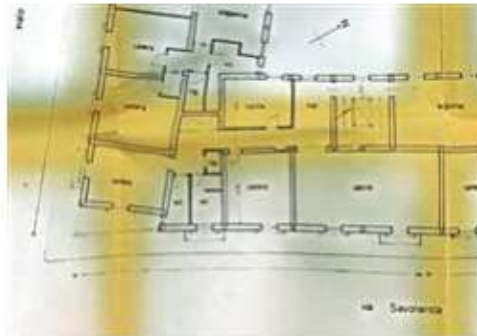
#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete divisoria realizzata in cartongesso nel vano salone  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)  
in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese istruttoria pratica, oneri e sanzioni, spese tecniche: € 2.000,00



particolare elaborato grafico allegato alla C.E. n. 262/2001

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parete divisoria vano salone

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- spese pratica e spese tecniche: € 500,00





planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MESSINA VIA SAVONAROLA 9

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MESSINA Via Savonarola 9, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è ubicato nell'isolato 493 del Piano Regolatore, in zona omogenea B1 - zone edificate nell'ambito del Piano Borzi. Confina a sud con Viale Giostra, ad est con Via Savonarola.

L'accesso è ubicato al civico n. 9, dal quale si accede al cortile interno ove sono posti gli accessi ai vani scala che costituiscono i corpi di fabbrica in cui è suddiviso il fabbricato nella sua interezza.

I prospetti dell'isolato, sia prospicienti strade pubbliche che il cortile interno, si presentano in buono stato.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano secondo della scala A.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala A, ha un'altezza interna di



3.40. Identificazione catastale:

- foglio 216 particella 50 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: Via Girolamo Savonarola n. 9, piano: 2, derivante da variazione nel classamento del 17/06/2017 pratica n. ME0094551 in atti dal 17/06/2017 variazione di classamento (n. 27631.1/2017)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.



*Vista angolo del fabbricato*



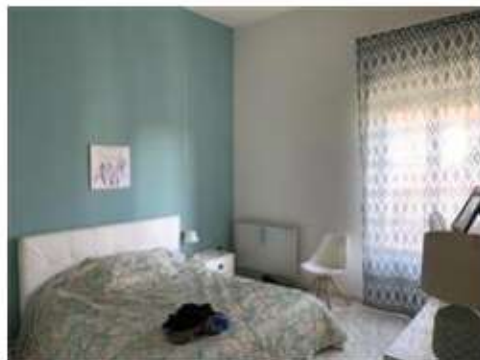
*vista del prospetto su cortile*



*caldaia a servizio dell'immobile*



*salone con vista della parete in cartongesso*



*vano letto realizzato con chiusura in cartongesso del limitrofo  
salone*



*cucina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo, Taormina). Il traffico



nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Messina, Milazzo, Taormina.



Giardini



Milazzo



Taormina

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	si di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	si di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile consta di cucina, doppi servizi, quattro vani letto ed un salone. Rispetto al progetto presentato alle Autorità Competenti ed alla planimetria catastale depositata risulta il ampio vano salone che è stato diviso in due ambienti mediante la realizzazione di una parete in cartongesso.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare, adibita a residenza dal debitore esecutato, si presentava in buone condizioni di conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> anta singola o doppia a battente realizzati in alluminio e vetro	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti servizi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





igienici realizzato in piastrelle di ceramica

Degli Impianti:

*ascensore*: conformità: non rilevabile

*idrico*: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile

*termico*: caldaia murale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. non è stato prodotto il Libretto dell'impianto termico

*elettrico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

*citofonico*: sottotraccia conformità: non rilevabile

*fognatura*: sottotraccia con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

*gas*: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

attimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

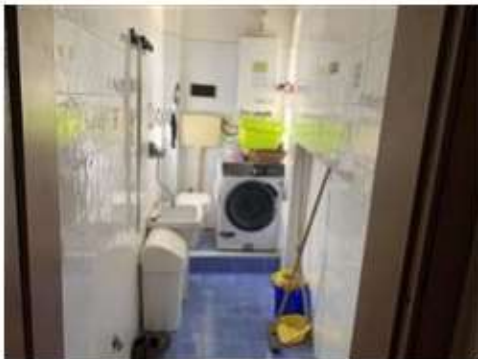
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



letto 2



letto 3



vic.



bagno





ripostiglio



corridoio

CLASSE ENERGETICA:

[67,74 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie coperta lorda	167,00	x	100 %	=	167,00
<b>Totale:</b>	<b>167,00</b>				<b>167,00</b>



Tavola n. 1 - planimetria dell'immobile

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*



Data contratto/rilevazione: 20/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 243/2007

Descrizione: APPARTAMENTO a piano terra, composto da ingresso, due vani, bagno, cucina e lavanderia

Indirizzo: Via Onofrio Gabriello n.1, is.505/A Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 67

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 522,39 Euro/mq

Valore Ctu: 69.000,00 pari a: 1.029,85 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.000,00 pari a: 626,87 Euro/mq

Distanza: 131.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 82/2015

Descrizione: Piena proprietà di porzione di appartamento a p. 2° composto da due vani, rispettivamente porzione del vano salone e camera adiacente, oltre a porzione di balcone prospiciente, come da atto di divisione del piano secondo e successivo frazionamento dell'appartamento.

Indirizzo: Viale REGINA ELENA, 87 Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 402,78 Euro/mq

Valore Ctu: 38.500,00 pari a: 534,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.500,00 pari a: 534,72 Euro/mq

Distanza: 184.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 235/2016

Descrizione: Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Messina, Via Placida n. 101, int. 1, condominio Concordia.L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra (rialzato), composta da 3,5 vani, destinati a ingresso/disimpegno e zona pranzo, cucinino, servizio igienico, soggiorno/salotto con zona soppalcata adibita a zona letto e vano letto

Indirizzo: Via Placida, 101 int. 1 Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.270,00 pari a 390,70 Euro/mq

Valore Ctu: 41.040,00 pari a: 720,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.700,00 pari a: 521,05 Euro/mq

Distanza: 209.00 m



Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento presso piazza Castronovo, composto da Ingresso, Cucina, ampio salone, 3 Camere da letto, 1 Bagno, 2 Verande ed 1 Ripostiglio

Indirizzo: Via Giuseppe Garibaldi, 495

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.181,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: novakasa

Descrizione: appartamento al primo piano con ascensore di 100 mq. l'immobile si compone di un ingresso, tre luminose e ampie camere una con balcone con affaccio due sulla via Domenico Maroli e una su un cortile ampio interno cucina abitabile ed un bagno.

Indirizzo: Viale Giostra, 9

Superfici principali e secondarie: 107

Superfici accessorie:

Prezzo: 77.000,00 pari a 719,63 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2023

Fonte di informazione: Italcasa Immobiliare Messina 3

Descrizione: appartamento trivani totalmente ristrutturato posto al piano terra, composto da ingresso, cucina abitabile, due vani letto, soggiorno ed un bagno con vasca e doccia.

Indirizzo: Via Giacomo del Duca

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.034,88 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (21/12/2023)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: valori relativi al I semestre dell'anno 2023 per abitazioni civili in stato conservativo normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ovvero la fruibilità, l'esposizione, i collegamenti, ecc. nonché lo stato di fatto accertato (ovvero le scarse



condizioni di manutenzione dell'immobile), in virtù dell'indagine di mercato eseguita dallo scrivente dalla quale è emerso che immobili in aree limitrofe (così come riportati al paragrafo precedente) sono in vendita ad un prezzo al metro quadro variabile da 1.000,00 a 1.200,00 €, accertato inoltre che il range riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferito al I semestre 2023 ed ad immobili in condizioni normali, indica valori variabili tra 1.050,00 e 1.600,00 € al mq si ritiene congruo, per l'immobile in questione l'importo di 1.250,00 € al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 167,00 x 1.250,00 = 208.750,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 208.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.750,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore venale al momento attuale, si è proceduto all'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra la quantità di denaro ed un determinato bene in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene in regime di normalità.

Pertanto si è ritenuto confacente procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento sintetico comparativo che consiste nella determinazione del prezzo del bene paragonando quest'ultimo ad immobili di pari caratteristiche ed appetibilità operando le aggiunte e detrazioni del caso, individuando quale parametro il metro quadrato e come superficie di riferimento la superficie commerciale.

Quindi si sono indagati i valori riportati nella Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (I semestre 2023) ed in ultimo si è eseguita una ricerca di mercato (operata presso agenzie immobiliari operanti sul territorio nonché visionando i siti internet di queste ultime).

In ultimo si evidenzia che la superficie commerciale è composta dalla somma della superficie lorda della proprietà esclusiva (calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con le altre proprietà) e delle superfici di accessori e pertinenze a cui saranno applicati i coefficienti riduttivi riportati nell'Allegato C del D.P.R. 138/1998.

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: operanti sul territorio

#### 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	167,00	0,00	208.750,00	208.750,00
				<b>208.750,00 €</b>	<b>208.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 206.250,00**

**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: **€. 20.625,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 185.625,00**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato  
arch. Sergio La Spina

