TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

206/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Carmen Callea

CF:CLLCMN76S66F158I
con studio in MESSINA (ME) Via Comunale Santo, 309/C
telefono: 0909431780
email: carmencallea76@gmail.com

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 206/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Nazionale 327, frazione Mili Marina, della superficie commerciale di **138,23** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da 4 vani (soggiorno, cucina, 2 vani letto) oltre accessori (bagno, disimpegno, ripostiglio), balcone e terrazza a livello. Ha copertura a tetto a falda unica spiuovente nel senso Est-Ovest. La superficie coperta lorda dell'appartamento è di 110,00 mq, con altezza interna variabile da 1,80 m a 2,40 m secondo l'inclinazione della falda di copertura. La superficie complessiva utile della terrazza a livello è di circa 100,00 mq mentre quella del balcone è di 11,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 177 particella 41 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE Scala B, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 16/09/1980 in Notar Nicolò Fleres rep.n. 92020, registrato a Messina il 02/10/1980 al n. 6391 e denuncia di successione n. 1564 - vol. 9990 del 02/07/2013
  Coerenze: L'immobile confina a Est con vano scala e spazio di isolamento condominiale, a Sud con corte condominiale, a Ovest con palazzina A e corte condominiale e a Nord con spazio di isolamento condominiale,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**138,23 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.274,19**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**23/06/2025**

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Immobile utilizzato dal creditore per Ordinanza Presidenziale ex art. 708 C.P.C. di assegnazione della casa coniugale.

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:

abitazione, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione n.12144/9300 del 24/05/2018.
Ordinanza Presidenziale ex art. 708 c.p.c. di assegnazione della casa coniugale

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 09/09/2024 a firma di Corte di Appello di Messina ai nn. 54 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Trascrizione n.25810/20698 del 27/09/2024.
Verbale di pignoramento immobili

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:	**€. 400,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 68,47**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/6, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/09/1980 a firma di Notaio Nicolò Fleres ai nn. 92020 di repertorio, registrato il 02/10/1980 a Messina ai nn. 6391

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1564/9990 di repertorio, trascritto il 16/07/2013 a Messina ai nn. 18398/14443

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1564/9990 di repertorio, trascritto il 16/07/2013 a Messina ai nn. 18398/14443

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 02/07/2013), con atto stipulato il 02/07/2013 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1594/9990 di repertorio, trascritto il 16/07/2013 a Messina ai nn. 18398/14443

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 3723** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. in Messina, Mili Marina, Via Nazionale, rilasciata il 22/12/1975, agibilità del 14/05/1977 con il n. 7629 di protocollo.
Licenza edilizia in variante n.4263/3723/bis del 14/08/1976 intestata a Gullì Antonino - Russo Maurizio

Autorizzazione Genio Civile **N. 143** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato a 3 elevazioni f.t. in Messina, Mili Marina, Via Nazionale, rilasciata il 08/01/1976 con il n. 143 di protocollo.
Autorizzazione Genio Civile in variante n.13542 del 07/03/1977 intestata a Gullì Antonino - Russo Maurizio

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto ex art.4 D.D.R. 686/2002, l'immobile ricade in zona B4d - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.39 - Aree totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da tipologie, densità edilizia, indice di fabbricabilità, epoca di costruzione notevolmente differenziate. Le zone B4d sono localizzate prevalentemente in contiguità degli antichi nuclei dei
villaggi e sono caratterizzate da edilizia disomogenea. Nelle zone B4 sono ammessi interventi di manutenzione, di consolidamento, di restauro conservativo, di ristrutturazione edilizia, di variazione delle destinazioni d’uso, di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione. Il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (concessione o autorizzazione), nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria If = mc/mq 3,00

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato: m 11,00 con 3 piani fuori terra

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Legge 2 febbraio 1974, n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni mediante la rimozione di due tramezzi divisori che separavano l'attuale soggiorno dal corridoio di disimpegno.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese per variazione catastale (competenze tecniche e spese procedurali): €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile non risulta riportato nel progetto per il quale è stata rilasciata la Licenza Edilizia n.3723 del 22/12/1975 e successiva Licenza Edilizia in variante n.4263/3723/bis del 01/07/1976, cosi come rilevato allo stato attuale. Infatti negli elaborati progettuali, l'immobile viene identificato come un locale sottotetto non destinato ad abitazione. Tale affermazione viene ulteriormente supportata dal certificato di abitabilità n.7629 del 14/05/1977 il quale viene rilasciato con riferimento a n.21 appartamenti distribuiti nei tre piani in elevazione mentre l'unità in oggetto trovasi allocata alla quarta elevazione f.t. e corrisponde esattamente al locale mansarda indicato nello stesso certificato di abitabilità. Si riscontra, inoltre, la presenza di una tettoia nel terrazzo di pertinenza le cui caratteristiche dimensionali e costruttive non rispettano le indicazioni riportate all'art.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G. per tali tipologie di strutture. (normativa di riferimento: D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Progetto per il recupero volumetrico a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell'art.10 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii. recepito dalla L.R. n.16/2016 e ss.mm.ii. con adeguamento della tettoia nel terrazzo di pertinenza alle indicazioni di cui all'art.3 delle N.T.A. del vigente P.R.G.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Spese per competenze tecniche e spese procedurali: €.13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.
Vedasi allegati 2.2 - 2.3 - 7

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

BENI IN MESSINA VIA NAZIONALE 327, FRAZIONE MILI MARINA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Nazionale 327, frazione Mili Marina, della superficie commerciale di **138,23** mq per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/6 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da 4 vani (soggiorno, cucina, 2 vani letto) oltre accessori (bagno, disimpegno, ripostiglio), balcone e terrazza a livello. Ha copertura a tetto a falda unica spiuovente nel senso Est-Ovest. La superficie coperta lorda dell'appartamento è di 110,00 mq, con altezza interna variabile da 1,80 m a 2,40 m secondo l'inclinazione della falda di copertura. La superficie complessiva utile della terrazza a livello è di circa 100,00 mq mentre quella del balcone è di 11,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala B, ha un'altezza interna di 2,40.Identificazione catastale:

- foglio 177 particella 41 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA STATALE Scala B, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 16/09/1980 in Notar Nicolò Fleres rep.n. 92020, registrato a Messina il 02/10/1980 al n. 6391 e denuncia di successione n. 1564 - vol. 9990 del 02/07/2013
  Coerenze: L'immobile confina a Est con vano scala e spazio di isolamento condominiale, a Sud con corte condominiale, a Ovest con palazzina A e corte condominiale e a Nord con spazio di isolamento condominiale,

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

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.

SERVIZI

centro commerciale	al di sopra della media
farmacie	nella media
palazzetto dello sport	al di sopra della media
supermercato	nella media
scuola elementare	nella media
scuola media inferiore	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 m	nella media
autostrada distante 2,00 Km	al di sopra della media
ferrovia distante 1,20 Km	nella media

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

porto distante 2 — al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	mediocre
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Condominio ha accesso diretto dalla Via Nazionale del Vill. Mili Marina e da qui attraversando la corte condominiale si raggiunge la palazzina B in cui è allocato l'immobile in oggetto (Foto 1). All'immobile si accede dal vano scala condominiale, privo di impianto ascensore, (Foto 2) attraverso un portoncino di ingresso del tipo corazzato (Foto 3). Dall'ingresso si accede direttamente nel vano adibito a soggiorno (Foto 4), in diretta comunicazione con il locale destinato a cucina (Foto 5). Dal vano soggiorno si accede ad un corridoio (Foto 6) che disimpegna due vani letto, uno matrimoniale (Foto 7) ed uno singolo (Foto 8), ed un servizio igienico-sanitario (Foto 9). Dal locale cucina (Foto 5) e dal bagno si può accedere a due piccoli ripostigli ricavati nella parte spiovente verso la gronda della copertura a tetto del fabbricato. Si rileva la presenza di una terrazza a livello accessibile dal soggiorno di superficie di circa 100,00 mq, con zona coperta da tettoia di circa 40,00 mq (Foto 10) e di un balcone direttamente collegato alla cucina di circa 11,00 mq (Foto 11). Per quanto concerne le finiture, l'immobile presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica, intonaco civile alle pareti ed ai soffitti con soprastante pitturazione a ducotone, infissi interni in legno tamburato mentre quelli esterni in alluminio anodizzato del tipo senza taglio termico, con persiane in legno a stecche amovibili in pessimo stato (Foto 12). Con riferimento all'impiantistica esistente, l'immobile è dotato di impianto elettrico, visivamente messo a norma, e di impianto di riscaldamento autonomo costituito da elementi radianti in alluminio in ogni ambiente e caldaia a gas del tipo standard. Al momento del sopralluogo l'immobile ispezionato appariva, nell'insieme, in sufficienti condizioni di conservazione, ad esclusione di modeste manifestazioni di umidità e/o condensa riscontrabili nei soffitti e nelle pareti delle due camere da letto (Foto 13-14). Si specifica che non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto non è stato fornito il libretto della caldaia debitamente compilato, obbligatorio in presenza di impianto termico.

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
Superficie commerciale immobile	110,39	x	100 %	=	110,39
Balcone lato Sud (cucina)	11,10	x	25 %	=	2,78
Terrazzo a livello lato Est	100,27	x	25 %	=	25,07
Totale:	**221,76**				**138,23**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 212/2016

Descrizione: Piena proprietà di appartamento della superficie commerciale di 93,25 mq.L'immobile è identificato al NCEU foglio 177, particella254, sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 10, consistenza3,5 vani, rendita 86,76 Euro. Alla particella 254 sub. 1 risultaaggraffata la particella 649., 1

Indirizzo: Frazione Mili Marina - Via Nazionale 468 Messina, ME

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.470,00 pari a 693,23 Euro/mq

Valore Ctu: 64.470,00 pari a: 693,23 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2025

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Appartamento 3 locali e bagno

Indirizzo: Via Nazionale 92, Mili Marina

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.000,00 pari a 859,15 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/06/2025

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Nazionale 1, Mili Marina

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 788,89 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Agenzia delle Entrate (anno 2024 - semestre 2) (16/06/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: Interrogazione: Anno 2024 - 2° Semestre Provincia: MESSINA Comune: MESSINA Fascia/zona: Periferica/MILI MARINA - GALATI - SANTA MARGHERITA - BRIGA MARINA Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 10 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Abitazioni civili

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'osservatorio del Mercato Immobiliare è un bollettino semestrale, edito dall'Agenzia del Territorio, che cura la rilevazione e la elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relativi ai valori immobiliari ed al mercato degli affitti degli immobili ricadenti nelle singole zone oggetto di analisi, suddivise in fasce omogenee di mercato. Le informazioni desunte dall'OMI pertanto costituiscono una fonte di ragguaglio utile per la ricerca del "giusto prezzo" da attribuire ad un immobile. Nonostante ad oggi il sito OMI risulti essere preso come riferimento dai tecnici stimatori, spesso i dati da esso forniti non corrispondono ai valori reali, dei quali senza dubbio gli operanti nel settore ne hanno invece contezza immediata. Oltre i dati desunti dall'O.M.I., pertanto lo scrivente CTU ha proceduto alla raccolta di ulteriori informazioni ricercando annunci immobiliari r/o aggiudicazioni in asta per cespiti di pari caratteristiche nelle medesima zona. Tale ricerca ha evidenziato che il valore al quale vengono normalmente compravenduti immobili di tipologia similare presenti nella zona esaminata, oscilla tra i 700 €/mq ed i 860,00 €/mq. Dall'analisi dell'offerta degli immobili presi come termine di paragone, ne risulta un prezzo medio di 780,00 €/mq che, ponderato all'importo minimo indicato dall'OMI in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che influiscono negativamente sulla qualità del bene oggetto di stima, assume il valore di rifermento pari a € 815,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,23	x	815,00	=	**112.657,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.657,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.657,45**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo sintetico o di confronto detto anche di comparazione diretta, con cui è possibile dedurre il prezzo del bene istituendo gli opportuni confronti con beni similari di cui si conosce il prezzo con ragionevole certezza, predisponendo una scala di parametrazioni positive e/o negative per tener conto delle differenziazioni sia temporali che di carattere qualitativo, intrinseche ed estrinseche, riscontrabili fra i beni di raffronto ed il bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Casa.it - Idealista.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Espropriazione Immobiliare R.G. Es. n.212/2016

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;

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,23	0,00	112.657,45	112.657,45
				112.657,45 €	**112.657,45 €**

Riduzione del **17%** per la vendita di una sola quota dell'immobile:	**€. 19.151,77**
Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione:	**€. 22.531,49**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 13.700,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 57.274,19**

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:	**€. 5.727,42**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 46,77**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 51.500,00**

data 23/06/2025

il tecnico incaricato
Carmen Callea

Firmato Da: CARMEN CALLEA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 83bd7f7a5218a51cc267e13a256b4db