



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Rosario Andrea Cristelli

CF:CRSRRN79C17A638C

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) VIA ANTONINO ISAIA ABATE,9

telefono: 0909703161

email: andreacristelli@hotmail.com

PEC: rosarioandreacristellibodar@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a PACE DEL MELA Via Statale 195, frazione Giammoro, quartiere Strada Nazionale, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima sita nel Comune di Pace del Mela (ME), frazione di Giammoro, via Statale, 195 ricade all'interno del "corpo B" del complesso edilizio a quattro elevazioni denominato "Recidence Marano". Si tratta di una bottega commerciale posta al piano terra, con ingresso dal cortile comune che è prospiciente al cancello d'ingresso condominiale dal civico 195 della via Statale.

L'unità immobiliare ha una superficie di circa 130 mq (centotrenta metri quadrati). Come da indicazioni in Atto Notarile l'immobile confina con vano scala, con proprietà Lo Sciotto e con proprietà di Crisafulli Concetta.

L'immobile ha una pianta sostanzialmente regolare, assimilabile ad un rettangolo con una dimensione largamente predominante sull'altra con superficie utile di circa 120 mq.

Dall'ingresso si può distinguere uno spazio ufficio e attraverso una divisione con arredi mobili e fissi (comunque facilmente amovibili) crea un varco verso la zona in cui venivano depositati parti di attrezzatura legata all'attività di radiotecnico con tavoli e scaffali colmi di apparecchiature elettroniche in disuso, in corso di smaltimento. In fondo a sinistra si individua un bagno illuminato e aerato naturalmente. Oltre al varco d'ingresso sui lati corti del rettangolo si individuano ulteriori bucarure con infissi che permettono di avere aria e luce naturale all'interno dell'unità immobiliare.

L'immobile globalmente si presenta in buono stato di conservazione. Non è fornito di impianti di riscaldamento e raffrescamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,38 ml circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria G209, categoria C/1, classe 1, consistenza 113 mq, rendita 1.902,52 Euro, indirizzo catastale: Via Statale, 195, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

A.1 **posto auto**, composto da Uno stallo, identificato con il numero Non numerato. Posto auto in semiinterrato adibito a parcheggio di pertinenza (Ad uso esclusivo)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,88 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.098,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.781,02
Data di conclusione della relazione:	11/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di perizia è classificato sia dal punto di vista urbanistico che catastale come locale commerciale ed è occupato dal debitore della procedura in oggetto. Il debitore si è impegnato, durante l'accesso congiunto con il custode nominato, a sgomberarlo in tempi brevi.

Una prima zona in prossimità del varco d'ingresso è adibita ad ufficio con scrivania, mobilio e sedie cui è attiguo un vasto retrobottega attualmente occupato da tavoli, scaffali e materiali affini a pezzi di ricambio o residui di apparecchiature tecnologiche, inquanto l'immobile veniva usato dal debitore come "laboratorio radiotecnico". Gli ambienti ingresso/ufficio e retrobottega sono divisi per mezzo di arredi mobili facilmente amovibili.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come si evince dalla Nota di iscrizione a ruolo del 02/09/2024 la procedura è promossa dalla società AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro Q.F. e S.J.

Promotore: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (Società) , CF: 05828330638 , Data di nascita: 09/12/1999 , PI: 05828330638 - VIA SANTA BRIGIDA 39 , 80133 , NAPOLI (NA) è rappresentata dall'Avv. ALBERIGO PANINI , CF: PNNLRG48D19H501X, PEC: alberigopanini@ordineavvocatiroma.org.

Data notifica pignoramento: 19/07/2024

Data di consegna del pignoramento dall'ufficiale giudiziario al creditore: 13/08/2024
Importo del precetto: Euro 60.040,05

Titolo esecutivo Tipologia: Mutuo Fondiario Descrizione: Contratto di mutuo [BENE IMMOBILE] descrizione: NEGOZIO Tipologia Catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano 2 Classe: Negozi, botteghe Dati catastali:

Comune: PACE DEL MELA, sezione:U, foglio: 4, particella: 34, subalterno: 21 Diritti vantabili sul bene: Debitore █████ Proprietà - quota: 100.00 - stato: Inventariato Diritti vantabili sul bene: Debitore: █████ Proprietà - quota: 100.00 - stato: Inventariato

Il cancelliere Visto il provvedimento del 30.01.2025 depositato in data 31.01.2025; esaminato il registro di cancelleria SIECIC – sez. Esecuzioni Immobiliari ATTESTA CHE - In corrispondenza al pignoramento trascritto in data 08.03.2018 ai nn. 5383 Reg.Gen. – 4175 Reg. Part., non risulta pendente alcuna procedura esecutiva. Barcellona P.G., li 31/01/2025.

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 10/04/2007 a firma di Notaio Tierno Fabio ai nn. 1164/550 di repertorio, registrata il 11/04/2007 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Messina ai nn. generale 16193 particolare 4611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 120.000.

Importo capitale: 60.000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 04/10/2018 a firma di Riscossione Sicilia S.p.a. di Messina ai nn. repertorio numero 1285/2016 di repertorio, registrata il 12/10/2018 a Messina ai nn. generale 24166 e particolare 3203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili Atto Uff. Giud. Unep. Trib. Barcellona P.G. (ME) .

Importo ipoteca: 103.915,58.

Importo capitale: 51.957,79

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, registrata il 14/02/2018 a Messina ai nn. 224, trascritta il 08/03/2018 a Messina ai nn. generale 5383 e particolare 4175, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento atto Tribunale di Barcellona pozzo di Gotto (ME) del 14 febbraio 2018

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Barcellona pozzo di Gotto (ME) ai nn. repertorio n. 1017 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a Messina ai nn. generale 24669 e particolare 19802, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento atto Uff. Giud. Unep Tribunale di Barcellona pozzo di Gotto (ME) del 19 luglio 2024

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: €.**7.316,98**

Ulteriori avvertenze:

La cifra debitoria individuata comprende il saldo iniziale 2025 di 3.719,82 euro, la prima rata ordinaria gen/feb 2025 43,00 euro, la seconda rata ordinaria mar/apr 2025 di 43,00 euro, la prima rata ascensore B feb 2025 2,00 euro, la seconda rata ascensore B mar 2025 1,00 euro, la terza rata ascensore B 1,00 euro, saldo iniziale lav. corpo A IMP 2025 1.725,77 euro, saldo iniziale lav.

facciata 90 2025 1.213,67 euro, saldo iniziale lavori solaio 201 2025 567,72 euro per un totale di 7.316,98 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La voltura catastale d'ufficio del 10/04/2007 è avvenuta in seguito all'Atto di compravendita del Pubblico Ufficiale Notaio Fabio Tierno con sede in San pier Niceto (ME) Repertorio n. 1163 - RETT.DITTA DA TITOLI R.156437/18 Voltura n. 16753.1/2018 - Pratica n. ME0166160 in atti dal 24/09/2018.

Si allegano copia dell' Atto di compravendita e atto di accettazione di mutuo e di concessione di ipoteca volontaria (fondiario ai sensi degli artt. 38 e seguenti del D. Lgs n. 385/1993 e del D.P.R. 601/1973), Avv. Fabio Tierno, Notaio in San Pier Niceto (ME) Repertorio n. 1164 Raccolta n. 550 registrato a Milazzo l'11/04/2007 n. 799 Serie 1T Atti Pubblici.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100% (dal 10/04/2007), con atto stipulato il 10/04/2007 a firma di Notaio Avv. Fabio Tierno ai nn. 1164 di repertorio, registrato il 11/04/2007 ai nn. 799 Serie 1T.

Atti pubblici

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto del 16/01/1988 Notaio Di Bella Rep. n. 8993 Reg. n. 117 del 27/01/1988 - Donazione Voltura n. 2417.1/1998 in atti dal 22/10/1988 (dal 16/01/1998 fino al 10/04/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto del 16/01/1988 Notaio Di Bella Rep. n. 8993 Reg. n. 117 del 27/01/1988 - Donazione Voltura n. 2417.1/1998 in atti dal 22/10/1988 (dal 16/01/1998 fino al 10/04/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto del 16/01/1988 Notaio Di Bella Rep. n. 8993 Reg. n. 117 del 27/01/1988 - Donazione Voltura n. 2417.1/1998 in atti dal 22/10/1988 (dal 16/01/1998 fino al 10/04/2027)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4, in forza di Atto del 16/01/1988 Notaio Di Bella Rep. n. 8993 Reg. n. 117 del 27/01/1988 - Donazione Voltura n. 2417.1/1998 in atti dal 22/10/1988 (dal 16/01/1998 fino al 10/04/2007)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si allegano copie di Progetto e relazione tecnica, copia Concessioni reperite presso l'archivio comunale, copia Attestazione di conformità alle Concessioni Edilizie N.14/86 - N.35/87 - N. 35/87 bis e N. 17/88 che ne certifica e attesta la conformità in seguito a verifica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (ME), copia Parere Sanitario positivo e copia del Certificato di Abitabilità e Agibilità per l'intero "Resicence Marano" di via Nazionale, 197, fraz. Giammoro, nel Comune di Pace del Mela (ME). L'autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata il 26/07/1989 ai sensi dell'art. 221. del T.U. delle leggi sanitarie approvato con D.P.R. 27/07/1934 N. 1265 rilasciato dal Comune di Pace del Mela (ME).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 14/86 del 13/12/1986, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione "Residence Marano" Giammoro via Nazionale, 197 Comune di Pace del Mela (ME), agibilità del 26/07/1989 con il n. Prot. 6003 n.516/89 di protocollo.

Si allega Attestazione di conformità alle Concessioni Edilizie N.14/86 - N.35/87 - N. 35/87 bis e N. 17/88 che ne certifica e attesta la conformità in seguito a verifica dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pace del Mela (ME).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile risulta correttamente inserito in mappa e la planimetria presente in atti corrisponde allo stato dei luoghi rilevati durante l'accesso congiunto con il custode del compendio immobiliare pignorato nel "Residence Marano" corrispondente al Foglio 4 particella 34, sub. 21, piano terra, classe 1, mq 113, rendita 1.902,52.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: Minimi, non rilevanti.

Questa situazione è riferita solamente a Assenza di Certificazione degli impianti..

Facilmente verificabili attraverso Verifica tecnica e Certificazione.

BENI IN PACE DEL MELA VIA STATALE 195, FRAZIONE GIAMMORO, QUARTIERE
STRADA NAZIONALE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a PACE DEL MELA Via Statale 195, frazione Giammoro, quartiere Strada Nazionale, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di stima sita nel Comune di Pace del Mela (ME), frazione di Giammoro, via Statale, 195 ricade all'interno del "corpo B" del complesso edilizio a quattro elevazioni denominato "Recidence Marano". Si tratta di una bottega commerciale posta al piano terra, con ingresso dal cortile comune che è prospiciente al cancello d'ingresso condominiale dal civico 195 della via Statale.

L'unità immobiliare ha una superficie di circa 130 mq (centotrenta metri quadrati). Come da indicazioni in Atto Notarile l'immobile confina con vano scala, con proprietà Lo Sciotto e con proprietà di Crisafulli Concetta.

L'immobile ha una pianta sostanzialmente regolare, assimilabile ad un rettangolo con una dimensione largamente predominante sull'altra con superficie utile di circa 120 mq.

Dall'ingresso si può distinguere uno spazio ufficio e attraverso una divisione con arredi mobili e fissi (comunque facilmente amovibili) crea un varco verso la zona in cui venivano depositati parti di attrezzatura legata all'attività di radiotecnico con tavoli e scaffali colmi di apparecchiature elettroniche in disuso, in corso di smaltimento. In fondo a sinistra si individua un bagno illuminato e aerato naturalmente. Oltre al varco d'ingresso sui lati corti del rettangolo si individuano ulteriori bucarure con infissi che permettono di avere aria e luce naturale all'interno dell'unità immobiliare.

L'immobile globalmente si presenta in buono stato di conservazione. Non è fornito di impianti di riscaldamento e raffrescamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,38 ml circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 34 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria G209, categoria C/1, classe 1, consistenza 113 mq, rendita 1.902,52 Euro, indirizzo catastale: Via Statale, 195, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



Foto 2



Foto 8 - Vista dall'ingresso verso l'ufficio e accesso ambiente attiguo



Foto 3 - Interno zona ufficio



Foto 9 - Vista verso ingresso bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Milazzo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Comune di Milazzo - Castello di Spadafora .

COLLEGAMENTI

ferrovia distante	Facilmente raggiungibile a piedi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante	Collegamenti provinciali	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
facilmente raggiungibili			
autostrada distante	Facilmente raggiungibile.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Attestazione di Prestazione Energetica CODICE IDENTIFICATIVO: 20250503-083064-63828 -

VALIDO FINO AL: 03/05/2035.

CLASSE ENERGETICA:



[163,31 KWh/m²/anno]

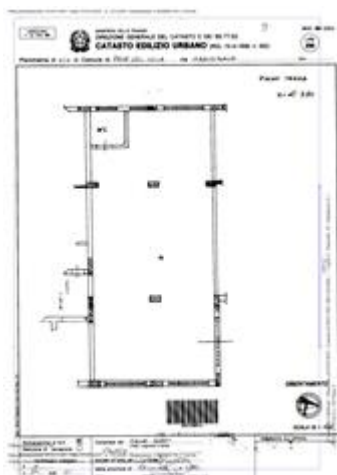
Certificazione APE N. 20250503-083064-63828 registrata in data 03/05/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale commerciale	130,00	x	100 %	=	130,00
Totale:	130,00				130,00



posto auto, composto da Uno stallo, identificato con il numero Non numerato. Posto auto in semiinterrato adibito a parcheggio di pertinenza (Ad uso esclusivo)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	12,50	x	15 %	=	1,88
Totale:	12,50				1,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'immobile oggetto di perizia tiene conto delle comparazioni in base al prezzo

medio di mercato presente sul territorio di riferimento per unità immobiliari simili ma tiene conto inoltre delle condizioni in cui si trova allo stato attuale e dei fattori intrinseci ed estrinseci, della posizione urbana, della flessibilità spaziale interna, della disponibilità del parcheggio coperto al piano interrato. La valutazione viene effettuata quindi sulla base dei valori presenti nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate interrogate al secondo semestre del 2024 per la zona oggetto di valutazione e per caratteristiche simili in base ai dati catastali e precisamente: Superficie catastale della bottega commerciale di 132,00 mq e una consistenza catastale di 113 mq con circa 120 mq di superficie utile verificata con rilievi strumentali sui luoghi durante l'accesso congiunto con il custode. Si specifica che l'esecutato, come da verbale d'accesso congiunto con il custode, si è impegnato a svuotare l'immobile nel più breve tempo possibile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,00	x	1.000,00	=	130.000,00
Valore superficie accessori:	1,88	x	1.000,00	=	1.880,00
					131.880,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo quanto previsto dalla legge, inoltre, il valore di stima va decurtato tenendo conto di eventuali vizi e difformità non rilevati. In questo caso si applica una riduzione del 15%.	-19.782,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 112.098,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 112.098,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di stima, in un primo tempo valutato "a corpo", in seguito a comunicazione del Giudice, è stato rettificato e determinato utilizzando il criterio di confronto diretto che, attraverso l'indagine di mercato, tende ad ottenere una valutazione del bene oggetto di stima attraverso la comparazione tra classi omogenee per quanto riguarda l'unità di misura, sia per quanto riguarda la tipologia costruttiva, l'ubicazione, la destinazione, le conformità catastali, urbanistiche ed edilizie, considerando inoltre le prestazionali energetiche e lo stato di conservazione dell'immobile stesso. Dopo accurata indagine condotta sui siti internet di diverse agenzie immobiliari territoriali, oltre alla consultazione delle valutazioni riportate nell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, considerate le peculiarità dell'immobile, si ritiene congruo attribuire un valore pari a € 1.000,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Pace del Mela (ME), agenzie: Territoriali, ed inoltre: Genio Civile di Messina

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	negozio	130,00	1,88	112.098,00	112.098,00
				112.098,00 €	112.098,00 €

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: **€. 112.098,00**

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: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.316,98**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.781,02**

data 11/10/2025

il tecnico incaricato
Rosario Andrea Cristelli