



TRIBUNALE ORDINARIO DI MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

n.194/2021 R.G.E.

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC NPLS 2019 S.R.L

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2022

TECNICO INCARICATO:

arch. MARIA GANGEMI
C.F.: GNG MRA 66A59 F158K
con studio in MESSINA (ME) Piazza Immacolata di Marmo, 4 98122 Messina
telefono: +39 338 8297246
email: mariagangemi.arch@gmail.com
pec: maria.gangemi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
N.194/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A.

UNITÀ IMMOBILIARE in Giardini Naxos, via Tevere – c/da Bruderer – Residence Portofino- corpo C - Portofino Villetta, ubicato al piano terra, primo e secondo, avente superficie commerciale di mq 164,88 per la quota di 1/1 (piena proprietà) di [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	2026	43	A/7	1	T-1 2- S1	6 vani	124,00 m ² (116,00 m ² escluse aree scoperte)	€ 1.363,45
4	2026	44	C/6	5	S1	43 m ²	45 m ²	€ 210,97

Indirizzo catastale: via Tevere sn

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,41 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,47 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 230.833,40
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 192.765,89
Data della valutazione:	27/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla proprietaria, [REDACTED] e dal proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Formalità

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:

- NN.19395/3652 del 01/06/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28/05/2009 n. rep. 1927/8497 notaio Micali Sebastiano sede Mascali (CT) a favore di Banca [REDACTED] contro [REDACTED] capitale € 320.000,00 totale € 634.000,00 durata venti anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- verbale pignoramento immobili del 13/11/2021 n. rep. 2681 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Trascrizione NN. 1409/1141 del 20/01/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 13/11/2021 n. rep. 2681 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Messina a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

- 4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: /
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: /
- Spese condominiali scadute ed insolute ore alla data della perizia: /

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO: [REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, in regime di separazione legale dei beni in forza di compravendita del 28/05/2009 rep. 19726/8496, in notar Micali Sebastiano da Mascali (CT), trascritta il 01/06/2009 nn. 1934/13157 da potere di [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI: [REDACTED] - quota del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, pervenuto per atto di compravendita del 15/02/2006 n. rep. 30999/14043 in notar Terranova Grazia Maria Rita di Santa Teresa di Riva (Me) trascritto il 22/02/2006 ai nn. 7876/4125 da potere di [REDACTED]

6.3. PRECEDENTI PROPRIETARI: [REDACTED] proprietari della quota di 1/2 ciascuno, di proprietà piena, del terreno sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione, quota pervenuta per successione in morte di [REDACTED] registrata il 18/08/2000 al n. rep. 256/171 ufficio del registro sede Taormina e trascritta il



10/04/2003 ai nn. 10063/8038 devoluta per testamento rep. 961 Notaio Patrizia Vicari da Giardini Naxos – accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] trascritta in data 23/11/2004 ai nn. 40964/27402 nascente da atto Terranova Grzia Maria Rita sede Santa Teresa di Riva (Me) il 12/11/2004.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del comune di Giardini Naxos, è stato possibile reperire i provvedimenti amministrativi rilasciati per il suddetto immobile.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Parere Favorevole Commissione edilizia /

Licenza edilizia: /

Licenza edilizia integrativa /

Concessione Edilizia n. 21 del 11/09/2006

Concessione edilizia in sanatoria: /

Altri provvedimenti autorizzativi: /

D.I.A. in variante: prot. 18253 del 31/07/2006 (ditta Maya s.r.l.)

prot. 29712 del 22/12/2008 (ditta Raiti Pietro s.r.l.)

Autorizzazione/collauda Genio Civile prot. 2933 del 28/02/2005

prot. 17358 del 06/10/2006 per variante

Certificato di conformità prot. 27550 del 11/08/2009 art. 28 L. 64/74

Certificato di collaudo: depositato il 25/01/2007 - adempimenti di cui all'art. 7 L. 1086/71 – attestazione di avvenuto deposito prot. 17956 del 25/05/2009

Certificato di abitabilità/agibilità n. 41 del 13/08/2010

Comunicazione inizio lavori prot. 21988 del 25/09/2006

Comunicazione fine lavori prot. 3281 del 09/02/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile ricade in zona C2 del PRG vigente nel comune di Giardini Naxos, zone di espansione (artt. 17 e 18 del R.E.C.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Rispetto all'ultimo progetto assentito (D.I.A. in variante prot. 29712 del 22/12/2008) sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Al piano seminterrato:

1.1. Cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno/pranzo con annesso angolo cottura.

1.2. Ampliamento del vano, mediante annessione dell'intercapedine lato sud.

2. Al piano sottotetto:

2.1. Cambio di destinazione d'uso da locale deposito a vano studio.

2.2. Diversa distribuzione funzionale interna, operata mediante lo spostamento di alcune tramezzature;

2.3. Realizzazione di un servizio igienico.



Le difformità di cui al punto 1 non sono sanabili. Non è possibile procedere con il recupero abitativo ai sensi dell'art. 5 L.R. n.16/2016, in quanto il suddetto piano seminterrato è gravato di vincolo a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della L. n. 765/1987 e art. 31 L.R. n. 21/1973, giusto atto del 31/01/2006 registrato in Giarre il 09/02/2006 al n. 262.

Le difformità di cui al punto 2 potrebbero essere sanabili con la richiesta di un permesso di costruire in sanatoria, tuttavia gli oneri economici da sostenere sarebbero piuttosto elevati, tenendo conto delle spese tecniche e soprattutto degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione) e della sanzione (in misura pari all'importo degli oneri concessori).

La soluzione meno onerosa, per il contenimento di tali spese ai fini della procedura esecutiva, consiste nel ripristino dell'originaria destinazione d'uso del sottotetto (punto 2.1) e nella regolarizzazione della distribuzione degli spazi interni (punti 2.2 e 2.3), mediante la presentazione di una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

1. Piano seminterrato:

- 1.1. Rimozione dell'angolo cottura anche dal punto di vista impiantistico (difformità di cui al punto 1.1)
- 1.2. Realizzazione tramezzatura per ripristino intercapedine (difformità di cui al punto 1.2).

costi di regolarizzazione a corpo € 1.500,00

2. Piano sottotetto

- 2.1. Comunicazione asseverata CILA - costo prestazione professionale: € 1.000,00
- 2.2. Comunicazione asseverata CILA - sanzione art.3 comma 5 L.R.16/2016: € 1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Piano seminterrato:

- 1.1. Cambio di destinazione d'uso da garage a soggiorno/pranzo con annesso angolo cottura.
- 1.2. Ampliamento del vano, mediante annessione dell'intercapedine lato sud.

2. Piano sottotetto

- 2.1. Cambio di destinazione d'uso da deposito a locale abitabile.
- 2.2. Diversa distribuzione funzionale interna, operata mediante lo spostamento di alcune tramezzature.
- 2.3. Realizzazione di un servizio igienico.

Le difformità rilevate al piano seminterrato (di cui ai punti 1.1 - 1.2) sono regolarizzabili mediante il ripristino dello stato di progetto.

La difformità di cui al punto 2.1 del piano sottotetto, è regolarizzabile mediante il ripristino dello stato di progetto; la difformità di cui al punto 2.2 e 2.3 (realizzazione di un servizio igienico) sono regolarizzabili mediante la presentazione di comunicazione Docfa per aggiornamento planimetria, previa regolarizzazione urbanistica delle opere.

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



Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetria catastale mod. Docfa - prestazione professionale: € 500,00
- aggiornamento planimetria catastale mod. Docfa - oneri: € 50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Nessuna difformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO

Nessuna difformità

**BENI IN GIARDINI NAXOS – C/DA BRUDERI, VIA TEVERE SN
RESIDENCE PORTOFINO –CORPO C IN “PORTOFINO VILLETTE”
VILLETTA UNIFAMILIARE
di cui al punto A**

VILLETTA UNIFAMILIARE in Giardini Naxos, c/da Bruder, via Tevere sn - Residence Portofino, corpo C in “Portofino villette” ubicato al piano terra, primo, secondo, oltre seminterrato e sottotetto, di proprietà 1/1 (piena proprietà in regime di separazione) di [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE N.C.E.U.:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	2026	43	A/7	1	T-1 2- S1	6 vani	124,00 m ² (116,00 m ² escluse aree scoperte)	€ 1.363,45
4	2026	44	C/6	5	S1	43 m ²	45 m ²	€ 210,97

Indirizzo catastale: via Tevere sn

COERENZE

L'unità immobiliare prospetta a nord con viabilità condominiale carrabile, a est e a ovest con unità immobiliari in altre ditte, a sud con area condominiale, tramite una piccola corte pertinenziale esterna.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è ubicata nel complesso edilizio denominato Residence Portofino, sito in c/da Bruder, via Tevere del comune di Giardini Naxos; più in particolare rappresenta una delle villette unifamiliari che costituiscono il Corpo C - Portofino villette.

Trattasi di una cellula abitativa unifamiliare (alloggio) in un manufatto edilizio con tipologia a schiera

L'unità in esame, così come le altre contigue, si articola su due elevazioni fuori terra oltre sottotetto e piano seminterrato.



Dal punto di vista strutturale, il corpo di fabbrica risulta realizzato in cemento armato, con struttura intelaiata, costituita da travi e pilastri, con solai del tipo tradizionale, in latero cemento tramezzature eompagnature in laterizi forati e malta cementizia.

Dal punto di vista distributivo, si compone come segue:

PIANO SEMINTERRATO: costituito da un unico vano indiviso, in progetto destinato a garage, adibito a vano soggiorno pranzo con angolo cottura, con annesso servizio igienico; il vano è collegato al soprastante piano primo mediante una rampa scala, interna, posta lato ovest. Il locale gode di illuminazione e ventilazione diretta tramite un'ampia portafinestra munita di saracinesca metallica, posta lato nord. Si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 52,80, con altezza, misurata sotto solaio pari a ml 2,60

PIANO TERRA RIALZATO: costituito da un unico vano indiviso destinato a soggiorno/pranzo, con annesso angolo cottura e servizio igienico, risulta accessibile dal vialetto carrabile condominiale lato nord, tramite una breve rampa scale esterna ed è collegato, tramite rampe scale interne, sia al piano primo e sia al sottostante piano seminterrato. Gode di illuminazione e ventilazione diretta tramite finestre e portefinestre che consentono l'accesso al balcone esterno posto lato nord e alla corte pertinenziale posta lato sud. Si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 52,80 con altezza pari a ml 2,70 misurata sottosolaio

PIANO PRIMO: è costituito da tre vani di cui due abitabili (vani letto), oltre ripostiglio e servizio igienico, distribuiti e serviti da un disimpegno. Tutti i vani godono di ventilazione e illuminazione diretta tramite finestre e portefinestre, che consentono l'accesso ai balconi esterni, posti lato nord e lato sud. Si sviluppa su una superficie coperta pari a mq 52,80, con altezza pari a ml 2,70 misurata sottosolaio

PIANO SOTTOTETTO: è costituito da un unico vano indiviso, adibito a studiolo, con annesso servizio igienico. Il vano gode di illuminazione e ventilazione diretta, tramite finestre complanari alle falde. Si sviluppa su una superficie pari a mq 30,50 (computata nella zona con altezza superiore a ml 1,50), con altezza alla gronda pari a ml 1,30 e al colmo pari a ml 2,50.

All'unità abitativa risulta, altresì, annessa una piccola corte di pertinenza esclusiva, parzialmente pavimentata, posta lato sud e accessibile dall'angolo cottura al piano terra rialzato, avente superficie pari a mq 63,60.

DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

<i>cancello:</i>	<i>tipologia:</i> pedonale, anta singola; <i>materiale:</i> ferro; <i>condizioni:</i> sufficienti
<i>infissi esterni:</i>	<i>tipologia:</i> anta singola, anta doppia e complanari alla falda; <i>materiale:</i> alluminio preverniciato con vetrocamera; <i>condizioni:</i> buone
<i>infissi interni:</i>	<i>tipologia:</i> anta singola; <i>materiale:</i> legno tamburato; <i>condizioni:</i> buone
<i>manto di copertura:</i>	<i>tegole</i>
<i>pareti esterne:</i>	<i>materiale:</i> muratura di laterizi forati <i>coibentazione:</i> / <i>rivestimento:</i> intonaco per esterni e tinteggiatura <i>condizioni:</i> discrete
<i>pareti interne:</i>	<i>materiale:</i> muratura di laterizi forati <i>coibentazione:</i> /



	<i>rivestimento:</i> intonaco per interni e tinteggiatura; rivestimento ceramico nei servizi igienici
	<i>condizioni:</i> discrete
<i>pavimentazione interna:</i>	gres porcellanato a tappeto al P.S1-T-1 e sottotetto (fatta eccezione per i servizi igienici)
<i>pavimentazione esterna:</i>	gres porcellanato
<i>portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola/blindata con serratura di sicurezza; materiale: metallo con impiallacciatura in legno; condizioni: <i>buone</i>
<i>protezioni infissi esterni (oscuranti):</i>	persiane in alluminio
<i>scale:</i>	<i>struttura in cemento armato</i>

DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI:

<i>antenna collettiva:</i>	/
<i>antifurto:</i>	/
<i>antincendio:</i>	/
<i>ascensore:</i>	/
<i>citofonico:</i>	<i>presente</i>
<i>climatizzazione:</i>	<i>presente</i>
<i>diffusione:</i>	/
<i>elettrico:</i>	<i>tipologia:</i> sottotraccia; tensione 220V; <i>condizioni:</i> a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione; <i>conformità:</i> dichiarazione di conformità presente
<i>energia solare:</i>	/
<i>fognatura/idrico:</i>	allacciato alla rete pubblica; <i>condizioni:</i> a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione <i>conformità:</i> dichiarazione di conformità presente
<i>gas:</i>	allacciato alla rete pubblica; allacciato alla rete pubblica; <i>condizioni:</i> a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione <i>conformità:</i> dichiarazione di conformità presente
<i>montacarichi:</i>	/
<i>telefonico:</i>	/
<i>telematico:</i>	/
<i>termico:</i>	tipologia: con caldaia e radiatori; <i>condizioni:</i> a norma secondo le normative vigenti all'epoca di realizzazione; <i>conformità:</i> dichiarazione di conformità presente
<i>ventilazione/aspirazione:</i>	/



DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE:

<i>strutture verticali:</i>	struttura intelaiata in c.a. (pilastri)
<i>strutture orizzontali:</i>	struttura intelaiata in c.a. (travi)
<i>solai:</i>	cemento armato e laterizi forati
<i>copertura:</i>	(falde inclinate) legno
<i>scale esterne:</i>	in cemento armato
<i>scale interne:</i>	autoportante in legno

ALTRE INFORMAZIONI

STATO DI CONSERVAZIONE:	complessivamente discreto, sono presenti tracce di incipiente degrado sui prospetti, specie per quanto riguarda gli aggetti e i balconi
CARATTERISTICHE DI LUSO:	l'unità immobiliare non ha caratteristiche di lusso ai sensi del D.M. 04.12.1961 e del D.M. 02.08.1969
SERVITÙ:	quelle nascenti dallo stato dei luoghi, dall'impostazione delle parti condominiali e dalla realizzazione del progetto del fabbricato di cui risulta facente parte

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

<i>livello di piano:</i>	<i>nella media</i>
<i>esposizione:</i>	<i>buona</i>
<i>luminosità:</i>	<i>nella media</i>
<i>panoramicità:</i>	<i>scarsa</i>
<i>impianti tecnici:</i>	<i>nella media</i>
<i>stato di manutenzione generale:</i>	<i>discreto</i>
<i>servizi:</i>	<i>nella media</i>

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona semiperiferica, caratterizzata da densità edilizia media, di tipo prettamente residenziale/turistica.

Il traffico nella zona è di tipo locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono, inoltre, presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

Scuola elementare, scuola media inferiore e superiori, uffici pubblici e privati, chiese.

COLLEGAMENTI

Autostrada distante	0,50 km
Tram distante	/
Autolinee municipali	0,00 km

CLASSE ENERGETICA: non depositabile per mancata consegna del libretto d'impianto



CONSISTENZA:Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

Ubicazione	Descrizione	Superficie lorda mq	coeff. correttivo	Superficie commerciale mq
Residence Portofino Unità residenziale P.T-1 (Sub. 44)	Superficie residenziale calpestabile comprensiva di muri interni e esterni	102,03	100%	102,03
	Superficie non residenziale (balconi)	21,39	35%	7,48
	Superficie non residenziale (corte di pertinenza-scale esterna)	70,98	15%	10,65
	Superficie non residenziale (sottotetto)	30,50	50%	15,25
Residence Portofino Unità Immobiliare P.S1 (Sub 43)	Superficie non residenziale (garage)	52,80	50%	26,40
	Superficie non residenziale (rampa carrabile)	20,45	15%	3,07
TOTALE		298,15		164,88

VALUTAZIONE:Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.***METODO DI STIMA SINTETICO:**

Il metodo di stima sintetico mira a determinare il valore venale dell'immobile all'attualità, procedendo con l'applicazione del più probabile valore di mercato che esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di denaro e un determinato bene, quindi in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato in regime di normalità.

Si ritiene utile eseguire la ricerca del più probabile valore di mercato mediante il procedimento estimativo sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del prezzo in comune commercio, paragonando il bene in oggetto con immobili di pari caratteristiche e appetibilità e con le aggiunte e detrazioni del caso, individuando come parametro il metro quadro e come superficie di riferimento la superficie commerciale (lorda equivalente).

La superficie commerciale lorda equivalente è composta dalla somma delle superfici lorde della proprietà esclusiva, calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali, e sino alle mezzerie delle pareti confinanti con le altre proprietà, comprendendo le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base a coefficienti correttivi.

Altresì si prende in esame la zona di ubicazione, la tipologia abitativa, le caratteristiche e lo stato di conservazione della costruzione, la tipologia delle finiture, la panoramicità del sito, ecc.

FONTI DI INFORMAZIONE

Catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, osservatori del mercato immobiliare OMI Osservatorio Mercato Immobiliare; Borsino Immobiliare.



Sulla scorta delle informazioni assunte, considerato lo stato manutentivo accertato durante i sopralluoghi, si è ritenuto congruo un valore pari a €/mq 1.400,00 (valore espresso per metri quadri di superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 164,89 x 1.400,00 = € 230.833,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 230.833,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto
degli aggiustamenti): € 230.833,40

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 (sup commerciale)	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	135,41	29,47	€ 230.833,40	€ 230.833,40
	TOTALE			€ 230.833,40	€ 230.833,40

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.050,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: € 226.783,40

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza



della vendita giudiziaria:	€ 34.017,51
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:	€ 192.765,89

Messina, 27 settembre 2022

il tecnico incaricato
arch. Maria Gangemi

